



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 787 640
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 857 418	5 506 822
Sum inntekter		4 857 418	5 506 822
Kostnader			
Lønnskostnad		220 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 088	8 088
Annen driftskostnad		3 888 821	5 047 435
Sum kostnader		4 117 109	5 283 722
Driftsresultat		740 309	223 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		464 619	207 310
Sum finansinntekter		464 619	207 310
Annen finanskostnad		452 598	543 410
Sum finanskostnader		452 598	543 410
Netto finans		12 021	-336 100
Ordinært resultat før skattekostnad		752 330	-113 001
Ordinært resultat etter skattekostnad		752 330	-113 001
Årsresultat		752 330	-113 001
Totalresultat		752 330	-113 001
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		752 330	-113 001
Sum overføringer og disponeringer		752 330	-113 001



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 454 923	5 454 923
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		14 827	22 915
Sum varige driftsmidler		5 469 750	5 477 837
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		2 500	2 500
Sum finansielle anleggsmidler		2 500	2 500
Sum anleggsmidler		5 472 250	5 480 337
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			192 935
Andre fordringer		616 876	495 285
Sum fordringer		616 876	688 220
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		256 117	-533 567
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		256 117	-533 567
Sum omløpsmidler		872 993	154 653
SUM EIENDELER		6 345 243	5 634 990



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		32 800	32 800
Sum innskutt egenkapital		32 800	32 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		14 250 902	15 003 232
Sum opptjent egenkapital		-14 250 902	-15 003 232
Sum egenkapital		-14 218 102	-14 970 432
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 393 586	20 612 165
Øvrig langsiktig gjeld			100 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 393 586	20 712 165
Sum langsiktig gjeld		20 393 586	20 712 165
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 006	-265 235
Leverandørgjeld		111 252	91 062
Annen kortsiktig gjeld		56 501	67 430
Sum kortsiktig gjeld		169 759	-106 743
Sum gjeld		20 563 345	20 605 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 345 243	5 634 990



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459025

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 787 640
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 952 787 640
BORETTLAGET ILA KVARTAL 2 B

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 857 418	5 506 822
Sum inntekter		4 857 418	5 506 822
Kostnader			
Lønnskostnad		220 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 088	8 088
Annen driftskostnad		3 888 821	5 047 435
Sum kostnader		4 117 109	5 283 722
Driftsresultat		740 309	223 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		464 619	207 310
Sum finansinntekter		464 619	207 310
Annen finanskostnad		452 598	543 410
Sum finanskostnader		452 598	543 410
Netto finans		12 021	-336 100
Ordinært resultat før skattekostnad		752 330	-113 001
Ordinært resultat etter skattekostnad		752 330	-113 001
Årsresultat		752 330	-113 001
Totalresultat		752 330	-113 001
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		752 330	-113 001
Sum overføringer og disponeringer		752 330	-113 001



Organisasjonsnr: 952 787 640
BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 454 923	5 454 923
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		14 827	22 915
Sum varige driftsmidler		5 469 750	5 477 837
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		2 500	2 500
Sum finansielle anleggsmidler		2 500	2 500
Sum anleggsmidler		5 472 250	5 480 337
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			192 935
Andre fordringer		616 876	495 285
Sum fordringer		616 876	688 220
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		256 117	-533 567
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		256 117	-533 567
Sum omløpsmidler		872 993	154 653
SUM EIENDELER		6 345 243	5 634 990

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	32 800	32 800
Sum innskutt egenkapital	32 800	32 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	14 250 902	15 003 232
Sum opptjent egenkapital	-14 250 902	-15 003 232
Sum egenkapital	-14 218 102	-14 970 432
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 393 586	20 612 165
Øvrig langsiktig gjeld		100 000
Sum annen langsiktig gjeld	20 393 586	20 712 165
Sum langsiktig gjeld	20 393 586	20 712 165
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 006	-265 235
Leverandørgjeld	111 252	91 062
Annen kortsiktig gjeld	56 501	67 430
Sum kortsiktig gjeld	169 759	-106 743
Sum gjeld	20 563 345	20 605 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 345 243	5 634 990



Organisasjonsnr: 952 787 640
BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Bri Ila Kvartal 2 B

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 27. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Brl Ila Kvartal 2 B. Avstemningen åpner 24. mai kl. 09:00 og lukker 27. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7413>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Utskiftning av hovedtavler og sikringssskap i kjellere U26-52
6. Utbedring av piper
7. Gjennomgang av fordeling av felleskostnader og fellesgjeld
8. Forslag om støybegrensninger i borettslaget
9. Forslag om at man i et tidsvindu kan eie to andeler i borettslaget
10. Installasjon av stikkontakter i kjellerboder
11. Endring av vedtekter
12. Endring av husordensregler
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Ila Kvartal 2 B

Guro Thobru

Mateusz Bartczak

Emilie Eskesen

Gustav Olsen

Magnus Sitter



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Guro Thobru og Magnus Sitter er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1.7413.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Guro Thobru	Uelands Gate 52
Styremedlem	Mateusz Bartczak (valgt inn ekstraordinært 29.10.2020)	Uelands Gate 34
Styremedlem	Emilie Eskesen	Uelands Gate 52
Styremedlem	Gustav Olsen	Uelands Gate 40
Styremedlem	Magnus Sitter	Uelands Gate 30
Varamedlem	Ruben Christensen	Uelands Gate 34
Varamedlem	Nicklas Berg Sørensen	Uelands Gate 52

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Brl Ila Kvartal 2 B

Borettslaget består av 114 andelsleiligheter.

Brl Ila Kvartal 2 B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952787640, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Uelands Gate 26 - 52

Gårds- og bruksnummer :

219 212 217

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Brl Ila Kvartal 2 B har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Styret har siden generalforsamlingen i 2020 og hittil i år gjennomført 10 styremøter og en ekstraordinær generalforsamling for valg av nytt styremedlem.
- Styremedlemmene har hatt ukentlig kontakt med hverandre om små og store ting relatert til styrearbeidet.
- Styret har hatt dialog med borettslagets advokat i forbindelse med ulovlig bruksoverlating og sendt ut varsel om salgspålegg for 3 andeler.
- Styreleder har møtt i Forlikrådet angående sak relatert til konflikt rundt betaling av økte felleskostnader for loftsareal.
- Styret har godkjent plantegninger for utbygging av loftsareal i Uelandsgate 30.
- Styret har hatt håndtert diverse i forbindelse med loftsutbygging i Uelandsgate 32.
- Styret har hatt samtaler med juridisk avdeling i Obos angående fordeling av felleskostnader og fellesgjeld.
- Styret har hatt dialog med borettslagets advokat i forbindelse med klager på loftsutbygging i Uelandsgate 32.
- Styret har fulgt opp klager relatert til lukt og bråk fra et par leiligheter.
- Styret har fulgt opp diverse rundt oppussinger og renoveringer i flere andeler.
- Styret har fulgt opp klager relatert til ustabil internett.
- Styret har engasjert håndverkere til å utføre reparasjoner på pipe i Uelandsgate 34.
- Styret har fulgt opp andelseiere som har problemer med røyk-lukt i leiligheten på grunn av installerte mekaniske avtrekk i naboileiligheter.
- Styret har fulgt opp parkeringsselskapet angående ulovlige parkeringer.
- Styret har vurdert og godkjent søknader om ombygginger og endringer av planløsning.
- Styret har godkjent søknader om dyrehold og etterlyst flere.
- Styret har arrangert en høstdugnad.
- Styret har malt over graffiti i buen.
- Styret har fulgt opp saker om lekkasje i vinduer på loft.
- Styret har fått rapport på tilstanden på rør og stoppekraner i kjellere og planlegger en oppfølging med reparatører.
- Styret har fulgt opp saker om bål-lukt i noen leiligheter.
- Styret har sendt ut brev om ulovlig bruksoverlating og varslinger om salgspålegg.

Vedlikehold og annet arbeid i 2020/hittil i 2021

- Utskiftning av vaskemaskiner og tørketromler, nå er det ingen veldig gamle maskiner igjen.
- Kuttet bort rustent og ødelagt topp-del av gjerde ut mot Uelandsgate 28-32.
- Rens av takrenner.
- Storoppyrdding av buskaset ved Uelandsgate 34-36.
- Reparasjon (sveising) av to lyktestolper.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 857 418.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 117 109.

Resultat

Årets resultat på kr 752 330 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 703 234 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Ila Kvartal 2 B.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ila Kvartal 2 B

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Ila Kvartal 2 B.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-27 07:58:08Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5VH3Z-TBEKZ-MBJD5-Z8MDA-XXWAD-VA10

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/validate>



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	261 396	1 388 817	261 396	703 234
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	752 330	-113 001	947 590	-274 815
Tilbakeføring av avskrivning	14 8 088	8 088	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -218 579	-972 508	-966 000	-1 007 000
Endring i depositum gjennom året	-100 000	-50 000	-100 000	-100 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	441 838	-1 127 421	-118 410	-1 381 815
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	703 234	261 396	142 986	-678 581
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	872 993	691 673		
Kortsiktig gjeld	-169 759	-430 277		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	703 234	261 396		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 122 690	4 950 936	5 147 000	5 095 000
Andre inntekter	3	-265 272	555 886	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 857 418	5 506 822	5 297 000	5 245 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 200	-28 200	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-8 088	-8 088	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 348	-12 263	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-171 055	-166 235	-172 000	-176 000
Konsulenthonorar	7	-76 473	-52 186	-50 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-827 265	-2 076 189	-583 000	-1 670 000
Forsikringer		-564 231	-532 160	-560 000	-596 302
Festeavgift		-81 834	-81 834	-82 000	-82 000
Kommunale avgifter	9	-1 049 930	-1 024 793	-1 047 510	-1 143 510
Energi/fyring		-226 919	-206 287	-165 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-582 301	-559 499	-576 000	-605 103
Andre driftskostnader	10	-295 466	-335 989	-282 900	-327 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 117 109	-5 283 722	-3 763 410	-5 140 815
DRIFTSRESULTAT		740 309	223 099	1 533 590	104 185
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	464 619	207 310	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-452 598	-543 410	-587 000	-380 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 021	-336 100	-586 000	-379 000
ÅRSRESULTAT		752 330	-113 001	947 590	-274 815
Overføringer:					
Udekket tap		0	-113 001		
Reduksjon udekket tap		752 330	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 454 923	3 179 468
Rehabilitering		0	2 275 455
Andre varige driftsmidler	14	14 827	22 915
Aksjer og andeler	15	2 500	2 500
SUM ANLEGGSMIDLER		5 472 250	5 480 337
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		27 935	10 875
Kundefordringer		0	192 935
Forskuddsbetalte kostnader		588 941	565 275
Tap på krav		0	-80 865
Driftskonto OBOS-banken		252 647	0
Sparekonto OBOS-banken		3 470	3 453
SUM OMLØPSMIDLER		872 993	691 673
SUM EIENDELER		6 345 243	6 172 010
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 114 * 287,72		32 800	32 800
Udekket tap	16	-14 250 902	-15 003
SUM EGENKAPITAL		-14 218 102	432
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	20 393 586	20 612
Annen langsiktig gjeld		0	165
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 393 586	20 712
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 501	53 692
Leverandørgjeld		111 252	91 062
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 800.000)		0	268 510
Påløpte renter		2 006	3 275
Annen kortsiktig gjeld		0	13 738



Br Ila Kvartal 2 B

SUM KORTSIKTIG GJELD	169 759	430 277
-----------------------------	----------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 345 243	6 172 010
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	18	22 950 000	27 250 000	0
Garantiansvar		0	0	0

Oslo, __. __. 2021

Styret i Borettslaget Ila Kvartal 2 B

Guro Thobru
Styrets leder

Mateusz Bartczak

Emilie
Eskesen

Gustav Olsen

Magnus Sitter

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 312 120
Lån	1 499 904
Balkonglån	115 440
Tilleggsareal	96 428



Brl IIa Kvartal 2 B

Dugnad	47 448
Eiendomsskatt	45 100
Etterfakturering tilleggsareal forlik (august-desember)	6 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 122 690

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kreditert salg av fellesareal	-154 522
Kreditert felleskostnader knyttet til solgt fellesareal	-112 000
Etterfakturering tilleggsareal forlik (juli)	1 250
SUM ANDRE INNTEKTER	-265 272

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 200

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 2019/2020, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 641, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 348.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-65 449
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 024
SUM KONSULENTHONORAR	-76 473

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-250 255
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-222 106
Drift/vedlikehold brannsikring	-97 243
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-252 245
Kostnader dugnader	-5 417
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-827 265

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



bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-45 139
Vann- og avløpsavgift	-543 033
Feieavgift	-21 294
Renovasjonsavgift	-447 542
Ikke-refundert eiendomsskatt 2016/2017 utflyttere	7 078
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 049 930

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-40 732
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 956
Vaktmestertjenester	-98 569
Renhold ved firmaer	-96 750
Snørydding	-27 648
Trykksaker	-708
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 641
Andre kontorkostnader	-5 705
Porto	-4 519
Bank- og kortgebyr	-4 436
Velferdskostnader	-802
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-295 466

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	36
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 140
Kundeutbytte fra Gjensidige	72 931
Andre renteinntekter	390 495
SUM FINANSINNTEKTER	464 619

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-124 026
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-271 539
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-46 130
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 903
SUM FINANSKOSTNADER	-452 598

NOTE: 13**BYGNINGER**

Bygninger	3 179 468
-----------	-----------



Br Ila Kvartal 2 B

Balkonger 2018 2 275 455

SUM BYGNINGER 5 454 923

Gnr.219/bnr.212 M. flere

Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 01.11.1951.

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin

Kostpris

40 438

Avskrevet tidligere

-17 523

Avskrevet i år

-8 088

14 827

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 14 827

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -8 088

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i OBF (Oslo og Omegn Boligforvaltning AS). Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: 2 500 Balanseført verdi: 2 500

Aksjeselskapets navn Oslo og omegn Boligforvaltning AS

NOTE: 16

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 enkeltleiligheter 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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2018

-6 116 781

Nedbetalt tidligere

341 237

Nedbetalt i år

41 575

-5 733 969

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Brl IIa Kvartal 2 B

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2018	-13 564 125	
Nedbetalt tidligere	872 786	
Nedbetalt i år	106 937	
		-12 584
		402

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-2 233 245	
Nedbetalt tidligere	87 963	
Nedbetalt i år	70 067	
		-2 075 215

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-20 393
		586

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	20 393
	586
TOTALT	20 393
	586

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 454 923
TOTALT	5 454 923



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000



Sak 5

Utskiftning av hovedtavler og sikringsskap i kjellere U26-52

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det felles elektriske anlegget (hovedskapene i kjellerne) er modent for utskiftning. De er ikke dimensjonert for dagens strømforbruk og å skifte dem ut vil ha stor betydning for brann sikkerheten i borettslaget.

Anlegget består i dag av 3 sikringsskap i hver kjeller med sikringer for fellesanlegg, vaskeri og tørkerom, samt hovedsikringer for leiligheter. Sikringer består stort sett av skrusikringer og smeltepatroner. Sistnevnte begynner å bli mangelvare hos leverandørene. Det er heller ikke montert jordfeilbrytere. I tillegg er det 2 målere i hver kjeller, 3 i nr. 52. Ved å bygge om alt dette til ett felles skap med jordfeilautomater i hver kjeller og 1 måler per kjeller, sikrer man at brann og berøringsfare er opprettholdt. I tillegg vil man spare abonnement for 15 målere. Dette gir en besparelse på ca. kr. 1500.- pr. måler pr. år.

Først må vi ha moderne skap, deretter kan det graves, hvis Hafslund sier det.

Det er bare felles anlegg som vil bli berørt. Sikringsskapene inne i hver enkelt andel er andelseiers ansvar. Inntil hovedskapene er dimensjonert for økt kapasitet vil det ikke i denne omgang gjøres noe med kapasiteten inn til borettslaget. Styret har hentet inn tilbud fra ulike leverandører, jobben vil havne på cirka 1 500 000 kroner. Arbeidet koordineres med styret i 3.kvartal. Det trengs antakelig ikke låneopptak for dette

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas



Sak 6

Utbedring av piper

Forslag fremmet av: Amanda Drivenes

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Flere leiligheter sliter med at det siver røyk inn under fyring. Det kan være mangelfull tilluft i leiligheter som forårsaker dette, og det kan komme av dårlige trekkforhold i pipen. Det vil koste mellom 50 000 og 70 000 kroner per pipe. Styret ser det som mest hensiktsmessig å gjøre dette i etapper, med de det er mest kritisk for først.

Styrets innstilling

Styret er for forslaget fra andelseier og anbefaler generalforsamlingen til å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 7

Gjennomgang av fordeling av felleskostnader og fellesgjeld

Forslag fremmet av: Aksana Tikhonova

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det hadde vært veldig nyttig å få en presentasjon fra styret i generalforsamling om hvordan beregning og fordeling av felleskostnader er satt sammen. Skulle gjerne sett en kort beskrivelse av prinsipper som er brukt og et regnestykke som viser kostnadsposter som felleskostnader består av og samt fordelingsnøkler som er brukt - hvilke som er fordelt forholdsmessig etter areal og hvilke som er fordelt etter antall av leiligheter i borettslaget.

Jeg ønsker en gjennomskiktighet og oversikt over om fordelingen av kostnader er rimelig, at forplikter seg til en gjennomgang av prinsippene som brukes i beregning og fordeling av felleskostnader og fellesgjeld, og kommer med en løsning for den mest rettferdige fordelingen, og at informasjon om hvordan vi kan foreta ekstra nedbetalinger på lånet (ikke nødvendigvis IN-ordning) gjøres tilgjengelig.

Styrets innstilling

Kort informasjon fra styret om fordelingen:

Borettslaget var tidligere en utleiegård eid av Oslo kommune. På 50-tallet foretok man en storstilt omlegging av disse utleiegårdene til borettslag i hele Oslo. For å finne ny dekning for felleskostnadene etablerte man en brøk mellom alle andelseierne, den såkalte fordelingsnøkkelen.

Borettslaget Ila kvartal 2B ble stiftet i 1953, og brøken man la til grunn antas være basert på hva man hadde i leiekostnad, samt faktorer som solside, skyggeside, sanitære fasiliteter i nærheten, oppvarmingsmuligheter osv. Fordelingen av felleskostnadene skal fremgå av bygge- og finansieringsplanen for borettslaget, som et vedlegg til stiftelsesdokumentet, men denne har etter gjentatt leting ikke vært å oppdrive.

Ved opprettelse av borettslag i dag er det i stort bare arealet som teller når brøken fordeles, men slik det fremkommer av tallene er det ikke slik hos oss.

Dog: Da det ble vedtatt loftsutbygging i borettslaget, kan det virke som man har antatt at fordelingsnøkkelen er basert på areal. Da OBF var forretningsfører ble brøken for leiligheten endret, mens da Obos tok over har leilighetene fått økte felleskostnader pluss en linje på fakturaen med tilleggsareal som tilsvarer økt innbetaling på fellesgjelden.

Når loftareal er bygget ut og målt opp har nye felleskostnader og kapitalkostnader blitt fastsatt etter hva dette er per kvadratmeter for 3.etasje i den aktuelle leiligheten.

Styret er for forslaget fra andelseier og anbefaler generalforsamlingen å stemme for.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas



Sak 8

Forslag om støybegrensninger i borettslaget

Forslag fremmet av: Stine Standal

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Oppussinger som går over mere enn en til to måneder kan ikke ha Carte Blanche til å støye 75 timer per uke. 10 timer på hverdager er mere enn nok. Fra 7 til 17 for eksempel. Jeg vil også foreslå at styret må ha mulighet til å innføre særbestemmelser med tanke på ordensregler under nasjonale kriser som ivaretar majoriteten av beboernes behov, da spesielt med å innskrenke muligheter til å utføre arbeid som støyer så mye at det går ut over livskvaliteten til de som bor i naboeligheter. Si ved pandemi, når samfunnet blir nedstengt, og staten ønsker at folk skal jobbe hjemmefra, og helst ikke besøke hverandre eller delta til arrangement for eksempel.

Styrets innstilling

Reglene må være like for alle, enten man skal pusse opp i lang eller kort tid. Det er helt vanlig å pusse opp og det kan være utfordrende å gjøre det selv dersom man jobber fulltid. Styret anser derfor at det mest hensiktsmessige er å følge ordensreglene i borettslaget. Ta hensyn til naboene ved å varsle om støy, ha dialog om det er arbeider som krasjer med pålagt hjemmekontor og liknende.

Å innføre at styret kan henvise til særbestemmelser kan medføre at beboere igjen kan henvise til at styret har denne myndigheten, og dermed bør bruke den. Det kan være svært vanskelig å vurdere og enda vanskeligere å håndheve. Erfaring tilsier at tydelige regler som følges er bedre, og dialog med naboene er enda bedre. Styret mener det er best om begrensninger for støy i borettslaget reguleres av ordensreglene.

Styret er imot forslaget fra andelseier og anbefaler generalforsamlingen å stemme mot.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas



Sak 9

Forslag om at man i et tidsvindu kan eie to andeler i borettslaget

Forslag fremmet av: Stine Standal

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vedtekter bør endres slik at om en eier ønsker å legge inn bud på en annen leilighet i borettslaget med hensikt av å bytte bolig, og selge sin daværende bolig, må dette være tilgang til. Eksempel: en beboer bor i 1.etg men ønsker å bo i en leilighet med balkong, da må denne beboeren kunne legge inn bud på en slik leilighet før hen selv har solgt sin egen bolig.

Styrets innstilling

Hovedregelen for borettslag er at hver andelseier bare kan eie en andel hver og verken Lov om Borettslag eller vedtektene i borettslaget sier, eller kan si konkret noe om dette forslaget helt konkret. Men en tolkning av reglene muliggjør dette.

Kapittel 4-8 i Lov om Borettslag:

Er ein andel erverva i strid med § 4-1 eller vedtektsføresegn etter § 4-4, kan laget påleggje ervervaren å selje andelen. Pålegget skal vere gitt skriftleg og opplyse om at andelen kan krevjast tvangsseld om pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal vere kortare enn tre månader.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas



Sak 10

Installasjon av stikkontakter i kjellerboder

Forslag fremmet av: Stine Standal

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ønsker at styret lager et tilbud om stikkontakter i våre respektive boder i kjelleren.

Styrets innstilling

Styret ønsker å realisere dette forslaget i forbindelse med oppgradering av det elektriske anlegget, men må finne en løsning for økt forbruk i noen boder. Styret vil hente inn tilbud og mulige løsninger for stikkontakter i kjellerboden.

Styret er for forslaget fra andelseier, og anbefaler generalforsamlingen å stemme for.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas



Sak 11

Endring av vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vedtektene til borettslaget trenger en oppdatering. De er fortsatt med Lov om burettslag som utgangspunkt og mal, men med noen presiseringer for vårt borettslag. Se forslaget vedlagt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Vedlegg

1. 7413 nye vedtekter.pdf



1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er IIa Kvartal II B. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med borett.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 114 andeler pålydende NOK 100 *per rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regner som rom*. Hver andelseier kan bare eie andeler knyttet til én bolig. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med disse vedtektene eller Lov om Borettslag.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier



har rett til å erverve andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

3. Felleskostnader

3.1 Definisjon, inndriving, fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal ved forretningsfører påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplan, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

3.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

4. Bruk av andelen

4.1 Andelseiers rett til bruk

(1) Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Vesentlig mislighold kan føre til salgspålegg og fravikelse jfr. Lov om burettslag 5-22 og 5-23.

(2) Styret fastsetter vanlige ordensregler som alle andelseiere og brukere er forpliktet til å sette seg inn i.

(3) Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Se egne tilleggsvedtekter for dyrehold.



4.2 Overlating av bruk til andre

(1) Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

(2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

(4) Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(5) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

4.3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.



(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av flaggstang, private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å foreta forandringer av fasader, balkonger, dører eller oppganger eller å foreta noen form for montering på/ i disse uten skriftlig tillatelse fra styret.

(3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere.

(4) Andelseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til borettslagets vedtatte retningslinjer for utbygging av leiligheter. Den som til enhver tid er andelseier av leilighet i borettslaget, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Andelseier står overfor borettslaget økonomisk ansvarlig for følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der andelen har skiftet eier.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke brukes til annet enn bolig.

5.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, røykvarslere, brannsløkkingsutstyr og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.



(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rensesluk på balkonger.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Kostnadene knyttet til fjerning av insekter og skadedyr dekkes av borettslaget, med mindre andelseier har opptrådt uaktsomt, eller ikke har meldt fra innen rimelig tid.

Styret avgjør om borettslaget skal ta kostnadene.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Andelseieren skal også melde fra om andre større skader i boligen.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Ved skade som dekkes av borettslagets forsikring, dekker borettslaget egenandelen med mindre andelseier har opptrådt uaktsomt eller at skaden direkte skyldes utbedring/ending i bygningsmessig konstruksjoner som følge av ombygging eller oppussing som andelseier har vært ansvarlig for.

5.3 Borettslagets vedlikeholdspunkt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslaget har i alle tilfeller rett til å erstatte gamle installasjoner som går gjennom boligen når det er behov for det.

(3) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.4 Utbedringsansvar og erstatning



(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget, for andelseierens kostnad.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendel av andelseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

(1) Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har én stemme.

(2) Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

(3) Fremleietaker har møte- og talerett på generalforsamlingen.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

(1) Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektligen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

(2) Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg



selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

(1) Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

(2) Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

(3) Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år, herunder spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Honorar til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende.

(3) Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.



7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av minst fem medlemmer (inkludert styreleder) og tre varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Styret kan velge en nestleder blant sine medlemmer.

(2) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.2 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene, minimum tre stemmer.

(2) Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7.3 Styrets oppgaver og myndighet

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

(2) Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om



- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

7.5 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.6 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.7 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8. Inhabilitet og taushetsplikt

8.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

8.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.



9. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

9.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

9.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

9.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9.4 Erstatningsansvar for skader som husdyr forvolder

Andelseier er objektivt ansvarlig, det vil si ansvarlig uten at det trenger å foreligge skyld, for skader som dyr forvolder.

10. Revisjon

Lagets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om Borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Sak 12

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Husordensreglene i borettslaget er fra 1989 og trenger en oppdatering. Det er normalt styret som fastsetter ordensregler, men med så store endringer ønsker vi at andelseierne gjør sin tilslutning på generalforsamlingen. Dersom det viser seg at ordensreglene må justeres vil styret gjøre dette under året. Se forslaget til nye ordensregler vedlagt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Vedlegg

1. 7413 nye husordensregler.pdf



Husordensregler

Andelseier er pliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler for Borettslaget Ila Kvartal 2B, jf. vedtektene.

Formål og omfang

Borettslaget Ila kvartal 2B er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk og solidarisk ansvarlige for at eiendommen er i god stand. Det er også beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. Ordensreglene er til for å sikre et godt bomiljø for alle andelseiere og fellesskapet som helhet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Borettslaget har særlige retningslinjer for husdyrhold og balkongbruk, samt ved utbygging, ombygging og modernisering, og disse er å anse som en del av ordensreglene.

Hensyn til hverandre

Vi bor tett på hverandre i borettslaget. Vi må regne med å både høre og se at vi er mange på et lite område. Du har rett til å ikke bli forstyrret unødige og særlig ikke etter klokken 22:00 om kvelden. Du har også rett til normal aktivitet. Disse rettighetene har også dine naboer.

Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

Det er enklere å få aksept for at man må støye om det varsles i forkant. Nabovarsel bør settes opp når det skal foretas arbeid som kan medføre støy, eller dersom man planlegger en fest.

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten din fra klokken 22.00 til klokken 06.00 både på hverdager og i helgene.

Støyende aktiviteter (som for eksempel boring, banking og musikkøvelser) som forstyrrer naboene dine har du bare lov til i noen deler av døgnet:

- Hverdager mellom klokken 08 og klokken 20
- Lørdager mellom klokken 10 og klokken 16
- Søndager og helligdager har du ikke lov til å drive med støyende aktiviteter

Regler for vedvarende støy

Ved oppussing som innebærer boring eller banking i betongen kan lyden spre seg lengre enn oppgangen du bor i. Det er derfor viktig at sørger for at slikt arbeid skjer så raskt som mulig.

Vedvarende støy (som for eksempel pigging, langvarig boring, og banking) må slutte klokken 16 også på hverdager.



Ved vedvarende arbeid på betongen må du legge inn to timer med pause i løpet av dagen. Det må gjøres kjent for alle i aktuelle oppganger hva slags arbeider som pågår, og antatt varighet for arbeidene, samt navn og telefonnummer til ansvarshavende for arbeidene.

Godkjenning av andelseiere og av andre som har fått overlatt bruken av boligen

Ved ethvert eierskifte må ny andelseier godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er anledning til å overlate bruken av boligen til andre i inntil tre år under forutsetning av at andelseier selv har bebodd leiligheten i ett år. Til dette skal det benyttes søknadsskjema fra OBOS og søknaden må godkjennes av styret. Styret kan stille andelseier økonomisk ansvarlig for eventuelle utlegg som skyldes problemer med fremleietaker.

Fellesvaskeri

Borettslaget har fellesvaskerier. Reglene for vaskeliste, vasketider og vaskerom skal overholdes. Det gjøres spesielt oppmerksom på at maskinene og tørketromlene skal rengjøres etter bruk. Fellesvaskeriet er kun for borettslagets beboere.

Vern av borettslagets område

Den enkelte andelseier plikter å ta hensyn til og verne om plener, beplantning og anlegget på borettslagets område.

Fellesarealer i oppganger, loft og kjellere skal ikke brukes til lagring av private eiendeler eller avfall. Oppbevaring av barnevogner, sykler, akebrett, ski, skap, skohyller og lignende i trapperom er ikke tillatt for å sikre frie rømningsveier ved brann.

Midlertidig oppbevaring av materialer i oppganger og i felles kjeller- eller loftsrom krever godkjenning fra styret. Ikke godkjente og umerkede gjenstander kan fjernes uten varsel.

Av hensyn til fremkommelighet og fare for brannspredning i rømningsveiene skal det ikke oppbevares noen form for brennbart materiale eller andre hindringer i trapperommet. Ved behov for avfallscontainer skal plassering avtales med styret. Avfallscontainer og sekker skal på anvist plass.

Orden i oppgangene

- Hovedrengjøring er styrets v/vaskefirmaets ansvar. Egne regler ved utbygging.
- Lysarmaturen er vaktmesterens ansvar.
- Postkassene er borettslagets felles eiendom. Det er ikke tillatt å sette opp egne postkasser i oppgangene.
- Det er ikke tillatt å røyke i oppgang, kjeller eller på loft. Ved røyking utendørs: ta hensyn til naboer slik at de ikke får røyk inn i deres vinduer. Ikke kast sneip eller snus på bakken eller blomsterbed.

Kjøring og parkering

- Kjøring i bakgården med motorkjøretøy må foregå med særlig forsiktighet og under ingen omstendighet med høyere hastighet enn 10 km/time.



- Sykling og bruk av sparkesykkel må også skje med hensyn til gående og barn som befinner seg i bakgården.
- El-sparkesykler fra kommersielle firmaer skal ikke parkeres på borettslagets eiendom. Private el-sparkesykler skal parkeres i sykkelstativ i bakgården.
- Kjøring med motorkjøretøy frem til inngangene må kun skje når det er høyst nødvendig.
- Gjør det til en regel å parkere utenfor gårdens område. Du kan kjøre inn dersom du har spesielt mange eller tunge ting å lesse av eller dersom du skal hente eller bringe funksjonshemmede mennesker. Gjør da turen inn i gården så kort som mulig. Slå av motoren mens bilen står.
- Det er ikke tillatt å parkere biler, tilhengere, eller campingvogner i bakgården uten særlig tillatelse fra styret. Motorsykler og scootere kan parkere på henviste plasser.
- Motorkjøretøy, campingvogn og tilhenger som står ulovlig parkert på borettslagets område, kan på eierens regning og risiko taues bort uten nærmere varsel dersom parkeringen innebærer sperring for nødvendig trafikk, eller vedkommende eier tidligere har fått skriftlig advarsel av borettslaget for ulovlig parkering.

Sykler

- Sykler skal – utendørs – enten stå i godkjente stativer eller sykkelbod.
- Sykkelbodene skal først og fremst benyttes for sykler og fremkomstmidler for handicappede.

Husdyr (dyrehold)

Dyrehold er tillatt i borettslaget under forutsetning at søknad og signering på at reglene er lest sendes styret.

Hunder og eventuelle andre dyr må føres i bånd innenfor borettslagets område, det vil si gårdsrom og oppganger. Eier forplikter seg til å fjerne eventuelle ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Lufting av hund bør generelt ikke foregå luftes på borettslagets uteområde.

Utlufting

Utlufting av leilighet må ikke foregå mot felles oppgang.

Vasking, lufting, banking av tøy

- Borettslaver plikter å vise hensynsfullhet ved anvendelse av vaskerier/tørkeplass og følge de særskilte ordensregler for vaskeriene.
- Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, klær eller sengetøy på balkonger, verandaer eller i vinduer og trappeopp ganger.
- Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy.

Dugnad

Borettslagets styre kan bestemme at oppganger (eller deler av disse) skal pusses opp, vinduer beises, vår/høst- opprydding på gårdsplassen o.l. skal utføres på dugnad, enten med deltagelse av



alle borettslavere (gårdsplass o.l.) bestemte andelseiere (de i en oppgang f.eks.) eller en enkelt andelseier (som beising av egne vinduer utvendig e.l.).

Mating av fugler

Det er forbudt å legge ut mat til fugler eller dyr på borettslagets område.

Låsing av utgangsdører

Dørene til oppgangene samt kjeller og loft skal alltid holdes låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og kjeller. Dørene til utvendige skur skal holdes låst.

Skilting

Skiltene ved dørtelefonen og postkasser skal være av enhetlig type, og skal alltid ha navnet på den/de som bor i leiligheten. Nye skilter bestilles av styret.

Brannsikring

- Borettslaget har installert felles brannvarslingsanlegg. Utstyr og detektor til dette må ikke fjernes og kan kun flyttes med styrets tillatelse. Årlig kontroll av anlegget er borettslagets ansvar. Andelseier har plikt til å slippe inn montør for årlig kontroll av detektor.
- Det skal minimum være et brannslukningsapparat etter borettslagets bestemmelser i den enkelte leilighet. Brannslukningsapparatet er borettslagets eiendom og kan ikke fjernes fra leiligheten. Andelseier har vedlikeholdsansvar for brannslukningsapparatet slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Borettslaget har ansvar for service.
- I tillegg til felles detektor anbefales det å ha minst en ekstra røykvarsler i leiligheten som tilleggs sikring.
- Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke lov til å benytte kullgriller, herunder engangsgriller på balkonger.

Lufting av kjellere

- Lufteventilene skal være åpne, med unntak når det er så mange kuldegrader at det kan være fare for at vannrør i kjelleren kan fryse. Der ventil er inne i bod har andelseieren ansvaret for åpning og lukking.
- Luftehull i boddører og ellers må ikke tettes igjen på grunn av fare for sopp.
- Ved lagring på gulv må det alltid brukes metall- eller trykkimpregnerte underlagslister slik at det blir luft mellom gulv og det som lagres.
- Skap, plater eller lignende må ikke lagres helt inntil yttervegg.

Veggdyr og sopp

Det er strengt forbudt å ta inn i leilighet, kjeller eller loft ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt.



Avfall

Avfallet fra husholdningen må legges i Renovasjonsetatens søppelkasser. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Pappesker trykkes flate før de går i beholderen. Avfall bør kildesorteres. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Bygg-avfall og store ting skal ikke kastes i søppelkassene.

Glass og metall skal ikke kastes beholderne på borettslagets eiendom, men må tas med til containere ved f.eks Diriks gate eller Claus Riis' gate.

Endring av husordensreglene

Det er styret som fastsetter husordensreglene.

Vedtak og revisjoner

Vedtatt på generalforsamlingen 1989.

Revidert på generalforsamlingen 2021.



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Patrick Bjurqvist

Patrick Bjurqvist, Uelandsgate 52.

Patrick har bodd i borettslaget i 2,5 år. Han jobber med eiendomsutvikling og har stor interesse i arkitektur og design. Han har i sin tid i borettslaget hjulpet styret med et par digitale utfordringer, og kommet med gode forslag til tiltak for fellesskapet. Patrick er også forretningsfører for sameiet han bodde i tidligere.

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Mathilde Sørensen

Mathilde Sørensen, Uelandsgate 46.

Mathilde har bodd i borettslaget siden februar i år, men har allerede vist interesse for borettslagets ve og vel. Hun har master i økonomi og administrasjon og jobber til vanlig som business-konsulent i Sopra Steria.

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Amalie Drivenes

Nicklas Berg Sørensen

Ruben Christiansen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.