



Årsmøte 2023

Dynekilgata 15 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. mars - 23. mars 2023

Velkommen til årsmøte i Dynekilgata 15 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mars kl. 18:00 og lukker 23. mars kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7601>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer for styreåret 2023-24
5. Forslag til vedtektsendring for kameraovervåkning
6. Forslag til endring i parkeringsordning for eksterne leietakere
7. Vedlikehold av indre fellesarealer på kort og lang sikt
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Dynekilgata 15 Borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Hannah Hildonen og May Våtvik velges som protokollvitner.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7601 Årsrapport 2022.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer for styreåret 2023-24

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen vedtok 27. april 2022 en vedtektsendring for fastsettelse av styrehonorarer for kommende styreår:

§9-4 (1) Fastsettelse av styrehonorar gjøres for det kommende styreåret og gjelder for perioden fram til neste ordinære generalforsamling. Styrehonoraret skal som hovedregel indeksreguleres iht. ordinær lønnsutvikling. Generalforsamlingen vurderer ekstraordinært tilleggshonorar i forbindelse med større oppgaver og prosjekter for styret i det kommende styreåret.

Godtgjørelse for styret for styreåret 2022-23 ble samtidig vedtatt til kr. 378.000,- fordelt på 230.000,- i styrelederhonorar og 148.000,- i øvrig styrehonorar. Dette forutsettes godkjent og vedtatt som styrehonorar.

For kommende styreår foreslår styret en indeksregulering på ca. 4% for alle styrehonorarer til **totalt kr. 393.000,- fordelt på 239.000,- i styrelederhonorar og 154.000,- i øvrig styrehonorar.**

Styrets innstilling

For styreåret 2023-24 foreslår styret en indeksregulering på ca. 4% for alle styrehonorarer til **totalt kr. 393.000,- fordelt på 239.000,- i styrelederhonorar og 154.000,- i øvrig styrehonorar.**

Forslag til vedtak

For styreåret 2023-24 settes totale styrehonorarer til kr. 393.000,- fordelt på 239.000,- i styrelederhonorar og 154.000,- i øvrig styrehonorar.

Sak 5

Forslag til vedtektsendring for kameraovervåkning

Forslag fremmet av:

Christoffer Hoff

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saken er fremmet av andelseier Christoffer Hoff:

Forslag til endring av vedtekter punkt 12 - Videoovervåking av fellesareal.

(Krever 2/3 flertall)

Generalforsamlingen vedtok den 26.02.2019 en vedtektsendring hvor det ble vedtatt installasjon og videoovervåking i borettslaget med bakgrunn i gjentatte innbrudd, tyveri og hærverk i borettslaget.

Da det fremdeles forekommer bl.a. hærverk og forsøpling i fellesareal så foreslås det å gjøre noen endringer i vedtektene slik at styret får større handlekraft til å kunne forhindre det, samt at det kan virke mer preventiv for å forsøple og hensette gjenstander. Det foreslås bl.a. at overvåkningen skal kunne gjøres 24 timer i døgnet og at styret kan benytte overvåkningen til å avdekke hvem som forsøpler og hensetter gjenstander slik at disse blir belastet kostanden borettslaget har med å fjerne dette.

Det foreslås følgende endringer i vedtektenes punkt 12:

12-1. Videoovervåkning skal utelukkende dekke de områder som er rammet av innbrudd, tyverier og alvorlig hærverk. Plassering og vinkling av kamera skal gjøres med henblikk på dette.

Endres til:

Videoovervåkning skal utelukkende dekke de områder som er rammet av innbrudd, tyverier, hærverk, **forsøpling og hensetning av gjenstander i fellesareal**. Plassering og vinkling av kamera skal gjøres med henblikk på dette.

12-5. Videoovervåkning av kjellerkorridor begrunnes med gjentatte innbrudd og hærverk i boder, tyverier av sykler og private gjenstander.

Endres til:

Videoovervåkning av kjellerkorridor begrunnes med gjentatte innbrudd og hærverk i boder, tyverier av sykler og private gjenstander, **samt forsøpling og hensetning av gjenstander i fellesareal**.

12-6. Videoovervåkningen begrenses til tidsrommet 22:00-07:00 alle dager. Opptakstidene kan ikke endres uten generalforsamlingens samtykke.

Endres til:

Videoovervåking kan foregå 24 timer i døgnet alle dager.

12-7. Videoopptakene lagres automatisk i inntil 7 dager og skal slettes automatisk etter dette.

Endres til:

Videoopptakene lagres automatisk i inntil 7 dager og skal slettes automatisk etter dette. Opptak av interesse kan likevel beholdes utover 7 dager i det omfang det er behov for å følge opp hendelser. Ved et slikt tilfelle skal dette behandles som egen sak på styremøte. Opptak skal slettes umiddelbart når behovet ikke lenger er til stede.

12-12. *Overvåkingen skal aldri brukes til annet enn avdekking av alvorlig kriminalitet som innbrudd, tyverier og grovt hæverk. Bruk av overvåking for å avdekke f.eks. brudd på husordensregler er ikke lovlig og skal ikke forekomme. Ingen andelseiere eller beboere, bortsett fra styrets sikkerhetsansvarlige og styreleder i fellesskap, kan kreve tilgang til opptak.*

Endres til:

Overvåkingen skal aldri brukes til annet enn avdekking av innbrudd, tyverier, hæverk, forsøpling og hensettelse av gjenstander i fellesareal. Ingen andelseiere eller beboere, bortsett fra styrets sikkerhetsansvarlige og styreleder i fellesskap, kan kreve tilgang til opptak.

12-14. *Videoovervåkingen meldes inn til Datatilsynet av styret før opptak igangsettes.*

Endres:

Da overvåking ikke lenger skal godkjenne eller sendes inn til Datatilsynet foreslås det at denne teksten slettet og erstattes med et nytt forslag:

12-14. Ved forsøpling og hensetning av gjenstander i fellesareal eller på eiendommen kan styret fakturere andelseier et søppelgebyr. Gebyret skal samsvare med kostanden styret/borettslaget har med å fjerne forsøplingen eller den/de hensatte gjenstanden.

Styrets innstilling

Før vedtaket i 2019 om installasjon av kameraovervåking i fellesarealer ble det gjort en grundig juridisk vurdering av tiltaket fra styrets side. Det var også en overveldende støtte for forslaget om *begrensning* av tiltaket til å omfatte de områdene som var rammet av konkret kriminell aktivitet, til de tider på døgnet da denne aktiviteten skjedde og med en klar avgrensning til denne typen aktivitet. Det var en *eksplisitt forutsetning* at kameraovervåking ikke kunne eller skulle brukes til overvåking av beboere for å sørge for etterlevelse av husordensregler og lignende. Dette er fremdeles styrets klare innstilling. Styret mener også at en utvidelse av overvåkingen til å gjelde brudd på husordensreglene, samt tidsutvidelse til å gjelde perioder på døgnet da det ikke er registrert kriminell aktivitet, vil være et brudd på alminnelige juridiske begrensninger for slik overvåking. Vi viser til betraktningen som ble fremlagt forut for den ekstraordinære generalforsamlingen i februar 2019:

"Videoovervåkning er kun aktuelt i området rundt postkassene i inngangspartiet og i kjellerkorridor fra kjellerinngang til heiser. Et tiltak som videoovervåkning er å anse som relativt inngripende overfor beboernes rett til privatliv og personvern og skal derfor begrunnes ut fra et reelt behov og begrenses til det som er nødvendig for å avhjelpe dette problemet."

"Ved avveiningen av hensynet til personvern mener styret at videoovervåkning av sterkt begrensede områder rundt postkassene og evt. kjellerkorridor i et begrenset tidsrom på døgnet er et forholdsmessig og hensiktsmessig tiltak sett i lys av alvorligheten og konsekvensene ved innbruddene. Videoovervåkning må forankres i et sterkt ønske blant andelseierne. Overvåkingen må vedtektsfestes, hvilket innebærer at det må støttes av et flertall på minst 2/3 i generalforsamlingen. Styret legger på dette grunnlaget frem forslag om installasjon av videoovervåkning i borettslagets fellesarealer med omfang og begrensninger som følger:

Videoovervåkning skal utelukkende dekke de områder som er rammet av innbrudd, tyverier og alvorlig hærverk. Plassering og vinkling av kamera skal gjøres med henblikk

1. på dette.

Videoovervåkingen i inngangsparti kan bare dekke områdene umiddelbart rundt postkasene og utføres med to kameraer montert over kassene med vinkling fra indre

2. inngangsdør til heis. Det skal ikke brukes styrbare kameraer eller zoom.

Videoovervåkingen i inngangspartiet begrunnes med gjentatte innbrudd i

3. postkassene og tyverier av store mengder post med påfølgende identitetstyverier.

Videoovervåking i kjellerkorridor skal bare omfatte området fra hovedinngangsdør i kjeller til området foran heis og dekkes av ett kamera som monteres i hjørnet av denne

4. korridoren. Det skal ikke brukes styrbart kamera eller zoom.

Videoovervåking av kjellerkorridor begrunnes med gjentatte innbrudd og hærverk i

5. boder, tyverier av sykler og private gjenstander.

Videoovervåkingen skal begrenses til de tider på døgnet da tyverier og innbrudd foregår. Etter erfaringene skjer dette på natt, og det settes derfor en begrensning for opptak til tidsrommet 22:00-07:00 alle dager. Det skal ikke gjøres endring i

6. opptakstidene uten generalforsamlingens samtykke.

7. Videoopptakene skal lagres i inntil 7 dager og skal slettes automatisk etter dette.

Utstyr for opptak og lagring skal befinne seg i avlåst og sikret rom som kun er

8. tilgjengelig for styrets sikkerhetsansvarlige og styreleder.

Det skal ikke være adgang for sanntids overvåking eller monitorering over nettverk,-

9. f.eks. ved online tilgang til kamera.

Styret velger en sikkerhetsansvarlig som sammen med styreleder har tilgang til og ansvar for opptaksutstyr og for etterlevelse av premisene for overvåkingen. All

10. tilgang til opptak skal loggføres med dato og begrunnelse.

Opptak kan kun leveres ut til politi eller påtalemyndighet som et ledd i etterforskning av alvorlige kriminelle handlinger. All utlevering skal dokumenteres skriftlig av

11. styreleder og sikkerhetsansvarlig.

Overvåkningen skal aldri brukes til annet enn avdekking av alvorlig kriminalitet som innbrudd, tyverier og grovt hæverk. Bruk av overvåkning for å avdekke f.eks. brudd på husordensregler er ikke lovlig og skal ikke forekomme. Ingen andelseiere eller beboere, bortsett fra styrets sikkerhetsansvarlige eller styreleder, kan kreve tilgang til

12. opptak.

Installasjon av videoovervåkning skal ikke begrense andre fysiske tiltak for å motvirke innbrudd, tyverier og hæverk.

13. *Videoovervåkningen meldes inn til Datatilsynet av styret etter evt. vedtak i generalforsamlingen.*

14. *Videoovervåkningen skal varsles forskriftsmessig med skilt og/eller oppslag."*

Videre la styret frem følgende juridiske underlag for forslaget om overvåkning til generalforsamlingen:

FORMÅL: Prinsippet om formålsbegrensning setter noen rammer for når og hvordan man kan bruke kameraovervåking. Man må skriftlig definere et klart formål med overvåkingen. Overvåkingen kan ikke brukes på måter som er uforenlige med det definerte formålet.

OPPFYLLE FORMÅLET: Kameraovervåkingen må være nødvendig for formålet. Man bør først tenke grundig gjennom om overvåkingen vil ha en forebyggende virkning eller betydning for oppklaring av hendelser. Vil det hjelpe, og i så fall mot hva? Kameraovervåking må være et egnet tiltak for det man ønsker å oppnå. Særlig like etter hendelser som skaper utrygghet, sinne eller frustrasjon, vil et ønske om tiltak og handling melde seg. Kameraovervåking er noe synlig og konkret, og kan være lett å ty til for å vise at man har gjort noe. Det er ikke en god nok begrunnelse. Det må foreligge en vurdering som viser at overvåkingen kan være et egnet virkemiddel for å oppfylle formålet.

PERSONVERN: Interessen i å kameraovervåke må veie tyngre enn personvernet til de som blir overvåket. Alle har en viss rett til sporfri ferdsel, og kameraovervåking er et inngrep i denne retten. Dermed må det tungtveiende interesser til for å kunne kameraovervåke. Eksempler på tungtveiende interesser som derimot vil kunne veie tyngre enn personvernet til de berørte, er vern av liv og helse eller forebygging og oppklaring av straffbare handlinger der det er stor fare for kriminalitet. I slike tilfeller må det imidlertid foreligge et konkret problem av betydning.

VEDTEKTSFESTE I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen. **Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.**

HVILKEN TYPE OVERVÅKING: Noen kameraer tilrettelegger for at man kan se opptakene i sanntid på en mobiltelefon eller bærbar PC uansett hvor man befinner seg. Dette er mer inngripende enn lokal monitorering eller lagring. Dersom formålet kan oppnås med mindre inngripende overvåkingstiltak, skal slike tiltak velges i stedet. Denne typen kameraovervåking er altså vanligvis ikke tillatt. Lydopptak er ikke lov.

HVA OVERVÅKES: Man har bare lov til å overvåke det som er relevant for formålet. Derfor må man unngå å filme mer enn man trenger, for eksempel ved å endre kameraplassering eller -vinkel, eller ved å snevre inn bildeutsnittet. En annen løsning kan være fysisk avskjerming av hva som filmes eller digital maskering av deler av bildet. En slik maskering må ikke kunne fjernes fra opptakene i ettertid.

NÅR OVERVÅKES DET: Overvåkingen må begrenses til de tidene eller situasjonene hvor behovet er størst. Overvåking kun på kvelds- og nattestid vil for eksempel være tilstrekkelig i noen tilfeller. Det vil også være en mer personvernvennlig løsning.

Styrets innstilling til forslaget

Det er styrets klare innstilling at omfanget og løsningen for kameraovervåking som allerede er i bruk i borettslaget er tilstrekkelig for å løse de problemene den ble installert for. Det er heller verken juridisk holdbart eller noe ønske i styret om å bruke kameraovervåking til å gå etter beboere for brudd på husordensreglene. Ordningen ble vedtatt for å avhjelpe en konkret og alvorlig situasjon med gjentatte innbrudd i postkassene på natt, samt flere tilfeller av innbrudd i bodene. Styret mener at installasjonen og løsningen som ble vedtatt har vært effektiv og tilstrekkelig for å stoppe disse problemene. Styret vil derfor sterkt fraråde en utvidelse av ordningen for å omfatte andre og mindre alvorlige problemer som kan løses med mindre inngripende tiltak.

Styret vil også understreke at det ikke er noen av styrets medlemmer som ønsker å etterleve en utvidet ordning med bruk av kameraovervåking for å "ta" beboere for brudd på husordensreglene. Et vedtak som foreslått av beboer vil derfor føre til at styret må trekke seg ettersom det ikke vil være mulig for styret å etterleve vedtaket.

Styrets inntilling til vedtak

Styret innstiller på at generalforsamlingen avviser forslagene til vedtektsendringer for utvidelse av kameraovervåkingen med tanke på tidsrom, omfang og bruk. Reglene for kameraovervåking beholdes slik de er i dag, i henhold til vedtak på ekstraordinær generalforsamling 26. februar 2019.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §12 endres i henhold til innkommet forslag fra Christoffer Hoff som beskrevet under saksbeskrivelsen. Styret gjør oppmerksom på at deler av forslaget kan være rettsstridig, samt at det sittende styret ikke er villige til å etterleve en slik ordning som foreslås.

Forslag til endring i parkeringsordning for eksterne leietakere

Forslag fremmet av:

Christoffer Hoff

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saken er fremmet av andelseier Christoffer Hoff:

Borettslaget leier i dag ut noen parkeringsplasser til eksterne leietakere (Bl.a. Utleiemegleren og Fonus begravelsesbyrå). Det foreslås at disse plassene kan benyttes som gjesteparkeringsplasser etter arbeidstid og i helgene (f.eks. fra kl. 17.00 til 07.00 på hverdager og fra kl. 17.00 Fredag til mandag kl. 07.00). Gjesteparkeringen må foregå på samme vilkår som for gjesteparkeringen ellers.

Styrets innstilling

Borettslaget har i flere tiår leid ut en del av parkeringsplassene til eksterne leietakere - både private og bedrifter i nærområdet. Selv om det til tider har vært ventelister på parkeringsplasser internt i borettslaget har det også i mange perioder vært vanskelig å få leid ut plassene internt, og det har derfor vært en verdifullt og viktig løsning å leie ut til eksterne. Slik utviklingen har vært med eierskap og bruk av bil i Oslo de senere årene, er det også mye som peker i retning av mindre behov for privat parkeringsplass i årene som kommer. Styret mener derfor at utleie av plasser til eksterne vil være en fortsatt viktig og hensiktsmessig løsning for borettslaget. Eksterne leietakere betaler også mer for plassene enn interne leietakere og har vært en betydelig inntektskilde for borettslaget.

Når plasser først er leid ut til eksterne leietakere mener styret at leietaker må ha full disposisjonsrett til plassen, på lik linje som de interne leietakerne. Det er ikke gitt at eksterne leietakere kun har behov for plassene i et gitt tidsrom på dagtid. Styret minner om at de eksterne leietakerne består av *både* private og profesjonelle, og det måtte i så fall innføres en slik tidsavgrenset ordning kun for profesjonelle leietakere. En slik ordning vil gjøre parkeringsleie både uhensiktsmessig og lite attraktiv for eksterne.

I tillegg vil en slik tidsbegrenset løsning med tilgang for gjesteparkering for beboere bli en vedvarende kilde til konflikter, misforståelser og merarbeid. Hva skjer dersom en gjest som benytter en slik plass ikke har flyttet bilen til kl. 7 om morgenen? Skal styret fungere som konfliktråd og megler for borttauing og midlertidig alternativ parkering for opprinnelig leietaker? **Styret har ikke ønske om eller kapasitet til å overvåke og administrere gjesteparkeringsordninger på et varierende antall plasser til ulike tider på døgnet.**

Det er også et problem at enkelte beboere og deres gjester misbruker gjesteparkeringsplassene vi allerede har. Å utvide denne ordningen til å gjelde et betydelig antall flere plasser til bestemte tider på døgnet vil bare gjøre denne situasjonen verre. En løsning som foreslått kan lett bli en snarvei for enkelte til å bruke "gjesteparkering" i stedet for å leie en egen plass som øvrige beboere.

Styret mener generelt at det ikke bør være en plikt for borettslaget å sørge for parkeringsplasser for besøkende. Vi har tre plasser som kan brukes i dag, og det er forøvrig normalt god kapasitet for gateparkering i området forøvrig.

Styret innstiller på at forslaget til endring i parkeringsordning for eksterne leietakere avvises av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Parkeringsplasser som leies ut eksternt skal være mulig å benyttes på lik linje som nåværende gjesteparkering i tidsrommet 17.00 til 07.00 på hverdager og fra 17.00 på fredager til 07.00 på mandager.

Sak 7

Vedlikehold av indre fellesarealer på kort og lang sikt

Forslag fremmet av:

Monika Jankowska, Per Ivar Pedersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Siden 2017 har vedlikehold av gulv og vegger blitt satt på hold som følge av gjennomføring av større prosjekter som rør-rehabilitering og oppgradering av heisene. Utover de store prosjektene har styret de siste årene også prioritert andre gode vedlikeholdstiltak ute og inne. Tidligere år har det vært praktisert en årlig skuring og boning av gulvene. Dette bidro til at gulvene ble rene og gjorde det løpende renholdet enklere. Nå fremstår gulvene som svært møkkete og slitt, og det ordinære renholdet bidrar ikke til å fjerne skitt som stadig samler seg i gulvets overflate. Veggene er også møkkete med enkelte skader, både i gangene og trappeløpene.

Selv om interiøret fremstår som slitt og utdatert så bør styret sørge for at det i løpet av 2023 gjennomføres en grundig skuring og boning av gulvene, og at det vurderes om vegger skal vaskes eller males. Nåværende tilstand reduserer trivsel i borettslaget og bidrar til at beboere og gjester ikke inviteres til å ta vare på omgivelsene.

Videre bør styret fram mot neste generalforsamling utrede kostnader knyttet til en større oppgradering indre fellesarealer, herunder gulv, vegger og annet interiører som sittegrupper/møbler.

Styrets innstilling

Saken slås sammen med innkommet forslag fra Per Ivar Pedersen:

Nå som de store rehabiliteringsprosjektene er ferdige er det kanskje på tide å skifte ut gulvbelegget i korridorer og fellesarealer? Det eksisterende belegget er utslitt og mer enn klart for utskifting.

Forslag til vedtak

Gulvbelegget i samtlige korridorer med leiligheter og utenfor heisene i etasjene 1-10 skiftes ut. I likhet med eksteriøret på blokka er det ønskelig at det nye gulvbelegget velges i en god, slitesterk kvalitet med et enkelt design som er tro mot blokkas opprinnelige utseende fra slutten av 60-tallet. Gulv i kjellerkorridorer nord + syd og vaskerom males.

Styrets innstilling

Oppgradering og vedlikehold av indre fellesarealer som korridorer og trappeløp har vært nedprioritert i forbindelse med mange større vedlikeholdsprosjekter de siste årene. Styret stiller seg derfor bak ønsket om å ta tak i dette og i hvert fall få priset og utredet mulighetene for en slik oppgradering. Borettslaget er imidlertid også preget av den generelle usikkerheten rundt kostnader i tiden framover og ønsker derfor å være tilbakeholdne med å igangsette nye større prosjekter før dette er forankret i et konkret ønske og vedtak fra beboerne. En større oppgradering av fellesarealene vil utvilsomt også medføre en tydelig økning i felleskostnader ettersom borettslaget allerede ligger helt i grenseland for driftsunderskudd med de eksisterende inntektene.

Styret stiller seg bak ønsket om en utredning av kostnader og muligheter for en større oppgradering av korridorer og indre fellesarealer. I denne forbindelse vil styret anbefale at det ikke brukes større midler på sliping og boning av linoleum i korridorene før vi har vurdert en større renovering av de samme flatene.

Forslag til vedtak fra Per Ivar Pedersen tas inn som del av forslag til utredning av dette tiltaket ettersom det ikke mulig å vedta et slikt prosjekt uten at det først foreligger en kostnadsoversikt og et forslag for omfang. Det må derfor *først* vedtas at prosjektet skal utredes før vi kan gå til et vedtak om gjennomføring.

Forslag til vedtak 1

I løpet av 2023 sørger styret for gjennomføring av skuring og boning av gulv og renhold av vegger.

Forslag til vedtak 2

Til den ordinære generalforsamlingen 2024 utreder styret de økonomiske konsekvensene av en større oppgradering av de indre fellesarealene.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Are Solberg

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- May Våtvik
- Monica Lovasz
- Silje Hjørungnes

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hannah Hildonen
 - Paul Hansen
-

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Are Solberg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Monica Lovasz
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Are Johannes Solberg	Dynekilgata 15
Nestleder	Monica Sugar Lovasz	Dynekilgata 15
Styremedlem	Silje Hjørungnes	Dynekilgata 15
Styremedlem	May Eun Våtvik	Dynekilgata 15
Varamedlem	Paul Hansen	Dynekilgata 15
Varamedlem	Hannah Hildonen	Dynekilgata 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Are Johannes Solberg Dynekilgata 15

Varadelegert

Monica Sugar Lovasz Dynekilgata 15

Valgkomiteen

Jorunn Holstvold Dynekilgata 15

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 99 63 97 68, og e-post dynekilgata15.borettslag@gmail.com. Se Dynekilgata 15 Borettslags hjemmeside på dynekilgata15.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Dynekilgata 15 Borettslag

Borettslaget består av 160 andelsleiligheter.

Dynekilgata 15 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948859211, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

226 6

Tomten er festet i 90 år fra 1966.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Dynekilgata 15 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid gjennom styreåret 2022/23 har i stor grad vært preget av det økende og usikre kostnadsbildet. Økende renter, kraftig prisstigning og generell økonomisk usikkerhet har gjort det krevende å forutsi borettslagets handlingsrom og derfor også nødvendig å begrense ytterligere kostbare prosjekter.

Styret jobbet i begynnelsen av året med forberedelser til rettsforhandling om heisprosjektet der Orona sto som motpart. Det ble etter en lang forhandling inngått et rettsforlik mellom borettslaget og Orona i midten av mars 2022 der borettslaget fikk en erstatning på 2.65 millioner for heisanlegget. Samtidig ble det nye heisanlegget ferdigstilt av Schindler. Det nye heisanlegget har fungert tilnærmet uten problemer i året som er gått etter igangsettingen.

De to viktigste nye prosjektene i perioden har hatt en direkte sammenheng med de fremtidige kostnadene i borettslaget:

- **Bytte av nettleverandør fra Telia til OBOS OpenNet i desember 2022** gjorde det mulig å redusere felleskostnadene betydelig for alle beboerne. Fra å betale rundt 390,- pr. mnd for nettverk og TV hos Telia, fikk vi inn en ny avtale med OBOS OpenNet til kr. 169,-/mnd. Samtidig omfatter den nye avtalen kun internettforbindelse, og det mindretallet av beboerne som ønsker fortsatt tilgang til lineær TV-tilgang må dekke dette selv. Til forskjell fra tidligere er kostnadene for den nye avtalen likt fordelt på alle andelseierne og ikke regulert etter fordelingsnøkkel som tidligere. Dette skyldes at alle andelseierne har samme fordel av nettverkstilgangen, slik at det ikke er naturlig at de som har mindre leiligheter og/eller bor i lavere etasjer betaler mindre enn de øvrige andelseierne.
- **Installasjon av varmepumpeanlegg for ventilasjonssystemet** ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i oktober 2022 etter en større utredning fra styret. Dråpe Entreprenør ble engasjert for å installere anlegget, som kobler det sentrale ventilasjonsanlegget til oppvarming av varmtvann. Varmtvann er borettslagets største enkeltkostnad på det løpende driftsbudsjettet. Anlegget sto ferdig i begynnelsen av mars 2023 og viste da en effekt på opp mot 70% reduksjon i strømforbruk til oppvarming av varmtvann. Finansieringen av varmepumpeanlegget er i hovedsak gjort med erstatningssummen fra heissaken.

Styret innkalte også til ekstraordinær generalforsamling i april 2022 for å behandle forslag om endring av vedtektene rundt fastsettelse av styrehonorar. På den ordinære generalforsamlingen i 2022 ble det foreslått å senke styrehonorarene som et kostnadsbesparende tiltak. Ettersom styrehonorarer normalt fastsettes på etterskudd, mente styret at dette skaper en usikkerhet som er vanskelig å forsvare når det allerede er

vanskelig å rekruttere nye medlemmer til styret. At godtgjørelse for arbeid først fastsettes etter at arbeidet er gjort er også en utdatert ordning som ikke kan forsvares noe annet sted i arbeidslivet.

Generalforsamlingen vedtok derfor i april en vedtektsendring som innebærer at styrehonorarene i borettslaget fastsettes for det kommende styreåret og i tillegg at honoraret som hovedregel skal indeksreguleres i tråd med lønnsveksten forøvrig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forlik med Orona.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold og konsulenthonorar.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter varmepumpeprosjekt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dynekilgata 15 Borettslag.

Lån

Dynekilgata 15 Borettslag har 2 lån i OBOS-banken. Lånene har månedlige forfall med flytende rente på 4.4 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2% i 2023

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Dynekilgata 15 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dynekilgata 15 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avviklet.

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. Betryggende 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>.

Oslo, 21. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 859 211, KUNDENR. 7601

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		511 500	1 449 743	511 500	391 023
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		290 111	-2 428 066	938 899	-1 885 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	278 239	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-834 716	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	3 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-687 969	-675 460	-740 000	-607 000
Innsk. øremerk. bankkto		-858	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-120 477	-938 242	198 899	-2 492 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		391 023	511 501	710 399	-2 101 777
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 948 592	2 173 596		
Kortsiktig gjeld		-1 557 569	-1 662 095		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		391 023	511 501		

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 859 211, KUNDENR. 7601

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 187 364	5 682 961	5 863 000	6 164 000
Avgiftspliktige inntekter		82 770	91 800	0	0
Andre inntekter	3	1 651 731	107 620	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 921 865	5 882 381	5 863 000	6 164 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 760	-60 392	-61 000	-53 300
Styrehonorar	5	-360 000	-428 314	-430 000	-378 000
Avskrivninger	14	-278 239	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 375	-8 500	-7 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-230 228	-224 613	-230 400	-242 000
Konsulenthonorar	7	-359 896	25 021	-100 000	-100 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-2 863 975	-4 498 283	-1 000 001	-4 000 000
Forsikringer		-229 475	-213 147	-222 000	-252 000
Festeavgift		-154 404	-149 643	-126 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-744 767	-712 221	-733 200	-857 000
Ladekostnader EL-bil		-4 370	0	0	0
Energi/fyring		-578 421	-543 019	-460 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-796 084	-751 100	-773 500	-325 000
Andre driftskostnader	10	-454 427	-420 863	-419 000	-490 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 148 422	-8 017 074	-4 594 101	-7 397 800
DRIFTSRESULTAT		773 444	-2 134 693	1 268 899	-1 233 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 659	3	0	0
Finanskostnader	12	-487 992	-293 376	-330 000	-652 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-483 333	-293 373	-330 000	-652 000
ÅRSRESULTAT		290 111	-2 428 066	938 899	-1 885 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		290 111	0		

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 859 211, KUNDENR. 7601

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 528 595	2 528 595
Andre varige driftsmidler	14	556 477	834 716
Miljøbankkonto, øremerket		172 392	0
SUM ANLEGGSMIDLER		3 257 464	3 363 311
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		59 082	53 310
Forskuddsbetalte kostnader		0	777 606
Driftskonto OBOS-banken		1 888 276	1 341 455
Sparekonto OBOS-banken		1 235	1 225
SUM OMLØPSMIDLER		1 948 592	2 173 596
SUM EIENDELER		5 206 056	5 536 907
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Udekket tap	15	-15 274 480	-15 564 590
SUM EGENKAPITAL		-15 258 480	-15 548 590
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 977 433	17 665 402
Borettsinnskudd	17	1 758 000	1 758 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	171 534	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 906 967	19 423 402

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 474 039	1 637 305
Skyldige offentlige avgifter	19	20 693	22 950
Påløpte renter		3 861	1 840
Annen kortsiktig gjeld	20	58 977	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 557 569	1 662 095

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**5 206 056 5 536 907**

Pantstillelse	21	21 058 000	21 058 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2023
Styret i Dynekilgata 15 Borettslag

Are Johannes Solberg /s/

Silje Hjørungnes /s/

May Eun Våtvik /s/

Monica Sugar Lovasz /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 747 562
Parkering	264 735
Garasje	125 775
Vaskeri	50 292
Bod	4 455
Leie tidligere år	-450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 192 369

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 005
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 187 364

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Telia	54 858
Kreditert faktura Telia 2021	-53 275
Heiskostnader 2022 avregnet mot forlik	1 645 698
Nettinnbetalinger	500
Nøkler	2 950
Utleie	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 651 731

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-50 760
SUM PERSONALKOSTNADER	-50 760

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 360 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-146 712
OBOS Prosjekt AS	-168 880
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 304
Bma Heisteknisk rådgivning AS	-25 000
SUM KONSULENTHONORAR	-359 896

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Dråpe Entreprenører AS	-2 138 636
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 138 636
Drift/vedlikehold bygninger	-558 895
Drift/vedlikehold VVS	-93 063
Drift/vedlikehold elektro	-6 831
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 967
Drift/vedlikehold heisanlegg	0
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-49 272
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 718
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-594
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 863 975

De heis-relaterte kostnader i 2022 er kr. 0,- under drift- og vedlikehold er ført mot innbetalingen fra rettsforliket under andre inntekter.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-494 321
Renovasjonsavgift	-250 445
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-744 767

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 944
Driftsmateriell	-11 694
Renhold ved firmaer	-167 025
Snørydding	-54 360
Gressklipping	-103 022
Andre fremmede tjenester	-33 364
Kontor- og datarekvisita	-19 009
Trykksaker	-25 089
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-7 986
Telefon, annet	-1 175
Porto	-1 245
Bank- og kortgebyr	-2 949
Velferdskostnader	-4 577
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-454 427

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 791
Renter av sparekonto i OBOS-banken	868
SUM FINANSINNTEKTER	4 659

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-81 493
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-406 499
SUM FINANSKOSTNADER	-487 992

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 528 595
SUM BYGNINGER	2 528 595

Gnr.226/bnr.6

Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1966.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Kostpris	834 716	
Avskrevet i år	-278 239	
		556 477
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		556 477

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-278 239
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	63 028	
Nedbetalt i år	116 970	
		-2 820 002

OBOS boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2019	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 271 570	
Nedbetalt i år	570 999	
		-14 157 431

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-16 977 433
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 758 000	
-------------	------------	--

SUM BORETTSINNSKUDD		-1 758 000
----------------------------	--	-------------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-171 534	
-------------------------	----------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-171 534
-----------------------------------	--	-----------------

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig mva.	-20 693	
--------------	---------	--

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-20 693
---	--	----------------

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsfakturert Telia for 2023	-58 977	
-----------------------------------	---------	--

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-58 977
-----------------------------------	--	----------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 758 000
Pantelån	16 977 433
TOTALT	18 735 433

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 528 595
TOTALT	2 528 595

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650727. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.03.23

Selskapsnummer: 7601 **Selskapsnavn:** Dynekilgata 15 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hannah Hildonen og May Våtvik velges som protokollvitner.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer for styreåret 2023-24

For styreåret 2023-24 settes totale styrehonorarer til kr. 393.000,- fordelt på 239.000,- i styrelederhonorar og 154.000,- i øvrig styrehonorar.

For

Mot

Sak 5 Forslag til vedtektsendring for kameraovervåkning

Vedtektenes §12 endres i henhold til innkommet forslag fra Christoffer Hoff som beskrevet under saksbeskrivelsen. Styret gjør oppmerksom på at deler av forslaget kan være rettsstridig, samt at det sittende styret ikke er villige til å etterleve en slik ordning som foreslås.

For

Mot

Sak 6 Forslag til endring i parkeringsordning for eksterne leietakere

Parkeringsplasser som leies ut eksternt skal være mulig å benyttes på lik linje som nåværende gjesteparkering i tidsrommet 17.00 til 07.00 på hverdager og fra 17.00 på fredager til 07.00 på mandager.

For

Mot

Sak 7 Vedlikehold av indre fellesarealer på kort og lang sikt

Hvilket forslag stemmer du for?

I løpet av 2023 sørger styret for gjennomfører av skuring og boning av gulv og renhold av vegger.

Til den ordinære generalforsamlingen 2024 utreder styret de økonomiske konsekvensene av en større oppgradering av de indre fellesarealene.

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Are Solberg

Styremedlem (kun 3 skal velges)

May Vätvik

Monica Lovasz

Silje Hjørungnes

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Hannah Hildonen

Paul Hansen

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Are Solberg

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Monica Lovasz

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.