

Darres gate 20-24 Borettslag

generalforsamling 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 18.04.2024, kl 19:00

Sted: via Zoom

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret.darresgate2024@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Darres gate 20-24 Borettslag torsdag 18.04.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: <https://us06web.zoom.us/j/89578345681>

Oppgi passord: 891716

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

Ring tlf. 23 96 05 88

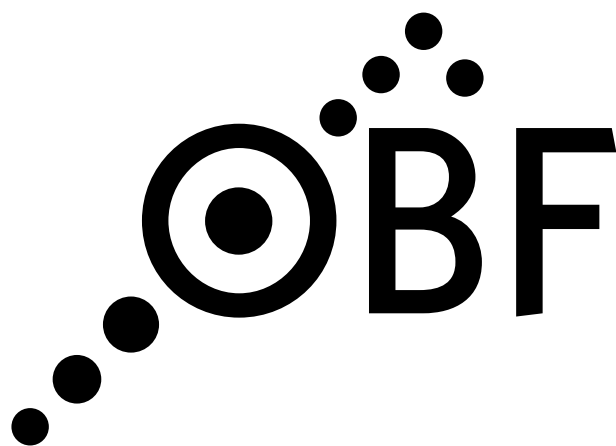
Tast så følgende:

Meeting ID: 895 7834 5681#

Passord: 891716#

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.



Generalforsamling i Darres gate 20-24 Borettslag

Torsdag 18.04.2024, kl 19:00

via Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Darres gate 20-24 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Samme som før, ingen endring. 50 000 for styreleder. 25 000 per styremedlem.

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr. 100 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om å bytte tilbakeslagsventil

Bakgrunn: Tilbakeslagsventilen på sprinkelanlegget lekker. Må ha rørlegger og noen deler for å bytte. Sprinklene fungerer fortsatt.

Kostnad: ca. 160 000 kr eks. mva.

Jobben utføres i 2024 og finansieres av oppsparte midler og eventuelt økte felleskostnader.

Forslag til vedtak: Styrets redegjørelse tas til orientering

4.2 Orientering fra styret om å bytte radiatoravlesere

Bakgrunn: Anlegget ble montert i 2014 og har +/- 10 år levetid. Det bør gjøres i 2024/25.

Prisestimat er 160 000 kr eks. mva.

Styret anbefaler at vi utsetter til 2025.

Forslag til vedtak: Styrets redegjørelse tas til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om å bytte heisene

Bakgrunn: vi har hatt ustabile heiser med høy driftskostnader (ca. 100 000 kr per år i tillegg til faste utgifter for drift av heis). Bytting av heis til en av høyere kvalitet.

Forslag: Tilbud på 3.87 mill eks. mva. for begge heisene.

Styret vurderer pristilbudet som høyt og anbefaler ikke å bytte nå.

Styrets innstilling er å ikke ta opp lån for å bytte nå.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å innhente nytt pristilbud på å bytte ut heiser til en høyere kvalitet og fremlegger en ny sak for avgjørelse på neste ordinær generalforsamling

5.2 Forslag fra styret om å bytte inngangsdører

Bakgrunn: Dørene er slitt og går ikke alltid igjen, særlig ikke om vinteren. Vi er begrenset av byantikvaren mtp. utvalg av nye dører.

Styret vurderer at det er *mulig* å få opp til 30% av kostnaden i støtte fra Oslo kommune ifm. søknad om støtte for energieffektivisering.

Forslag: Bytte til noe som ser noenlunde like ut. Prisoverslag på 500 000 kr eks. mva.

Styrets innstilling er å bruke av våre oppsparte midler og øke fellesutgiftene for å finansiere dette i år.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å igangsette bytte av inngangsdører

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Sven-Erik Solberg

Forslag til vedtak: Sven-Erik Solberg tar gjenvalg.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Moquan Chen

Styremedlem som har 1 år igjen av sin styreperiode:

Torjus Carlsen-Kirkemo

6.3 Valg av revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Darres gate 20-24 Borettslag for kr 7 500. eks mva i årlig revisjonshonorar.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Forslag til vedtak: Blåberg AS velges som ny revisor for borettslaget

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

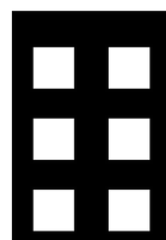
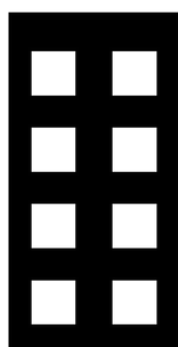
Oslo, 13.02.2024

Styret i Darres gate 20-24 Borettslag

Styreleder/vaktmester, Sven-Erik Solberg
Styremedlem, Moquan Chen
Styremedlem, Torjus Hebjerk Carlsen-Kirkemo

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Darres gate 20-24 Borettslag

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder/vaktmester, Sven-Erik Solberg
Styremedlem, Moquan Chen
Styremedlem, Torjus Hebjerk Carlsen-Kirkemo

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret.darresgate2024@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Darres gate 20-24 Borettslag

Darres gate 20-24 Borettslag er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998804566. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 68 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sven-Erik Solberg er ansatt som vaktmester for Borettslaget.

Borettslaget inngikk ny renholdsavtale med Mannskap AS i 2022.

Bredbånd, kabel-tv

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Styret reforhandlet avtalen i 2023.

Nøkler, skilt

Nøkler kan bestilles gjennom styreleder eller OBF. Nøkkel til leilighet koster kr 500,-. Magnetnøkkel koster kr 1 700,-. Priser inkluderer mva. + viderefaktureringskostnader. Nøkkel til bakgård bestilles via styreleder.

Styret gikk til anskaffelse av Unloc som er en digital nøkkel til ytterdører i 2023. Se borettslags dokumentet for bruk og innmelding.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Darres gate 20-24 Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Vaktmester har gått HMS runde en gang per måned

Forsikring

Eiendommen til DARRES GATE 20-24 BORETTSLAG er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP828363.10.1.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 12 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2019: Ny hovedvannledning – Første del fra kum utenfor Rema 1000 til borettslag utført.
2020: Siste halvdel (fra kommunal til kum utenfor Rema 1000) er rehabilitert i samarbeid med Fredensborg våren 2020.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 6 møter og behandlet 57 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, vvs, mm.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

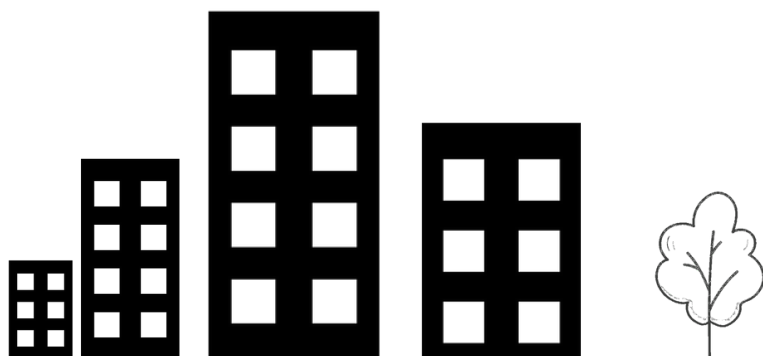
13.02.2024

Godkjent elektronisk av styret i Darres gate 20-24 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 150 116	1 856 679	2 141 690	2 248 663
Sum		2 150 116	1 856 679	2 141 690	2 248 663
Ekstraordinære inntekter	2	0	5 042	0	0
Sum andre inntekter		0	5 042	0	0
Sum		2 150 116	1 861 721	2 141 690	2 248 663
Forretningsførsel og revisjon	3	168 782	162 274	171 293	173 940
Lønn og honorarer	4	241 361	214 542	214 183	213 111
Vedlikehold	5	131 783	110 979	380 000	500 000
Eksterne tjenester	6	171 287	268 266	209 140	234 506
Kabel-tv og bredbånd		370 732	359 122	375 442	325 584
Forsikring		192 071	201 008	225 686	225 686
Kommunale avgifter		335 178	250 697	435 646	625 000
Brensel og strøm		46 782	61 601	100 000	100 000
Andre driftsutgifter	7	91 431	57 150	30 000	38 000
Sum		1 749 406	1 685 639	2 141 390	2 435 826
Driftsresultat		400 710	176 082	300	-187 163
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	42 159	11 361	0	0
Rentekostnad	9	0	236	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		42 159	11 125	0	0
Årsresultat	10	442 869	187 207	300	-187 163
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	10	442 869	187 207	300	-187 163

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		4 835 227	4 835 227
Bygninger	11, 12	188 778 022	188 778 022
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		193 613 249	193 613 249
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		44 527	15 529
Til gode av forretningsfører		3 030	330
Forskuddsbetalte kostnader	13	116 265	135 102
Andre fordringer		856 290	822 525
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 360 698	967 648
Innestående på særvilkår	14	4 191	4 191
Sum omløpsmidler		2 385 001	1 945 324
SUM EIENDELER		195 998 250	195 558 573

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	340 000	340 000
Annen egenkapital 1.1		788 657	601 450
Årets resultat	10	442 869	187 207
Sum egenkapital		1 571 526	1 128 657
<u>GJELD</u>			
Borettsinnskudd	16	193 669 016	193 669 016
Sum langsiktig gjeld		193 669 016	193 669 016
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 140	6 295
Gjeld til forvaltningsklient		2 900	0
Leverandørgjeld		55 829	60 330
Skyldig off. myndigheter		5 777	5 956
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		18 656	19 813
Annen kortsiktig gjeld		665 405	668 506
Sum kortsiktig gjeld		757 708	760 900
Sum gjeld		194 426 724	194 429 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		195 998 250	195 558 573

Oslo 31.12.23

Styret i Darres gate 20-24 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Sven-Erik Solberg
Styreleder/vaktmester

Torjus Hebjerk Carlsen-Kirkemo
Styremedlem

Moquan Chen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	1 589 256	1 484 544	1 589 330	1 748 263
3606 Vedlikeholdstillegg	9 000	3 000	0	0
3612 Inntekt kabel-tv	375 360	331 296	375 360	326 400
3613 Salg av nøkler	2 000	9 750	3 000	0
3673 Driftsbidrag fra næringsseksjoner	171 500	27 939	174 000	174 000
3690 Andre inntekter	3 000	150	0	0
Sum	2 150 116	1 856 679	2 141 690	2 248 663

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Andre inntekter	0	5 042	0	0
Sum	0	5 042	0	0

Ekstraordinære inntekter er erstatning fra If Skadeforsikring.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	17 064	14 128	19 000	19 000
Forretningsførerhonorar	120 132	112 380	120 134	124 940
Annen regnskapsførsel	31 587	35 766	32 159	30 000
Sum	168 782	162 274	171 293	173 940

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Lønn og feriepenger	75 534	88 030	87 780	87 780
Arbeidsgiveravgift	29 826	26 512	26 403	25 331
Andre godtgjørelser	36 000	0	0	0
Sum	241 361	214 542	214 183	213 111

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023. Laget har ansatt en portner, men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	12 383	403	270 000	420 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	100 878	110 576	60 000	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	0	50 000	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	18 521	0	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	80 000
Sum	131 783	110 979	380 000	500 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	4 950	18 000	0	0
6360 Renhold	59 081	70 624	64 140	66 706
6395 Sommer- og vinterkostnader	85 709	65 294	65 000	85 000
6725 Juridisk rådgivning	0	25 547	10 000	10 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	21 548	88 800	70 000	72 800
Sum	171 287	268 266	209 140	234 506

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	1 872	1 616	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	4 802	6 596	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	10 365	349	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	9 369	6 388	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	670	0	0
7790 Andre driftskostnader	65 023	41 532	30 000	38 000
Sum	91 431	57 150	30 000	38 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	42 159	11 068	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	293	0	0
Sum	42 159	11 361	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8159 Andre rentekostnader	0	236	0	0
Sum	0	236	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	1 184 424	997 217
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	0	187 207
B. Årets endring i disponible midler	442 869	187 207
C. Disponible midler 31.12	1 627 293	1 184 424

Note 11 - Bygninger

<u>Eiendeler</u>	Bokført verdi/kostpris	Stiftelsesdato
Bygninger	188 778 022	09.08.2012
Tomt	4 835 227	
Anskaffelseskost pr 31.12	193 613 249	
Akk. avskrivning/nedskrivning	0	
Bokført verdi	193 613 249	

Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 12 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 09.08.2012, og anskaffelseskostnaden var kr 193.613.249,-. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	31 573	34 193
1749 Forskuddsbetalte kostnader	84 692	100 909
Sum	116 265	135 102

Note 14 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 4 191 bundne skattetreksmidler.

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 68 andeler a kr 5.000,-

Note 16 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 193.613.249,-

Resultat og balanse med noter for Darres gate 20-24 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Darres gate 20-24 Borettslag

Styreleder	Sven-Erik Solberg (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Torjus Hebjerk Carlsen-Kirkemo (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Moquan Chen (sign.)	10.04.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Darres Gate 20-24 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Darres Gate 20-24 Borettslag.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en

revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-11 06:04:54 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

VEDLEGG



Gjøvik: 08.12.23

Ragde Eiendom

Vedr.: Dører til Darres gate 24 Oslo

I det vi takker for Deres forespørsel har vi herved gleden av å presentere følgende pristilbud:

Ref	Spesifikasjon	BxH i mm	Ant	A' kr	Sum
	2 fl dør m overlys	1650 X 3020mm	1 kr	73 200,00 kr	73 200,00
	1 fl dør med sidelys	2380 X 2100mm	2 kr	71 900,00 kr	143 800,00
	1 fl dør m side og overlys	2220 X 3110mm	2 kr	89 260,00 kr	178 520,00
Sum					kr 395 520,00
25% mva					kr 98 880,00
Total					kr 494 400,00

Vårt anbud er basert på NS3510

Vedr. priser opplyses:

Glass : Alle glass er 4mm herdet-18 luft med argon-4mm herdet energiglass.
Dør : Sapa 2086 isolerte aluminiumsprofiler med brutt kuldebro.
Farge : Lakkert i 1 stk standar RAL farge.
Utstyr dør pr dør : 3 stk hengsler, 1 par bøylehåndtak, 1 stk karmoverføring pr dør med kabel.
Låser : 1 stk Assa 411 hakereile låskasse, 1 stk standar mekanisk sluttstykke (utfrest for el. sl)
Sylindere/kortleser og diverse låser og dørlukker må leveres av låsesmed.
Demontering/montering av diverse port åpner/port tlf er ikke medtatt i våres pris.
Dørene er forsterket i toppen for dørlukker/automatikk. Pumpe er ikke medtatt.
Tettfelt : Aluminium-finer-aluminium.
Montering : Er medtatt i våres pris. Prisen forutsetter at vi får god nok innfesting av våres produkt.
Demontering av eksisterende dør er medtatt i våres pris.
2 fl dør : 2 fl dør leveres med standar mekanisk kantskåter
Måltaging : Er medtatt i våres pris.
Leveringstid : Etter avtalt tidspunkt.
Fuging/beslag : Er ikke medtatt i våres pris. Kun skummet av oss.
Folie : Folie på glass er ikke medtatt av oss.
Frakt : Er medtatt i våres pris.
Prisstigning : Forbehold om prisstigning.
Betalingsbet. : 14 dager
Tilbudets gyldighet: 30 dager
Startbank : Er registrert nr. 141160

Vi håper tilbudet er i henhold til Deres forventninger, og ser med dette frem til å høre nærmere fra Dem. Skulle noe være uklart eller tilleggsopplysninger ønskelig vennligst kontakt undertegnede på rune@sagstuenglass.no eller tlf 91117272.

Med vennlig hilsen

Sagstuen Glass

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rune Sagstuen', is written over the company name. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'R'.

Rune Sagstuen

Generell avtalebetingelser for Sagstuen Glass

1. Norsk Standard 8405

For Sagstuens avtaler gjelder NS 8405 med de presiseringer og modifikasjoner som følger av disse standard betingelser.

2. Avtaledokument

Dersom eget avtaledokument ikke er opprettet gjelder Sagstuens ordrebekreftelse med generelle betingelser som avtalegrunnlag.

3. Gyldighet

Tilbud fremsatt av Sagstuen gjelder i 3 måneder fra tilbudsdato.

4. Prisstigning

Kontraktens priser er basert på lønns- og prisnivå på tilbudsdato. Kontraktssummen reguleres i henhold til SSB's indeks A for boligblokk.

5. Arbeidets omfang

Tilbudet omfatter de arbeider som er beskrevet i tilbudsgrunnlagets postfortegnelse. Eventuelle arbeider i overgang til andre konstruksjoner eller i forbindelse med tekniske anlegg er ikke medtatt.

6. Brakkeforhold

Det forutsettes at oppdragsgiver holder forskriftsmessige spise-, skifte- og vaskebrakker eller andre tilfredsstillende løsninger for dette.

7. Lagringsforhold

Sagstuen skal ha tilgang på låsbar lagerplass for materialer og utstyr i rimelig utstrekning.

8. Stillaser og løfteutstyr

Sagstuens priser er basert på at oppdragsgiver holder og bekoster tilfredsstillende løsninger for kran, lift og stillas for vårt behov.

9. Lys og byggestrøm

Det forutsettes at oppdragsgiver holder lys og byggestrøm i rimelig nærhet av arbeidsstedet.

10. Tildekking

Nødvendig tildekking i montasjefasen eller av Sagstuens ferdigmonterte produkter forutsettes utført og bekostet av oppdragsgiver.

11. Avfall

Sagstuen rydder etter eget arbeide og frakter avfall til anvist sted i rimelig avstand. Oppdragsgiver holder og bekoster videre behandling av avfall.

12. Montasjeunderlag

Sagstuen forutsetter at de bygningskonstruksjoner hvor innfesting skal skje er egnet for formålet og dimensjonert for å ta oppredende belastninger.

Underlag for terskler må være på plass før dører kan monteres.

13. Asbest

Tiltak og kostnader forbundet med asbest i bygget er oppdragsgivers ansvar og risiko.

14. Toleranser

Leveransen baserer seg på teoretiske mål gitt av oppdragsgiver og det forutsettes følgende toleransegrenser: Åpningsmål: +/- 10 mm,

Festejern/spikerslag: +/- 5 mm, Liv/anleggsflater: +/- 3 mm. Eventuell måltaking av oss vil bli utført som regningsarbeid.

15. Montasje

Tilbudets leveranse baserer seg på kontinuerlig montasje i normal arbeidstid og avvik betinger pristillegg etter årsaker nevnt i NS 3430 pkt. 17.1.

Byggeplassen skal være disponibel for våre montører også utenfor normal arbeidstid.

16. Forsikring

Det forutsettes at oppdragsgiver holder brannforsikring og også holder leveransen forsikret for andre forhold etter deloverleveringer.

17. Deloverleveringer

Ferdige delleveranser eller kapitler hvor ikke lenger Sagstuen AS er tilstede på byggeplassen og kan kontrollere annen byggevirksomhet, skal deloverleveres til oppdragsgiver som overtar risikoen etter dette tidspunkt fram til overtagelse.

18. Salgs pant

Sagstuen har salgspant i leverte varer inntil kontraktssummen er betalt.

19. Fakturering

Ved kontraktsinngåelse eller bestilling faktureres 1/3 av kontraktsbeløpet inkl. mva. Denne 1/3-dels faktura betales etter 20 dager fra mottak.

Sagstuen fakturerer forøvrig sine leveranser og arbeider fortløpende med 28 dagers forfallsfrist regnet fra fakturadato. Ved fakturering av varer som befinner seg på verksted vil Sagstuen om nødvendig stille tilfredsstillende sikkerhet. Innsigelser og eventuelle krav mot Sagstuen må fremsettes innen fakturaens forfallsdato. Sagstuen kan kreve godkjenning av utførte arbeider fortløpende ettersom disse ferdigstilles. Slik godkjenning og attestasjon skal også kunne foretas når det gjelder tilleggsarbeider.

20. Vask

Rengjøring av vår leveranse omfatter kun fjerning av glassmerkelapper.

21. Sveisesprut

Istandsetting etter slipe- og sveisesprut påført våre produkter av andre aktører på byggeplassen vil bli fakturert oppdragsgiver særskilt.

22. Offentlige forhold

Vi tar forbehold om eventuelle pålegg fra myndighetene, som blir iverksatt og gjort kjent etter at kontraktsforhandlinger er blitt gjennomført.

Byggesaksmeldinger er oppdragsgivers ansvar.

23. Snørydding

Snørydding er ikke medtatt i vår pris.

24. Utfresing for andres arbeider

Våre produkter vil ha utfresninger for låser og beslag levert av andre. Disse utfresningene utføres etter andres spesifikasjoner og kan ha små toleranser. Vi forutsetter at vedkommende leverandør selv justerer for sin montasje slik at utstyret kan monteres og dører/vinduer fungerer.

25. Vakthold

Det forutsettes at oppdragsgiver sørger for nødvendig vakthold og sikring av byggeplassen for uvedkommende.

26. Tilgjengelighet

Vårt tilbud forutsetter at monteringsområdet er klargjort og ryddet slik at måltaking, inntransport og montasje kan skje uhindret.

27. Produksjonsunderlag

Vårt tilbud er basert på at produksjon kan skje i h. t. skjemategning. Dersom stedlig måltaking er nødvendig vil dette måtte utføres etter regning. Dette kan også medføre at leveringstiden øker.

Dedicated to People Flow™



Tilbud for

Prosjekt: Darresgate 22/24. 2 nye heiser med riv/bygg.

Dato: 10.01.2024

Vår referanse: 0015259177



Darresgate 22/24

Sven Erik

KONE AS
Tilbud på heis
Ryenstubben 12
Oslo 679

Einar Nansen
Tel. +47 05663
einar.nansen@kone.com
www.kone.com

Tender: T-0007062356, V.1
Ref: 0015259177

10.01.2024

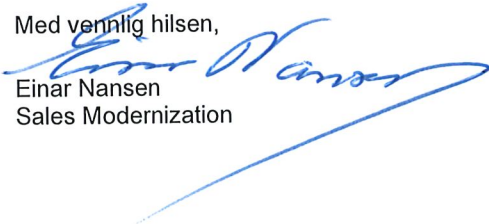
Vi takker for deres forespørsel datert 20/11/23

Vedrørende overstående prosjekt og har gleden av å tilby miljøeffektive produkter og løsninger som er tilpasset bygget. Vår visjon er å levere den beste opplevelsen av «People Flow» samt utstrakt oppfølging gjennom hele prosjektet.

Dette tilbudet er gyldig i 90 dager fra tilbudsdato og er basert på følgende underlag **befaring på adressen samt samtaler med deres Sven Erik.**

Håper tilbudet er av interesse og skulle dere trenge ytterligere informasjon eller avklaring, ta gjerne kontakt.

Med vennlig hilsen,


Einar Nansen
Sales Modernization

1. Vårt tilbud

Pris oppsummering

☐ Heis

Bygg

Enhetens navn	Produkt	Last/ Antall Personer	Hastighet	Pris
☐ 205 - Monospace 500 FRB 21.2-1	1 x Monospace 500DX	1150 / 14	1 m/s	Kr 1.975.000

Bygg

Enhetens navn	Produkt	Last/ Antall Personer	Hastighet	Pris
☐ 205 - Monospace 500 FRB 21.2 - 2	1 x Monospace 500DX	1150 / 15	1 m/s	Kr 1.895.000

Total salgspris eks. mva.

Kr 3.870.000

Kommentarer/forbehold

- KONE inkluderer detaljprosjektering i henhold til spesifikasjon gitt i dette tilbudet.
- Bygningsmessige arbeider, lys, sjakt, brakkerigg/skifterom utover det som er beskrevet i tilbudet er ikke inkludert.
- Vi viser forøvrig til våre vedlagte leveranseforutsetninger.

205 - Monospace 500 FRB 21.2-1 - Darresgate 22 - Group 1

- Heiskontroll
- Trafo - 220/400V
- Omramming rundt ytterdører samt terskelplater
- Bygningsmessige arbeider, underleverandør etter befaring

205 - Monospace 500 FRB 21.2 - 2 - Darresgate 24 - Group 1

- Heiskontroll
- Trafo - 220/400V
- Omramming rundt ytterdører samt terskelplater
- Bygningsmessige arbeider, underleverandør etter befaring

PROTOKOLL

2023



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Darres gate 20-24 Borettslag torsdag 18.04.2024 kl. 19:00 - via Zoom.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Darres gate 20-24 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Tommy Kongevold Skåland ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 12 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 13 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Tommy Kongevold Skåland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Sven-Erik Solberg og Torjus Hebjerk Carlsen-Kirkemo valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorer)

Samme som før, ingen endring. 50 000 for styreleder. 25 000 per styremedlem.

Vedtak:

Styret honoreres med kr. 100 000

4. Orientering**4.1 Orientering fra styret om å bytte tilbakeslagsventil**

Bakgrunn: Tilbakeslagsventilen på sprinkelanlegget lekker. Må ha rørlegger og noen deler for å bytte. Sprinklene fungerer fortsatt.

Kostnad: ca. 160 000 kr eks. mva.

Jobben utføres i 2024 og finansieres av oppsparte midler og eventuelt økte felleskostnader.

Vedtak:

Styrets redegjørelse tatt til orientering

4.2 Orientering fra styret om å bytte radiatoravlesere

Bakgrunn: Anlegget ble montert i 2014 og har +/- 10 år levetid. Det bør gjøres i 2024/25.

Prisestimat er 160 000 kr eks. mva.

Styret anbefaler at vi utsetter til 2025.

Vedtak:

Styrets redegjørelse tatt til orientering

5. Forslag**5.1 Forslag fra styret om å bytte heisene**

Bakgrunn: vi har hatt ustabile heiser med høy driftskostnader (ca. 100 000 kr per år i tillegg til faste utgifter for drift av heis). Bytting av heis til en av høyere kvalitet.

Forslag: Tilbud på 3.87 mill eks. mva. for begge heisene.

Styret vurderer pristilbudet som høyt og anbefaler ikke å bytte nå.

Styrets innstilling er å ikke ta opp lån for å bytte nå.

Vedtak:

Ingen stemte for. Forslaget falt

5.2 Forslag fra styret om å bytte inngangsdører

Bakgrunn: Dørene er slitt og går ikke alltid igjen, særlig ikke om vinteren. Vi er begrenset av byantikvaren mtp. utvalg av nye dører.

Styret vurderer at det er *mulig* å få opp til 30% av kostnaden i støtte fra Oslo kommune ifm. søknad om støtte for energieffektivisering.

Forslag: Bytte til noe som ser noenlunde like ut. Prisoverslag på 500 000 kr eks. mva.

Styrets innstilling er å bruke av våre oppsparte midler og øke fellesutgiftene for å finansiere dette i år.

Vedtak:

Styret gis mandat til å igangsette bytte av inngangsdører

Forslaget ble vedtatt med alminnelig flertall

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Sven-Erik Solberg

Vedtak:

Sven-Erik Solberg ble valgt som styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Moquan Chen (stilte ikke til gjenvalg)

Are Engebretsen stilte som kandidat

Styremedlem som har 1 år igjen av sin styreperiode: Torjus Carlsen-Kirkemo

Vedtak:

Are Engebretsen ble valgt som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Darres gate 20-24 Borettslag for kr 7 500. eks mva i årlig revisjonshonorar.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Vedtak:

Blåberg AS velges som ny revisor for borettslaget

Enstemmig vedtatt

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:36

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder/vaktmester, Sven-Erik Solberg, valgt for 2 år
Styremedlem, Torjus Hebjerk Carlsen-Kirkemo, 1 år igjen
Styremedlem, Are Engebretsen, valgt for 2 år

Protokoll for Darres gate 20-24 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	19.04.2024
Sekretær	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	19.04.2024
Protokollvitne	Sven-Erik Solberg (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Torjus Hebjerk Carlsen-Kirkemo (sign.)	19.04.2024