



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 101 279
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 342 135	3 152 599
Sum inntekter		4 342 135	3 152 599
Kostnader			
Lønnskostnad		49 545	51 345
Annen driftskostnad		796 889	834 064
Sum kostnader		846 434	885 409
Driftsresultat		3 495 701	2 267 190
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 483	4 738
Sum finansinntekter		5 483	4 738
Annen finanskostnad		850 750	1 022 568
Sum finanskostnader		850 750	1 022 568
Netto finans		-845 267	-1 017 830
Ordinært resultat før skattekostnad		2 650 434	1 249 360
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 650 434	1 249 360
Årsresultat		2 650 434	1 249 360
Totalresultat		2 650 434	1 249 360
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 650 434	1 249 360
Sum overføringer og disponeringer		2 650 434	1 249 360



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		87 060 605	87 060 605
Sum varige driftsmidler		87 060 605	87 060 605
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		87 060 605	87 060 605
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 693	82 454
Sum fordringer		4 693	82 454
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		419 466	497 907
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		419 466	497 907
Sum omløpsmidler		424 159	580 361
SUM EIENDELER		87 484 764	87 640 966

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 744 285	12 093 851
Sum opptjent egenkapital		14 744 285	12 093 851
Sum egenkapital		14 894 285	12 243 851
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 896 446	44 547 639
Øvrig langsiktig gjeld		30 663 000	30 663 000
Sum annen langsiktig gjeld		72 559 446	75 210 639
Sum langsiktig gjeld		72 559 446	75 210 639
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 777	6 224
Leverandørgjeld		24 756	180 252
Annen kortsiktig gjeld		2 500	
Sum kortsiktig gjeld		31 033	186 476
Sum gjeld		72 590 479	75 397 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 484 764	87 640 966



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 487744

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 101 279
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 14.07.2021



Organisasjonsnr: 916 101 279
KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 342 135	3 152 599
Sum inntekter		4 342 135	3 152 599
Kostnader			
Lønnskostnad		49 545	51 345
Annen driftskostnad		796 889	834 064
Sum kostnader		846 434	885 409
Driftsresultat		3 495 701	2 267 190
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 483	4 738
Sum finansinntekter		5 483	4 738
Annen finanskostnad		850 750	1 022 568
Sum finanskostnader		850 750	1 022 568
Netto finans		-845 267	-1 017 830
Ordinært resultat før skattekostnad		2 650 434	1 249 360
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 650 434	1 249 360
Årsresultat		2 650 434	1 249 360
Totalresultat		2 650 434	1 249 360
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 650 434	1 249 360
Sum overføringer og disponeringer		2 650 434	1 249 360



Organisasjonsnr: 916 101 279
KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		87 060 605	87 060 605
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		87 060 605	87 060 605
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 693	82 454
Sum fordringer		4 693	82 454
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		419 466	497 907
Sum omløpsmidler		424 159	580 361
SUM EIENDELER		87 484 764	87 640 966
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 744 285	12 093 851



Sum opptjent egenkapital	14 744 285	12 093 851
Sum egenkapital	14 894 285	12 243 851
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	41 896 446	44 547 639
Øvrig langsiktig gjeld	30 663 000	30 663 000
Sum annen langsiktig gjeld	72 559 446	75 210 639
Sum langsiktig gjeld	72 559 446	75 210 639
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 777	6 224
Leverandørgjeld	24 756	180 252
Annen kortsiktig gjeld	2 500	
Sum kortsiktig gjeld	31 033	186 476
Sum gjeld	72 590 479	75 397 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	87 484 764	87 640 966



Organisasjonsnr: 916 101 279
KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG

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



Til andelseierne i Krydderhagen B3 Borettslag

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil den ordinære generalforsamlingen i Krydderhagen B3 Borettslag bli avholdt digitalt via Vibbo.no, slik som i fjor.

I denne vedvarende ekstraordinære situasjonen mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. andel.

Generalforsamlingen starter:

- Den digitale generalforsamlingen åpnes torsdag **20. mai 2021 kl. 09:00**.
- Møtet er åpent for avstemming i **8 dager**
- Siste dato for avstemming er **28. mai 2021 kl. 09:00**.

Hvordan deltar du?

- Dersom vi har registrert ditt telefonnummer vil du motta en link via SMS.
- Trykk på linken eller logg inn på Vibbo.no med telefonnummer eller Bank-ID for å delta i møtet. Der vil du finne årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome for bruk av Vibbo.no.

Hvordan delta og stemme når du ikke kan delta digitalt?

Eiere som ikke har samtykket til digital korrespondanse, får innkallingen pr post. For å registrere din deltakelse og avgi din stemme, må du følge anvisningen nedenfor.

Det følger et stemmeseddelskjema på siste side. For å delta i møtet og avgi din stemme, må du levere eller sende denne stemmeseddelen til styret på e-post krydderhagenb3@styrerommet.no eller i postkasse til styreleder Marianne Sørli Mattsson i Bøkkerveien 18, for at din deltakelse skal bli registrert.

Styret må motta stemmeseddelen **innen 28. mai kl. 09:00** for å registrere din deltakelse.

Registrer deg på Vibbo.no

Inngangen til den digitale generalforsamlingen vil du finne på Vibbo.no fra 20. mai. Selv om du har mottatt innkalling og stemmeseddel pr. post, kan du logge inn på Vibbo.no med ditt telefonnummer og avgi dine stemmer der.

Under «Min profil» kan du huke av for samtykke til digital korrespondanse..



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Krydderhagen B3 Borettslag avholdes digitalt fra
20.05.2021 kl. 09:00 til 28.05.2021 kl. 09:00.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta i den digitale generalforsamlingen.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er kalt inn på.

2. Godkjenning av protokollvitner

Som protokollvitner foreslås Charlotte Støelen og Sigmund Hansen.

3. Årsrapport og årsregnskap for 2020

Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 foreslås til kr. 45 000.

Innkomne saker

5. Oppdatering av husordensregler

6. Ny avtale for bredbånd og TV

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

7. Valg av tillitsvalgte

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Kandidater til valg er tatt inn som eget vedlegg.

Oslo, 26.04.2021
Styret i Krydderhagen B3 Borettslag

Marianne Sørli Mattsson Sigmund Hansen Charlotte Støelen

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil du finne på Vibbo.no.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Sørli Mattsson	Bøkkerveien 18
Styremedlem	Sigmund Hansen	Bøkkerveien 18
Styremedlem	Charlotte Støelen	Bøkkerveien 18
Varamedlem	Ardijan Alimusaj Zenuni	Bøkkerveien 14 C

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Krydderhagen B3 Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Krydderhagen B3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916101279, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Bøkkerveien 18

Gårds- og bruksnummer :

124 278

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.

Krydderhagen B3 Borettslag 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

Det er siden forrige generalforsamling avholdt seks protokollførte styremøter. Styret snakkes ellers jevnlig og fortløpende om mindre saker som ikke krever møte i andre kommunikasjonskanaler. Styrearbeidet består av løpende oppgaver som blant annet fakturabehandling og økonomisk drift, herunder budsjettering og regnskap, oppfølging av leverandører og serviceavtaler, HMS (helse, miljø og sikkerhet) i bygget, behandling av utleiesøknader og godkjenning av nye eiere, kontakt med forretningsfører og formidling av relevant informasjon til andelseiere og beboere.

Siden forrige generalforsamling har styret inngått serviceavtaler for elektro og leverandør har gjennomført sjekk av det elektriske anlegget. Vi er også i sluttrundene med serviceavtale for VVS, denne avtalen vil vi inngå sammen med styret i Koriander (Bøkkerveien 20 og 22) da anlegget er felles. Det er også inngått serviceavtale for vedlikehold av dører og vi mener at de fleste nødvendige serviceavtaler nå skal være på plass. Styret har også jobbet med avregningen av vann, etter at serviceavtale for dette ble inngått før forrige generalforsamling. Det er også inngått avtale om ekstra vasking av overflater på grunn av koronaviruset.

I tillegg til dette har vi også vært i kontakt med leverandører for innglassing av balkong og innhentet nye tilbud. Det er sikkert mange av dere som lurer på status med dette, og på grunn av den pågående pandemien og andelseiere som er rammet av denne økonomisk, har vi valgt å utsette innglasseringen til situasjonen har bedret seg.

I slutten av 2020 ble Krydderhagen driftsforening blitt stiftet. Denne skal drifte fellesområdene som nå er tatt over fra utbygger. Vårt borettslag har en representant i styret til driftsforeningen og denne representanten er Charlotte Støelen. Driftsforeningen har også jevnlig møter for å få på plass god drift av fellesområdene.

Styret takker for tilliten og håper dere er fornøyde med arbeidet vårt.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 913 484.

Dette er kr 266 516 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteendringer på kapitalkostnader lån samt at akontobeløp for fjernvarme ikke er en del av resultatregnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 846 434.

Dette er kr 76 411 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi og drift/vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 2 650 343 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Korrigert for avdrag på lån er årsresultatet kr. 1 427 892.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 1 428 651 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr. -759.

Se s. 7 «Disponible midler» pkt. A og B.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 393 126 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2021».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 140 000 til ordinær drift og vedlikehold, herunder 30 000 under posten «Drift og vedlikehold utvendig anlegg».

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. Estimater fra aktuelle leverandører peker mot en økning av energikostnadene i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettørt med en økning på 6%. Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger, 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Krydderhagen B3 Borettslag.

Lån

Krydderhagen B3 Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente og nedbetalingstid på 30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 uendrede felleskostnader for året 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 Krydderhagen B3 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Krydderhagen B3 Borettslag.

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.

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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1JELL-0YTC1-F5BF1-HYN7/6-AZEVE-6WIEU



KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG ORG.NR. 916 101 279, KUNDENR. 7521

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.		393 885	303 842	393 885	393 126
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 650 434	1 249 360	1 200 155	1 193 193
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 222 542	-1 159 317	-1 158 000	-1 231 255
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 428 651	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-759	90 043	42 155	-38 062
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		393 126	393 885	436 040	375 281
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		424 159	580 361		
Kortsiktig gjeld		-31 033	-186 476		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		393 126	393 885		



KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG ORG.NR. 916 101 279, KUNDENR. 7521

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 073 292	2 181 885	2 209 836	1 893 081
Innkrevde felleskostnader	2	840 192	970 644	970 164	840 192
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 913 484	3 152 599	3 180 000	2 733 273
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 545	-6 345	-6 345	-6 345
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-8 549	-17 251	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-75 570	-73 440	-75 000	-78 000
Konsulenthonorar	6	-2 502	-1 103	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-73 770	-90 685	-110 000	-140 000
Forsikringer		-61 280	-55 418	-60 000	-64 500
Kommunale avgifter	8	-198 711	-184 501	-198 000	-201 000
Energi/fyring	9	-135 727	-156 948	-156 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-154 440	-154 440	-155 000	-159 000
Andre driftskostnader	10	-86 340	-100 278	-105 500	-116 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-846 434	-885 409	-922 845	-857 845
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 067 050	2 267 190	2 257 155	1 875 428
Innbetalt andel fellesgjeld		1 428 651	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 495 701	2 267 190	2 257 155	1 875 428
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 483	4 738	0	0
Finanskostnader	12	-850 750	-1 022 568	-1 057 000	-682 235
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-845 267	-1 017 830	-1 057 000	-682 235
ÅRSRESULTAT		2 650 434	1 249 360	1 200 155	1 193 193
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 650 434	1 249 360		



KRYDDERHAGEN B3 BORETTSLAG ORG.NR. 916 101 279, KUNDENR. 7521

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 408 849	64 408 849
Tomt		22 651 756	22 651 756
SUM ANLEGGSMIDLER		87 060 605	87 060 605
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	68 123
Andre kortsiktige fordringer	14	4 693	14 331
Driftskonto OBOS-banken		419 461	497 902
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5	5
SUM OMLØPSMIDLER		424 159	580 361
SUM EIENDELER		87 484 764	87 640 966
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 5000		150 000	150 000
Annen egenkapital	15	14 744 285	12 093 851
SUM EGENKAPITAL		14 894 285	12 243 851
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	41 896 446	44 547 639
Borettsinnskudd	17	30 663 000	30 663 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 559 446	75 210 639



12

Krydderhagen B3 Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		24 756	180 252
Påløpte renter		3 777	6 224
Energiavregning	18	2 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 033	186 476

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 484 764	87 640 966
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	85 986 000	85 986 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2021

Styret i Krydderhagen B3 Borettslag

Marianne Sørli Mattsson /s/ Sigmund Hansen /s/ Charlotte Støelen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	685 752
Bredbånd	130 680
Digital-TV	23 760
Kapitalkostnader på IN-lån	2 103 345
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-30 053
Overført til kapitalkostnader	-2 073 292
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	840 192

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 545

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 549.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 190
Andre konsulenthonorarer	-312
SUM KONSULENTHONORAR	-2 502

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 197
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 991
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 467
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 115
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-73 770

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-107 085
Renovasjonsavgift	-91 626
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-198 711

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-24 454
Fjernvarme tidligere:	
Fjernvarme avregnet 2017	-30 634
Fjernvarme avregnet 2018	49 859
Fjernvarme avregnet 2019	-130 498
SUM ENERGI / FYRING	-135 727

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 407
Vaktmestertjenester	-28 972
Renhold ved firmaer	-42 091
Andre fremmede tjenester	-7 665
Trykksaker	-846
Andre kontorkostnader	-356
Telefon, annet	-142
Porto	-622
Bank- og kortgebyr	-2 424
Velferdskostnader	-815
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-86 340

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	243
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 240
SUM FINANSINNTEKTER	5 483

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-850 750
SUM FINANSKOSTNADER	-850 750

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2017	64 408 849
SUM BYGNINGER	64 408 849

Tomten ble kjøpt i 2017

Gnr.124/bnr.278

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	4 693
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 693

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 381 527
Egenkapital fra IN tidligere	7 776 685
Egenkapital fra IN 2020	1 428 651
Reduksjon EK fra IN	-842 578
SUM ANNEN EGENKAPITAL	14 744 285

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Renter 31.12: 2,55 %, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2017	-55 323 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 998 676
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 222 542
Nedbetalt tidligere, IN	7 776 685
Nedbetalt i år, IN	1 428 651
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-41 896 446

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-30 663 000
SUMBORETTSINNSKUDD	-30 663 000

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) for 2020	-130 452
Kostand for 2020 ikke mottatt	
SUM INNTEKTER	-130 452

KOSTNADER

Uoppgjorte avregninger 2017	-8 348
Uoppgjorte avregninger 2018	73 855
Uoppgjort avregninger 2019	62 445
SUM KOSTNADER	127 952

SUM ENERGIAVREGNING	-2 500
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 663 000
Pantelån	41 896 446
Beregnete IN-forpliktelser	8 362 758
TOTALT	72 559 447

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

Bygninger	64 408 849
Tomt	22 651 756
TOTALT	87 060 605



INNKOMNE FORSLAG

5. Oppdatering av husordensreglene

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse:

Følgende setning legges til i husordensreglene § 7: Etter vedtak på generalforsamling i 2019, er det kun tillatt med klart glass ved innglassing bak spilerekkeverk på balkong og rundt markterrasse.

Forsalg til vedtak:

Husordensregler oppdateres i henhold til saksbeskrivelsen.



HUSORDENSREGLER FOR KRYDDERHAGEN B3

Sist endret ved ordinær generalforsamling mai 2021.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslag og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Borettslaget plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre borettslag, sameier eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 23.00 og 09.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene eller i egen bolig. Alle boenheter har installert brannalarmsystem som videre er tilkoblet resten av borettslaget. Utgifter forbundet med unødvendig utrykning ved utløsning av brannalarm som er forårsaket av røyking eller annen uforsiktighet vil overdras til den enkelte boenhet.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjananse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte beboer påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte beboer måtte dekke kostnadene for reparasjon av skader påført eiendommen.



§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Større papp må rives i mindre deler før papirbeholder kan benyttes. Dette for å unngå at det setter seg fast i toppen av beholderen og unngå blokkade. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Returpunkter i nærliggende område er Hasle T-bane, Løren Torg, Kiwi og Meny. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det eksisterer en gjenbruksstasjon bak Løren Torg.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vi har et avansert og følsomt varmtvannssystem til radiatorer og gulvvarme på bad som bare autoriserte firmaer er tillatt å utføre service og annet arbeid. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret, samt godkjenning fra Plan- og bygge etaten (PBE) i enkelte saker. Etter vedtak på generalforsamling i 2019, er det kun tillatt med klart glass ved innglassering bak spilerekkverk på balkong og rundt markterasse. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det borettslagets røyk og varmevarslere ikke er tildekket eller brukt som feste for å henge opp gjenstander. Dette kan skade og/eller forhindre at systemet ikke fungerer slik det skal eller utløses ved feil bruk. Vannskader på borettslagets eiendom som ytre vegger og gulv/tak forårsaket av utløsning ved uforsiktighet eller feil bruk vil føre til at utgifter overdras den enkelte boenhet.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres kontroll av brannslukningsapparatet minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.



§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerevende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Overlating av seksjon

Alle andelsborettslag er pliktige til å følge Lov om burettslags.

Ved overlating av seksjon viser styret til Kapittel 5. Bustadene, § 5-1 til § 5-10.

Overlating av bruk er bare tillatt etter samtykke fra styret i borettslaget, jf. borettslagsloven § 5-3. Søknadskjema fra OBOS skal benyttes og sendes inn til OBOS for riktig behandling. Styret kan pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13:

- Hvis overlating av bruken (utleie) skjer i strid med reglene for bruksoverlating i borettslagsloven
- Hvis vilkårene for overlating av bruk (utleie) ikke lenger er tilstede

Faller andelseiers bruksrett til boligen bort, vil også brukerens rett til å bo i boligen falle bort. Standardkontrakten gjelder utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig. Dette gir bruker færre rettigheter, blant annet et svakere oppsigelsesvern, enn ved leie av annen bolig, jfr husleieloven § 11-4.

Dersom styret nekter å samtykke til overlating av bruk, skal styret gi melding om dette senest innen en måned etter av søknaden er kommet fram til laget

Hvis samtykke til overlating av bruk gis, gjelder samtykke for den periode og den bruker som det er gitt samtykke for. Ved endring av bruker eller forlengelse av perioden må det sendes ny søknad om overlating av bruk. Brukers ektefelle, samboer eller husstandsmedlemmer for øvrig, kan imidlertid fortsette leieforholdet uten ny søknad dersom brukeren selv flytter ut.

Brukeren plikter å overholde lagets vedtekter og husordensregler.

Andelseier er ansvarlig for at felleskostnadene til borettslaget blir betalt.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Juridiske andelseiere skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra borettslaget om bruken av boligen. Borettslaget kan kreve skriftlig svar innen 10 dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som gjelder mislighold av pliktene i forhold til borettslaget.

Andelseier vil bli ilagt et gebyr i forbindelse med behandlingen av søknaden.

6. Ny avtale for bredbånd og TV

Forslagsstiller: Sindre Hansen

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse:

Hver andelseier i Krydderhagen B3 betaler i dag for digital-TV, uavhengig av om andelseieren bruker tjenesten eller ikke. Dagens ordning er der for at tjenesten skal bli litt billigere for de som ville betalt for det uansett. Jeg tilhører imidlertid gruppen av beboere i Krydderhagen B3 som ikke har TV. Jeg vet ikke hvor mange andre dette gjelder, men jeg mener det ikke er riktig at andelseiere skal betale for digital-TV uavhengig av om de benytter seg av tjenesten eller ikke.

Jeg ønsker derfor at det under generalforsamlingen 2021 skal stemmes over om denne ordningen skal fortsette eller om vi kan endre til en ordning der den enkelte betaler for sitt bruk.

Styrets innstilling:

I 2018 fikk borettslaget et nytt tilbud fra Altibox basert på forhandlinger gjort sammen med de andre styrene Krydderhagen for å oppgradere båndbredden. Den nye avtalen var ikke tilpasset nye trender der forbrukere benytter strømmetjenester istedenfor lineær TV. Beboere som ikke bruker TV-tilbudet, er derfor tvunget til å betale for en tjeneste de ikke bruker. Det er derfor fremmet et ønske av Sindre Hansen om å få en ny avtale med økt fleksibilitet, der beboere kan velge bort TV fra sin avtale.

Borettslaget har fått et tilbud fra Altibox om en avtale som tilsvarer den gamle, men åpner for å velge mellom TV + bredbånd, bare bredbånd eller bare TV. Avtalen har en månedspris på kr 449 kr per måned, en økning på kr 20, kr per måned. De som velger å bytte bort TV, vil få en økning i båndbredde til 1 gbps (gigabyte per sekund). En tilsvarende utvidelse av internetthastighet ville ha kostet kr 399 i dagens avtale.

Se vedlagt tilbud fra Viken fiber for detaljer.

Hvis den nye avtalen ikke stemmes frem, kan borettslaget samle inn tilbud fra flere leverandører til neste års generalforsamling – eventuelt i samarbeid med de andre styrene i Krydderhagen. Kommenter gjerne i saken dersom dette er ønskelig.

Forslag til vedtak:

Det vedtas å bytte til Altibox flex som gir hver enkelt beboer større fleksibilitet, men medfører en økning i kostnad á 20 kr per måned per andel.



VIKENFIBER



Tilbud på leveranse av Altibox til boligselskap

Som avtalt sender jeg tilbud på levering av fibernett og Altibox- tjenester.

Bakgrunn

Altibox var først ute med fiberbredbånd til privatmarkedet i Norge og er i dag stolt leverandør til over 500.000 kunder. Ifølge det uavhengige analysebyrået EPSI har vi hatt de mest fornøyde og lojale kundene innen bredbånd i hele ti år på rad.

Det er en glede å tilby:

UltraHD-dekoder

Installasjon per boenhet: kr 0,- (ordinær pris kr 490,-)

Altibox Flex

Med Altibox Flex kan hver enkelt beboer velge pakken som passer best! Beboer har mulighet til å velge mellom følgende alternativer;

Tv og internett

- ✓ Bredbånd 200/200 Mbps
- ✓ Tv-pakke med 20 poeng
- ✓ Start forfra
- ✓ Altibox-appen
- ✓ 50 timer opptak

Kun tv

- ✓ Tv-pakke med 50 poeng
- ✓ Programarkiv og start forfra
- ✓ Altibox-appen
- ✓ 500 timer opptak

Kun internett

- ✓ Bredbånd 1000/1000 Mbps

Totalpris per boenhet: kr 449,- per måned (ordinær pris kr 699,-)

Priser faktureres samlet til boligselskapets forretningsfører. Drift og service er inkludert i prisen. Kun fakturagebyr kommer utenom dersom ikke efaktura velges. Avtaletid 5 år.

Nøyaktig dato for oppstart avtales ved inngåelse av avtale. Se vedlagt brosjyre eller besøk våre nettsider altibox.no for utfyllende informasjon om våre produkter, og ring meg gjerne hvis du har spørsmål. Tilbudet er gjeldende i 60 dager.

Vennlig hilsen

Aleksander Søderlind

account manager - storkunde
Viken Fiber AS

Mobil: 948 26 544



VIKENFIBER

Postboks: 362B, 3007 Drammen

Kundeservice: 21 45 45 00

Org. Nr.: 988 027 944

vikenfiber.no



altibox



FELLESAVTALE **ALTIBOX FLEX**

Pakken der det er beboer som er sjefen!
Hver enkelt beboer kan velge pakken som passer best for seg.

Med Altibox FLEX har beboer mulighet til å velge følgende alternativer:

Tv og internett

- Bredbånd 200 Mbps
- Tv-pakke med 20 poeng
- Start forfra
- Altibox-appen
- 50 timer opptak

Kun tv

- Tv-pakke med 50 poeng
- Programarkiv og start forfra
- Altibox-appen
- 500 timer opptak

Kun internett

- Bredbånd 1000 Mbps

Alternativt kan beboer oppgradere til følgende:

Altibox 300

- Bredbånd 300 Mbps
- Tv-pakke med 30 poeng
- Programarkiv og start forfra

99,- pr. md.

Altibox 500

- Bredbånd 500 Mbps
- Tv-pakke med 50 poeng
- Programarkiv og start forfra
- 500 timer opptak

199,- pr. md.

Altibox 1000

- Bredbånd 1000 Mbps
- Tv-pakke med 100 poeng
- Programarkiv og start forfra
- 1000 timer opptak

399,- pr. md.

Det svarer seg å bestille pakketilbud, men det er også mulig å oppgradere med:

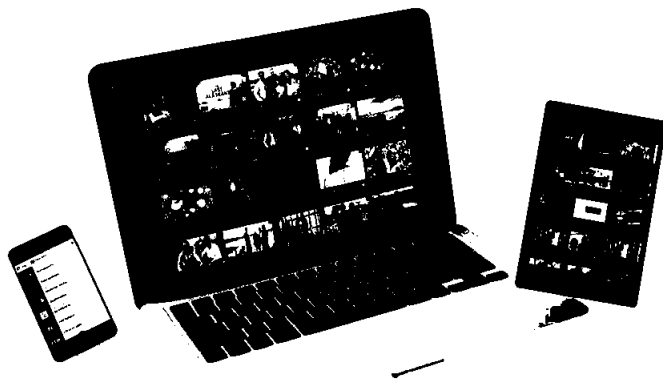
Opptak og programarkiv kr 30,- pr. md.

20 poeng kr 20,- pr. md. eller kr 40,- pr. md. for opptak og start forfra

50 poeng kr 50,- pr. md. eller kr 100,- pr. md. for opptak og start forfra

TV Start kr 100,- pr. md.

Fasttelefon kr 65,- pr. md.



FULL VALGFRIHET

Med tv fra Altibox har du full frihet i hverdagen til å se du vil, når du vil og hvor du vil. Se ditt innhold på tv, pc/mac, Apple TV eller mobil/nettbrett - når det passer deg.

ARKIVTJENESTER

Start forfra -

Med start forfra kan du starte de fleste programmene på nytt. Perfekt når du kommer akkurat litt for sent til sendestart.



Programarkiv -

Programmer fra de siste syv dagene lagres i et arkiv - uten at du trenger å sette på opptak.



Opptak offline -

Se opptak, film og serier både on- og offline i Altibox-appen. Ta med deg opptakene eller filmene du har kjøpt hvor du vil.



ALT FRA NRK

NRK og NRK Supers rikholdige arkiv er integrert i tv-portalen. Så her er du bare et klikk unna timesvis av førsteklasses underholdning!



“GODT NORSK”

Kostnadsfri strømmetjeneste med en rekke norske titler.



altibox
altibox.no/tv

STRØMMETJENESTER

HBO Nordic, Disney Movies On Demand, ABC Studios, Disney Channels XTRA og FilmFavoritter kan velges inn som en del av ditt innhold.



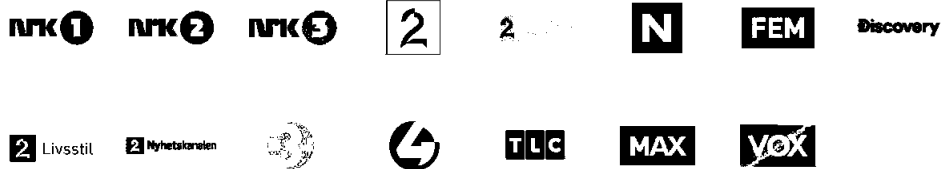
FOR SPORTELSKEREN





FASTE KANALER

De mest populære tv-kanalene er allerede inkludert som fast innhold i tv-pakken. Du bruker ingen poeng på dette innholdet.



VALGFRIE KANALER - 1 POENG



VALGFRIE KANALER - 2 POENG



VALGFRIE KANALER - 3 POENG



*Vi tar forbehold om endringer i kanalutvalg og poengverdi.





7. VALG AV TILLITSVALGTE:

A. Som styreleder for 2 år stiller:

Rebecca Blomkvist Bøkkerveien 18

B. Som styremedlem for 2 år stiller:

Øyvind Yttervik Bøkkerveien 18

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Charlotte Støelen (2020 – 2022)

C. Som varamedlem for 1 år stiller:

Kristian Rake Hoffart Bøkkerveien 18



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan nås på e-post krydderhagenb3@styrerommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vaktmestertjenesten fra Rene Bygårder er tilgjengelig hverdager mellom kl. 08:00 og 15:00, og kan kontaktes på telefon +47 488 50 001. Vaktmester foretar kontrollrunder en gang i uken, og vedlikehold/reparasjoner utenfor kontrakten gjennomføres etter nærmere avtale med styret. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid og om saker som det ikke haster med. Vaktmester kan også kontaktes for vedlikehold/reparasjoner i beboers hjem, med dog da på egen regning.

Parkering

Borettslaget har ingen egne parkeringsplasser. Det er derimot mulig å kjøpe eller leie parkeringsplass i Krydderhagen Garasjeanlegg. Se nærmere informasjon gjennom Hoegh Eiendom eller parkeringsselskapet.

Nøkler/skilt

Seksjonsnøkkel kan kjøpes hos DormaKaba. www.dormakaba.com/no-no. Inngangsbrikke kan bestilles fra Krydderhagen Vel gjennom styret i ditt borettslag. Skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles hos styret i borettslaget.

Andre tjenester

Borettslaget har inngått avtale om individuell beregning med ISTA for varmtvann og fjernvarme. Borettslaget krever inn akontobeløp i en egen kategori på giro for felleskostnader. Innbetalt beløp avregnes årlig mot faktisk forbruk. ISTA kan kontaktes på tlf. 22 88 59 00 eller support@ista.no.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86996119. 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.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må være kreditert OBOS'** klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Overtagelse av andelsenhet

Nye andelseier må gjøres kjent med vedtekter og husordensregler av tidligere eiere, hvor sistnevnte også må overføre tilganger til nye eiere.

A) Tilgang til boligens reklamasjonsside og FDV-mappe i portalen Agora Inattika (<https://www.agorainattika.no/login.aspx>) overføres ved å endre innloggingsadresse under profilen i portalen.

B) Tilgang til administrasjon av boligens internett og TV-kanaler overføres ved å kontakte Altibox eller gjøre endringer selv via «mine sider» på <https://www.altibox.no/>.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Serviceavtale på elektrisk anlegg	Inngått serviceavtale på elektrisk anlegg og første sjekk av anlegget ble gjennomført i 2021.
2021	Rens av røranlegget	Røranlegget ble rensset av Bravida våren 2021. Det ble også byttet filter.
2021	Serviceavtale på dører	Serviceavtale på dører ble inngått i 2021 og første sjekk og service ble gjennomført samme år.
2019	Serviceavtale på brannluke	Inngått serviceavtale på brannluken i taket for bedre lufting.
2018 - 2021	Innglassering av balkong	Arbeid med innhenting av tilbud. Rekkverkene på alle balkonger skal innglasseres med klart glass på innsiden av rekkverket – skal dekke alle sidene på balkongen. Tenkt finansiering gjennom lån i OBOS-banken. Godkjent på generalforsamling i 2019 - følges opp av styret, men er per generalforsamling i 2020 og 2021 utsatt på grunn av den pågående pandemien.



Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Generalforsamlingen åpnes 20.05.2021 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28.05.2021 kl. 09:00. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 7521 **Selskapsnavn** Krydderhagen B3 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer: For Mot

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: For Mot

2. Godkjenning av protokollvitner

Stemmer: For Mot

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer: For Mot

4. Godkjenning av styrehonorar

Stemmer: For Mot

5. Oppdatering av husordensregler

Stemmer: For Mot

6. Ny avtale for bredbånd og TV

Stemmer: For Mot

7. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Blank
	Styreleder for 2 år	Rebecca Blomkvist	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem for 2 år	Øyvind Yttervik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem for 1 år	Kristian Rake Hoffart	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Skjemaet leveres/sendes til styret på e-post krydderhagenb3@styrerommet.no eller i postkasse til styreleder Marianne Sørli Mattsson i Bøkkerveien 18, **innen fristen 28. mai kl. 09:00** for at din deltagelse skal bli registrert