



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 611 373
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SIEBKES GATE 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 200 669	1 019 376
Sum inntekter		1 200 669	1 019 376
Kostnader			
Lønnskostnad		50 151	31 597
Annen driftskostnad		7 883 305	629 140
Sum kostnader		7 933 456	660 736
Driftsresultat		-6 732 787	358 640
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 106	1 991
Sum finansinntekter		1 106	1 991
Annen finanskostnad		81 043	61 833
Sum finanskostnader		81 043	61 833
Netto finans		-79 937	-59 842
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 812 724	298 798
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 812 724	298 798
Årsresultat		-6 812 724	298 798
Totalresultat		-6 812 724	298 798
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 812 724	298 798
Sum overføringer og disponeringer		-6 812 724	298 798



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		5 012 566	5 012 566
Sum varige driftsmidler		5 012 566	5 012 566
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 012 566	5 012 566
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 008	109 283
Sum fordringer		21 008	109 283
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		739 684	494 069
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		739 684	494 069
Sum omløpsmidler		760 693	603 352
SUM EIENDELER		5 773 259	5 615 918

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 111 193
Udekket tap		4 701 530	
Sum opptjent egenkapital		-4 701 530	2 111 193
Sum egenkapital		-4 699 730	2 112 993
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 861 352	2 033 140
Øvrig langsiktig gjeld		1 287 348	1 287 348
Sum annen langsiktig gjeld		10 148 700	3 320 488
Sum langsiktig gjeld		10 148 700	3 320 488
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		872	351
Leverandørgjeld		300 433	182 086
Annen kortsiktig gjeld		22 984	
Sum kortsiktig gjeld		324 289	182 437
Sum gjeld		10 472 989	3 502 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 773 259	5 615 918



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440962

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 611 373
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SIEBKES GATE 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 955 611 373
SIEBKES GATE 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 200 669	1 019 376
Sum inntekter		1 200 669	1 019 376
Kostnader			
Lønnskostnad		50 151	31 597
Annen driftskostnad		7 883 305	629 140
Sum kostnader		7 933 456	660 736
Driftsresultat		-6 732 787	358 640
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 106	1 991
Sum finansinntekter		1 106	1 991
Annen finanskostnad		81 043	61 833
Sum finanskostnader		81 043	61 833
Netto finans		-79 937	-59 842
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 812 724	298 798
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 812 724	298 798
Årsresultat		-6 812 724	298 798
Totalresultat		-6 812 724	298 798
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 812 724	298 798
Sum overføringer og disponeringer		-6 812 724	298 798



Organisasjonsnr: 955 611 373
SIEBKES GATE 3 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		5 012 566	5 012 566
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 012 566	5 012 566
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 008	109 283
Sum fordringer		21 008	109 283
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		739 684	494 069
Sum omløpsmidler		760 693	603 352
SUM EIENDELER		5 773 259	5 615 918
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 111 193



Udekket tap	4 701 530	
Sum opptjent egenkapital	-4 701 530	2 111 193
Sum egenkapital	-4 699 730	2 112 993
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 861 352	2 033 140
Øvrig langsiktig gjeld	1 287 348	1 287 348
Sum annen langsiktig gjeld	10 148 700	3 320 488
Sum langsiktig gjeld	10 148 700	3 320 488
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	872	351
Leverandørgjeld	300 433	182 086
Annen kortsiktig gjeld	22 984	
Sum kortsiktig gjeld	324 289	182 437
Sum gjeld	10 472 989	3 502 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 773 259	5 615 918



Organisasjonsnr: 955 611 373
SIEBKES GATE 3 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



Årsmøte 2021

Siebkesgt. 3 B/L

Digitalt årsmøte avholdes 19. mai - 26. mai 2021





Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Siebkesgt. 3 B/L. Avstemningen åpner 19. mai kl. 11:00 og lukker 26. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5094>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 19. mai kl. 18:00.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Honorar kasserer Gråbeinkvartalet
6. Nye Husordensregler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Siebkesgt. 3 B/L

Christine Wilhelmsen

Ole Grødem

Daniela Toledo Helboe

Julie Uthus Rosmæl

Agnieszka B Skorupka



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.

Styrets innstilling

Edda Eriksen Falk og Hildegunn Haugen foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Edda Eriksen Falk og Hildegunn Haugen 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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 5094 årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Christine Wilhelmsen	2020-2021
Styremedlem	Ole Grødem	2020-2022
Styremedlem	Daniela Toledo Helboe	2020-2021
Styremedlem	Julie Uthus Rosmæl	2020-2022
Styremedlem	Agnieszka B Skorupka	2019-2021
Varamedlem	Ines Clara Fritz	2020-2021
Varamedlem	Jan Robert Johnsen	2020-2021
Varamedlem	Tomas Haugland Solli	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Siebkesgt. 3 B/L

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955611373. Borettslaget ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med adresse Siebkes Gate 3, gårdsnummer 229 og bruksnummer 70.

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.

Siebkesgt. 3 B/L 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.

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 i borettslaget har i 2020/21 bestått av følgende personer: Christine Wilhelmsen (styreleder), Daniela Toledo Helboe, Agnieszka Skorupka, Ole Grødem, Julie Rosmæl, Ines Clara Fritz (vara), Jan Robert Johnsen (vara og kontaktperson for rørprosjektet).

Hovedfokus til borettslagets styre har naturlig nok vært rørprosjektet, og dette vil oppsummeres under. I 2020 hadde styret 7 møter i tillegg til hyppig kontakt over e-post for mindre saker. Vi har hatt et godt samarbeid med Siren Ellefsrød Skallist som er vår forretningsfører i Obos, og Martin Malmstedt som er kontaktperson i Obos-banken.

Styret har også initiert en gjennomgang av vinduer som ble satt inn i 2016, da det er mange som opplever defekter ved disse, f.eks. feilmonterte barnesikringer. Inntil nå er det 2 beboere som har tatt kontakt med entreprenøren Byggsørvis og i begge tilfeller er beboerne blitt henvist til vindusprodusent Trespesial. Det pågår en prosess med Trespesial for å skifte et vindu hos den ene beboeren. Noen barnesikringer er blitt fikset. Skader i vinduskarm på grunn av feilmonterte barnesikringer krever maling som en del av utbedring og skal utføres i vår/sommer.

Styret har utbedret hovedtavlen/hovedsikringen fra fra 63A til 100A. Arbeidet ble utført av Hafslund/Elvia.

Styret har godkjent fremleie av leilighet, eier Benedicte Sparstad fra 01.01.21-31.12.22.

HMS

HMS-ansvarlig Ole Grødem har kontrollert brannslukkingsapparat (første apparat går ut på dato neste år), sikringssskap i fellesområder og etter beste evne sjekket om alt ser i orden ut etter rørprosjektet.

Rørprosjektet – oppsummering

Oppgraderingen av rør har alt i alt vært svært vellykket. Total kostnad for prosjektet var ca 7.4 millioner kroner. Vi vil ulla kort tid få på plass en IN-ordning for dette lånet. Jan Robert Johnsen har vært styrets kontakt overfor OBE og Norconsult.

Vi har byttet ut alle soilrør fra bunnsoil, som er blitt rensset og kledd med nytt innvendig belegg. Alle vannrør er byttet fra vannledningen som ligger nedstøpt i kjelleren. I alle bad og kjøkken er det nå rør-i-rør løsninger, men rørfordelerskap i hver leilighet. Alle bad bortsett fra 3 stk. nyere bad i A-oppgang (2,3,4 etg. venstre) er nå renoverert og bygget opp fra reisverk etter gjeldende baderomsnorm. Ventilasjonen i huset er byttet ut, og nye spirokanaler er lagt. Det er elektriske vifter på de fleste avtrekk, og det er satt vinddrevne vifter på de resterende avtrekk, samt pipeløp. Alle pipeløp har også fått regnsbeskyttelse.

I oppgang A er der satt inn en ny bod, med hyller til oppbevaring av fellesskapets utstyr. I oppgave B er det nå bod som kan benyttet til f.eks. sykkelverksted el.l.



Planer for 2021/22

- Kvartaletstyret samler midler til nye porter. I denne forbindelse har vårt borettslag økt vårt bidrag til kl 55.000 samsvarende med de andre borettslagene (se budsjett).
- Det settes også av en mindre sum til å oppgradere lys i kjellerne og utbedring av fukt.
- Styret vurderer å investere i nye dørklokker. De vi har er gamle og ustabile. Dette utredes i 2021.
- Styret planlegger i 2021 å inngå en ny forsikringsavtale etter oppgradering av rør. Forespørsel ligger per dags dato hos Obos og vi venter nytt tilbud innen kort tid.
- Styret jobber med å oppdatere Husordensreglene, som nå bare skal igjennom siste revisjon. Vi håper å ha disse klare til generalforsamlingen.

Oslo, 28.04.2021



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 1 200 669.

Dette er kr 177 669 høyere enn budsjettet og skyldes at innkrevde felleskostnader ble regulert opp fra august grunnet låneopptak.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 933 456.

Dette er kr 7 258 956 høyere enn budsjettet og skyldes rør- og baderehabilitering. Tiltaket ble holdt utenfor driftsbudsjettet. Prosjektet var budsjettet med kr 7,9 millioner. Totalt har det kostet ca kr 7,6 millioner. I tillegg har det påløpt noen kostnader til internoppfølging (Jan-Robert og Edda).

For energi er det et negativt avvik da enkelte leiligheter feilaktig har blitt krevet for strømkostnader til dekning av varmtvann. Dette har blitt tilbakeført og kostnadsført her. Avviket for styrehonoraret er et resultat av votering på fjorårets GF med flere alternativer.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 812 724 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital og låneopptak. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Disse utgjorde kr 177 788.

Innkrevning til dekning av balkonglån og lån vinduer

Disse to lånene vedrører ikke leilighet 17 og 18 (loftsleilighetene). I 2020 ble det krevet inn kr 204 816 til dekning av disse lånene. I samme periode ble det innbetalt i avdrag og renter kr 174 344 til OBOS Banken. Differansen, kr 30 472, vil bli ekstraordinært nedbetalt i 2021.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 436 404 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 20 000 til belysning i kjeller. Utover det, har styret budsjettert med ordinært vedlikehold av gården. Det er budsjettert med en økning av kostnader til Gråbeinkvartalet da det skal bli ført opp nye porter.

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. Borettslaget har felles varmtvann i kjeller, budsjettet tar høyde for økte kostnader i tilknytning til oppvarming av varmtvann.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 18 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Siebkesgt. 3 B/L.

Lån

Siebkesgt. 3 B/L har tre lån i OBOS med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 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. Innkreving til dekning av strøm fra enkelte leiligheter er avsluttet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Siebkes Gate 3 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Siebkes Gate 3 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.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-07 11:55:56Z



Penneo Dokumentnøkkel: 1MIFN-TBVVX-8DDPT-KFKMB-JEY73-30M1U8

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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2020	2019	2020	2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		420 915	241 930	420 915	436 404
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 812 724	298 798	149 500	384 500
Tillegg for nye langsiktige lån		14 7 006 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		14 -177 788	-119 812	-123 000	-353 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		15 488	178 986	26 500	31 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		436 404	420 915	447 416	467 904
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		760 693	603 352		
Kortsiktig gjeld		-324 289	-182 437		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		436 404	420 915		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 200 669	1 019 376	1 023 000	1 424 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 200 669	1 019 376	1 023 000	1 424 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 151	-4 597	-6 000	-7 000
Styrehonorar	4	-45 000	-27 000	-35 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-6 931	-6 829	-8 000	-8 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-77 858	-75 663	-78 000	-81 000
Konsulenthonorar	6	-3 689	-77 060	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-7 270 502	-12 973	-50 000	-90 000
Forsikringer		-182 554	-163 864	-171 000	-200 500
Kommunale avgifter	8	-134 673	-125 969	-135 000	-136 000
Kostnader sameie		-31 313	-23 969	-32 500	-55 000
Energi		-47 361	-20 660	-22 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-81 955	-78 355	-81 000	-90 000
Andre driftskostnader	9	-40 469	-37 798	-45 000	-90 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 933 456	-660 736	-674 500	-853 500
DRIFTSRESULTAT		-6 732 787	358 640	348 500	570 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 106	1 991	0	0
Finanskostnader	11	-81 043	-61 833	-199 000	-186 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-79 937	-59 842	-199 000	-186 000
ÅRSRESULTAT		-6 812 724	298 798	149 500	384 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	298 798		
Fra opptjent egenkapital		-2 111 194	0		
Udekket tap		-4 701 530	0		



Siebkesgt. 3 B/L

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 847 700	3 847 700
Tomt		1 164 866	1 164 866
SUM ANLEGGSMIDLER		5 012 566	5 012 566
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 766	5 529
Forskuddsbetalte kostnader		7 243	103 754
Driftskonto OBOS-banken		338 952	330 111
Sparekonto OBOS-banken		400 732	163 958
SUM OMLØPSMIDLER		760 693	603 352
SUM EIENDELER		5 773 259	5 615 918
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		0	2 111 193
Udekket tap	13	-4 701 530	0
SUM EGENKAPITAL		-4 699 730	2 112 993
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 861 352	2 033 140
Borettsinnskudd	15	1 287 348	1 287 348
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 148 700	3 320 488
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 125	0
Leverandørgjeld		300 433	182 086
Påløpte renter		872	351
Annen kortsiktig gjeld	16	3 859	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		324 289	182 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 773 259	5 615 918
Pantstillelse	17	12 257 348	6 542 348
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2021

Styret i Siebkes Gate 3 Borettslag

Christine Wilhelmsen/s/
Julie Uthus Rosmæl/s/Ole Grødem/s/
Agnieszka B. Skorupka/s/

Daniela Toledo Helboe/s/

16 av 43

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

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

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	969 837
Balkonglån	116 304
Lån vinduer	88 512
Varmtvann	26 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 200 669

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 191
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 040
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 151

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 6 931.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 689
SUM KONSULENTHONORAR	-3 689

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Norconsult, rørprosjekt	-302 906
JR Design studio, badersoppgradering	-47 750
Gråbeinkvartalet, leie av lokale	-16 500
Oslo Byggentreprenør, nye rør og bad	-6 861 058
Oslo kommune, førstegangsvedtak	-26 050
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 254 264
Drift/vedlikehold bygninger	-299
Drift/vedlikehold elektro	-5 008
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 931
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 270 502

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-61 199
Feieavgift	-2 728
Renovasjonsavgift	-70 747
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-134 673



Siebkesgt. 3 B/L

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid	-10 653
Renhold ved firmaer	-24 000
Trykksaker	-829
Andre kontorkostnader	-803
Porto	-596
Reisekostnader	-179
Bankgebyr	-2 377
Velferdskostnader (bevertning)	-1 033
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-40 469

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	106
Renter av sparekonto i OBOS-banken	674
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	326
SUM FINANSINNTEKTER	1 106

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 1	-20 936
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 2	-25 436
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 614
Andre rentekostnader	-57
SUM FINANSKOSTNADER	-81 043

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1988	2 891 687
Tilgang 1989	956 013
SUM BYGNINGER	3 847 700

Tomten ble kjøpt i 1999.

Gnr.229/bnr.70

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

NOTE: 13

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.



Siebkesgt. 3 B/L

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2004	-1 884 000	
Nedbetalt tidligere	963 257	
Nedbetalt i år	71 282	
		-849 461

OBOS Boligkreditt AS, lån 2

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	187 603	
Nedbetalt i år	56 690	
		-1 055 707

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-7 006 000	
Nedbetalt i år	49 816	
		-6 956 184
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 861 352

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-1 172 600	
Økning 2004	-52 348	
Økning 2006	-62 400	
SUM BORETTSINNSKUDD		-1 287 348

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader, gjelder strøm desember	-3 859	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-3 859



Siebkesgt. 3 B/L

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 287 348
Pantelån	8 861 352
TOTALT	10 148 700

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

Bygninger	3 847 700
Tomt	1 164 866
TOTALT	5 012 566



Styret

Styret kan kontaktes på e-post: siebkesgt3@styrerommet.net. I tillegg ber styret eiere benytte vibbo.no for informasjon om borettslaget og kontakt med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Ved behov for vaktmester bes beboerne ta kontakt med styret.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Det henvises til gateparkering etter gjeldende regler.

Nøkler/nøkkelbrikker/skilt

Bestilles på vibbo.no under tema nøkler/nøkkelbrikker/skilt.

Gråbeinkvartalet

Borettslaget samarbeider med nabogårdene som deler samme bakgård gjennom kvartalsforeningen Gråbeinkvartalet. Spørsmål om Gråbeinkvartalet eller spørsmål som angår bruk av bakgården kan rettes til styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565690. 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 samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat. 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.

Se for øvrig borettslagets husordensregler.



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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Siebkesgt. 3 B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV / bredbånd

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV-tjenester. Lynet leverer bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du kontakte tjenesteleverandør.

Se vibbo.no for nærmere informasjon om bruk.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2021	Rør- og badersrehabilitering	
2019	Nytt callinganlegg bakgård	
2017 - 2017	Himling i kjeller i 3B tett	Pga tidligere funn av rottekadaver
2016 - 2016	Nye låser på alle dører	
2016 - 2016	Utbr.av vegger og himling i kjeller	
2016 - 2016	Utskifting av vinduer 16andeler	
2015 - 2015	Utskifting vvb, oppgang B	
2014 - 2015	Brannsikringstiltak	Ferdigstilt iht.krav fra BRE
2014 - 2015	Utbedring av yttervegger	
2013 - 2013	Tettet kjeller etter rotteangrep	
2013 - 2013	Skiftet lufteluker i kjeller	
2006	Kjellerutbedring	Startet prosessen med kjellerutbedring
2006	Kittet og malt vinduer	
2004	Salg av loft	GF vedtok salg av loft for omgjøring til 2 boenheter i 2003. Loftet solgt 2004, mot at kjøper forpliktet seg til å utbedre takene.
2003	Balkongutbygging	
1999	Oppgradering av bad og kjøkken	Oppgradering av samtlige bad og kjøkken med nye armaturer og dusjkabinetter, samt varmtvannsberedere i oppgang B.
1996	Byttet callinganlegg	
1996	Byttet systemlåser i utgangsdørene	
1996	Nye entredører i samtlige leiligheter	
1995	Utbedring av tak	
1995	Sykelstativ	
1994 - 1995	Støtte fra vedlikeholdsfondet	Rehabilitering av oppganger, utbytting av vinduer i oppgangene, nye boder på loft, tørkerom på loft, montering av snøfangere, brannvarslere i oppgangene og montering av brannstiger.
1990	Byttet utgangsdører	
1984 - 1985	Oslo Byfornyelse	Rehabilitering; bygging av boder, oppussing av begge oppganger, utskifting av vinduer i leilighetene.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000 og gjelder for perioden 2020/21.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.



Sak 5

Honorar kasserer Gråbeinkvartalet

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jan Robert Johnsen er borettslagets representant i kvartalsstyret. For perioden 2020/-21 bes GF utbetale kr 6 000 i honorar for hans bidrag. Beløpet fremgår av budsjett under "andre honorarer".

Forslag til vedtak

Kr 6 000 utbetales til borettslagets representant i Gråbeinkvartalsstyret.

Vedlegg

1. bilag kasserer.pdf



Borettslag	Fra SB3	Fra SB5	Fra JB16/18-:Fra JB 14	Fra LG71	Fra LG73	Samlet	
Oppganger	2	2	6	2	2	2	16
Budsjett 2021							
Totalt samlet styrehonorar for 2019							6 000,00
Sparing							200 000,00
Driftsbudsjett							225 000,00
Totalt bidrag							431 000,00
Fordeling av utgifter							
Fordelingsnøkkel	12,50 %	12,50 %	37,50 %	12,50 %	12,50 %	12,50 %	100,00 %
Andel årsbidrag	53 875,00	53 875,00	161 625,00	53 875,00	53 875,00	53 875,00	431 000,00
Andel styrehonorar	750	750	2250	750	750	750	6000
Borettslaget utbetaler selv	-6 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-6 000,00
Fakturasum	48 625,00	54 625,00	163 875,00	54 625,00	54 625,00	54 625,00	431 000,00

54 625,00

Tilskudd til Gråbeinkvartalet for 2021



Sak 6

Nye Husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Gråbeinkvartalet har lenge hatt et ønske om felles husordensregler for alle som bor her, som også inkluderer regler for uteområdene og hvordan oppussing bør foregå. Kvartalsstyret har derfor laget en nytt felles oppsett som inkluderer alt dette. Det er få endringer i forhold til hva som er kjent fra før, men vi har tydeliggjort en god del og sammenfattet erfaringer fra hele kvartalet de siste årene.

Det er kommet forslag om å fjerne, under Lek:

- Større barn oppfordres til å bruke lekearealer, skatepark og ballbinger i nærmiljøet/utenfor gården, bl.a. ved Lakkegata skole og Rudolf Nilsens plass.»

Bakgrunnen for dette punktet er at vi hadde en periode da skolene brukte bakgården vår mye med besøk av skoleklasser, og vi ville - med regler i hånd si at det ikke bare var ok. Det ble gjerne til at de brukte vårt anlegg med fotball osv. Nå er ikke dette et stort problem, selv under korona har det vært mindre av dette.

Forslag til vedtak

Vedlagte Husordensregler vedtas slik at alle i Gråbeinkvartalet har et likt sett med regler.

Det er kommet forslag om å fjerne, under Lek:

- Større barn oppfordres til å bruke lekearealer, skatepark og ballbinger i nærmiljøet/utenfor gården, bl.a. ved Lakkegata skole og Rudolf Nilsens plass.»

Bakgrunnen for dette punktet er at vi hadde en periode da skolene brukte bakgården vår mye med besøk av skoleklasser, og vi ville - med regler i hånd si at det ikke bare var ok. Det ble gjerne til at de brukte vårt anlegg med fotball osv. Nå er ikke dette et stort problem, selv under korona har det vært mindre av dette.

Vedlegg

1. Husordensregler Grabeinkvartalet-2021.pdf



Husordensregler for Gråbeinkvartalet

Innledning

Hensikten med husordensreglene er å fastsette en felles standard på hvordan vi (andelseiere, beboere og leietakere) skal forholde oss til hverandre og ta vare på borettslagets eiendom og våre private eiendeler. Det er styrets ansvar å opprette og følge HMS-reglene, og sikre at det er tilfredsstillende brannsikring i fellesareal og i leiligheter, i henhold til gjeldende forskrifter.

I likhet med alle borettslag, er det ikke den enkelte andelseier som eier sin leilighet, men borettslaget. Se vedtektene. Man eier altså retten til å bo i leiligheten, men ikke selve leiligheten. Dette setter begrensninger på hvordan man kan bruke leiligheten og hvilke endringer som kan gjøres – i hvert fall uten først å innhente styrets tillatelse.

Det bemerkes at det er den enkelte andelseiers ansvar å vedlikeholde eget bad og kjøkken, inkludert «sine» rør fra tilkoblingspunktene mot felles stigerør, slik at lekkasjer unngås. Dette inkluderer ansvaret for regelmessig rengjøring av avløpsrørene og sluk. Andelseieren er også pålagt å bruke våtrom slik at lekkasjer unngås. Dersom en lekkasje/skade skyldes andelseierens manglende vedlikehold og/eller bruk av ukvalifisert folk til å utføre arbeid på bad/kjøkkenet, og/eller uansvarlig bruk av bad/kjøkkenet, blir andelseieren pålagt å betale lagets egenandel for bruk av forsikringen samt eventuelle tilleggskostnader som laget blir tilført i forbindelse med lekkasjen/skaden.

Ved brudd på reglene, herunder unnlatelse til å søke om styrets tillatelse når dette er påkrevd eller brudd på eventuelle betingelser som styret måtte spesifisere i forbindelse med en tillatelse, viser styret til vedtektenes punkt om mislighold.

Eventuelle klager fra andelseier(e) vedr. andres brudd på husordensregler må meldes skriftlig til styret.

Styret



Husordensregler for Gråbeinkvartalet

Brann

Hvis det brenner hos meg:

Hvis brannen ikke er fullt utviklet:

- Prøv selv å slukke brannen ved hjelp av pulverapparatet. Obs! Ved FETTBRANN i kjele på komfyren osv., BRUK BRANNTEPPE eller legg over et lokk. Bruk aldri vann – det kan eksplodere.
- Hvis du greier å slukke brannen, ring brannvesenet tlf. 110 for etterkontroll og informer styret.
- Hvis du ikke greier å slukke brannen, få alle ut av leiligheten og lukk alle dører og vinduer på veien ut. Så snart du har kommet ut i trappeoppgangen, ring brannvesenet tlf. 110 og følg prosedyren som beskrevet i Branninstruksen.

Hvis brannen allerede er godt utviklet:

- Få alle ut av leiligheten og lukk så mange som mulig av dører og vinduer på veien ut. Så snart du står i trappeoppgangen ring brannvesenet tlf 110. Følg deretter Branninstruksen.

Brannsikkerhet:

- Alle beboere plikter å til enhver tid holde seg oppdatert om betjeningsinstruks og branninstruks som angitt på tavlen i oppgangen eller i Vibbo-portalen på nett.
- Alle beboere plikter å gjøre seg godt kjent med hvor leilighetens brannslukningsutstyr finnes, holde det lett tilgjengelig, og lære seg hvordan det fungerer. Alle leilighetene skal ha et fungerende pulverapparat som tilhører leiligheten. I tillegg anbefaler vi at alle har et brannteppe som skal oppbevares lett tilgjengelig i nærheten av komfyren.

Av hensyn til brannsikkerhet er det forbudt:

- å fjerne brannvernstutstyr fra leiligheten. Alle leiligheter er blitt utstyrt med 6 kg pulverapparat samt detektor/varsler enhet tilkoblet det sentrale brannanlegget. Alt brannvernstutstyr skal følge leiligheten ved salg.
- å sette fra seg ting i trappeoppganger og fellesarealer i kjellere og loft. Obs! det finnes egne skur for barnevogner. Henvend deg til styret for nøkkel.
- å fjerne dørpumpe på inngangsdør til egen leilighet og/eller redusere trykket på pumpen.
- å lagre brannfarlig gass (eks. propan) annet sted enn i friluft. Unntak er gasskomfyr på kjøkken. Dette betinger imidlertid at gassbeholder oppbevares i godkjent skap.
- å lagre brannfarlig væske som bensin, aceton, rødsprit, lynol og oljemaling på annet sted enn i kjeller.
- å gjøre bygningsmessige endringer som reduserer brannsikkerheten i bygningen. For eksempel å fjerne brannhemmende gipsplater m.m.
- å installere ovner/peiser uten først å få styrets tillatelse.
- å fjerne eller koble fra brannvarslere i leiligheten (røykvarslere og varmedetektorer).



Hva gjør du når det brenner?

Branninstruks

Redde

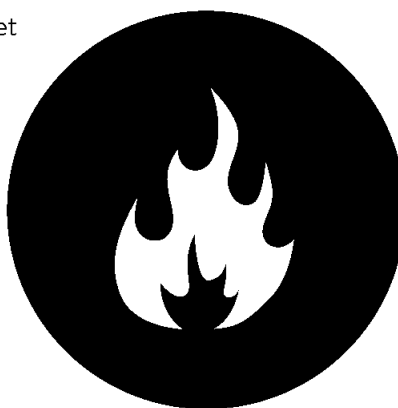
Varsle: rop og utløs brannalarm
Fortlat bygningen, hjelp andre ut i sikkerhet
Møt opp på avtalt møtested

Varsle

Varsle brannvesenet: **ring 110**
Oppgi nøyaktig adresse
Hold linja til du får annen beskjed

Slokke

Lukk dører og vinduer
Hvis brannen er liten, forsøk å slukke
Ta ingen sjanser, røyken er svært giftig



*Du må selv avgjøre rekkefølgen på disse punktene ut fra den aktuelle situasjonen.
Du må likevel alltid sørge for å tilkalle hjelp.*

BRANN
110

POLITI
112

AMBULANSE
113



Husordensregler for Gråbeinkvartalet

Generelle husordensregler

Bruk av leiligheten og fremleie:

Bruken av leiligheten er stipulert i vedtektene:

- Vedtektenes stipulerer at formålet med borettslaget er "å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom...". Dette impliserer at en andelseier som ikke (lenger) ønsker å ha sin leilighet som fast bolig, må overdra sin andel til andre som ønsker å bo i leiligheten.
- En andelseier som ønsker å bo et annet sted i en tidsbegrenset periode, kan søke styret om å overlate bruken av leiligheten til andre. (Man behøver ikke å søke styret dersom boligen skal stå tom – husk bare å sørge for jevnlig tilsyn og oppvarming om vinteren for å hindre frostskaide, og å melde kontaktdetaljene til styret og forretningsfører i tilfelle behov for å ta kontakt.) Ved godkjent bruksoverlating er den nye brukeren forpliktet til å overholde husordensreglene på lik linje med andelseierne. Det er andelseieren som overlater bruken som er ansvarlig for at dette skjer.
- Korttidsutleie i periode på under 30 dager, inkludert utleie via formidlingstjenester slik som Airbnb og lignende organisasjoner, er tillatt i inntil 30 dager pr kalenderår.
- Korttidsutleie når andelseier selv er bortreist, må varsles om til styret med informasjon om datoer og kontaktinformasjon på de som oppholder seg i leiligheten. Andelseier behøver ikke søke styret for dette om man selv oppholder seg i leiligheten når man leier ut.
- Styret kan reagere og sette betingelser for korttidsutleie dersom dette fører til en urimelig belastning for naboer eller en unormal slitasje på lagets eiendom.
- Gjennom vedtekter kan det enkelte *sameier* (ikke borettslag) bestemme om øvre grense skal endres til noe mellom 60 til 120

Bygningsmessige arbeider:

- I fellesarealene skal det ikke foretas malings-/monteringsarbeid e.l. av noen art uten styrets tillatelse. Dette omfatter blant annet alle flater i trappeoppganger.
- Montering av gjenstander på balkonger og takterrasser, eksempelvis terrassevarmere, markiser, etc. skal kun gjøres etter godkjennelse fra styret.
- Det er et absolutt forbud mot montering av parabolantennor på tak, fasader (inkludert balkongfasade) og vinduer.
- Oppussing av overflater i leilighetene tillates. Se eget segment om regler for bygningsmessige arbeider, inkl. våtrom.

Dyrehold:

- Borettslagets styre må søkes for dyrehold.
- Godkjent søknad gjelder bare dyret det er søkt for. Nytt kjæledyr må igjen søkes for.
- Søknad om dyrehold vurderes blant annet på underlag av om nære naboer har sterk dyrealergi.
- Dyrehold skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre beboere.
- Obs! Personer som vurderer å kjøpe leilighet hos oss og som er redde eller allergiske for dyr bør før de kjøper leiligheten undersøke om det allerede finnes dyr i oppgangen som kan komme til å plage dem. Styret kan ikke pålegge en eier av et godkjent dyr å kvitte seg med dyret pga. at en ny andelseier ikke har undersøkt relevante forhold på forhånd.
- Det er ikke tillatt å drive oppdrett eller kennel i borettslaget.
- Det tillates å ha innekatter, men kun et begrenset antall utekatter som holdes inne om natten. Dette vurderes etter skjønn.



Husordensregler for Gråbeinkvartalet

- Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dennes dyr påfører person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg; lekkasje og følgeskader av lekkasje fra akvarium, mv.

Helse og miljø:

- Det må ikke luftes fra leilighetene og ut i trappeoppgangene. Matvarer som kan tiltrekke seg skadedyr skal ikke lagres i boder.
- Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, sengetøy e.l., fra balkonger/ terrasser.
- Illeluktende jogglesko, matavfall o.l. skal ikke settes ut i trappeoppgangene.

Navneskilt:

- Beboere plikter å sette oppe skikkelige navneskilt på leilighetsdør og postkasse. Dette er viktig i forhold til informasjon til beboere og for å sikre en pen og helhetlig standard i oppgangene.
- Enkelte borettslaget sørger for navneskilt til ringeklokkene ved oppgangsdørene og portene. Hør med ditt styre.

Oppslag:

- Oppslag kan bare settes opp på tavlene ved inngangsdørene. Tavlene kan kun brukes av styret og beboere. Du kan også legge inn digitale oppslag i Vibbo-portalen.
- Det er ikke tillatt å bruke oppslagstavlene til reklame eller annen kommersiell virksomhet.

Renhold:

- Sjøppelkassene i bakgården skal kun benyttes til husholdningsavfall. Dette skal pakkes godt inn. Poser med avfall skal ikke settes ute i trappeoppgangene.
- Papp og papir skal komprimeres og plasseres i papirholderne i bakgården.
- Alt annet avfall må beboerne selv sørge for å få fraktet bort privat. Spesialavfall slik som lysstoffrør, visse typer batterier, malingrester, bildekk, glass, metal osv. må ikke kastes i søppelkassene, men fraktes til egnet retursenter.

Ro og orden:

- Det skal være ro inne og ute fra kl. 23.00 til kl. 07.00 alle dager. Høylytte samtaler, bruk av radio, TV, musikkanlegg og vaskemaskiner eller lignende må ikke sjenerer naboene i dette tidsrommet. Husk at lyden bærer godt gjennom bakgården når man sitter på balkongen/har dør/vinduer åpen. Ta hensyn til naboene.
- Støyende aktiviteter må innpusses mellom kl. 09.00 og kl. 20.00 på hverdager og lørdager. Støyende aktiviteter kan holde på utover dette, samt på søndager og offentlige helligdager kun dersom naboene er forespurt og samtykker.
- Hvis man planlegger fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23.00, skal dette varsles minst én dag i forveien. Det må dog vises hensyn til naboene, og evt. klager fra naboene må etterkommes. Lukk dørene mellom soverom og oppholdsrom om du har selskap. Det demper lyden i etasjene over og under.

Sikkerhet:

- Inngangsdører, kjellerdører, loftdører og dører til boder skal **alltid holdes lukket og låst**. Ikke slipp inn folk du ikke kjenner via port- eller dørtelefonen.
- Det er forbudt for barn å leke i trapper, kjellere og på loft.
- Vinduene i trappeoppgangene skal alltid ha barnesikringene koblet inn.
- Lyset i kjeller og på loft skal slukkes når stedene forlates.

Vedlikehold og skader:

- Andelseiers helhetlige vedlikeholdsansvar er spesifisert i vedtektenes pkt. 5-1.



Husordensregler for Gråbeinkvartalet

- Knuste ruter og eventuelle andre skader på vinduer og leilighetens inngangs-, balkong- eller terrassedører må repareres omgående.
- Alle lekkasjer skal stanses umiddelbart, f.eks. ved å skru av leilighetens vanntilførsel (sjekk at du vet hvor stoppekranen finnes i leiligheten). Det er viktig at eventuelle følgeskader blir undersøkt grundig og utbedret fagmessig. Om nødvendig, ring rørleggervakt.
- Hvis lekkasjen/vannskaden sannsynligvis er en forsikringssak, kommer styret til å melde dette til Obos v/ forsikringsavdelingen som i tur melder saken til forsikringsfirmaet. Forsikringsfirmaet sørger for en vurdering av skadeomfanget og estimerer utbedringskostnadene. Dette blir rapportert tilbake til styret.
- For reparasjon av lekkasjer inne i leiligheten som ikke påvirker andre leiligheter eller fellesarealene, står andelseieren fritt til å velge en hvilken som helst godkjent rørlegger.
- For lekkasjer som påvirker andre leiligheter eller fellesarealer, eller som trolig stammer fra lagets felles røranlegg, skal man ringe rørleggervakt. Kontaktinformasjon finner man på tavlen i oppgangen / Vibbo på nett.
- Skade ved ulykker, brann eller lignende som kan ha konsekvenser for naboer/ borettslaget, skal rapporteres til styret. Dette gjelder også ved eventuelle problemer med skadedyr og ved mugg-/soppangrep i leiligheten.
- Skader og feil på fellesanlegg/vannledninger eller lignende slik som ødelagte fliser i trappene, defekte lyspærer, osv. må meldes styret umiddelbart.
- Lyspærer og kupler i gangen er beboernes ansvar å skifte. Begge deler fås fra styret på forespørsel.



Husordensregler for Gråbeinkvartalet

Ordensregler for fellesarealene ute – utgitt av Kvartalsstyret 02.06.2014

Porter:

- Porter og dører ut mot gatene skal holdes lukket og låst hele døgnet. Dette for å verne mot ubudne gjester og av hensyn til sikkerheten for barna.
- Dersom portene står åpne, vær vennlig og lukk dem.
- Pass på at brikker til portene ikke kommer på avveie.
- Ikke lukk opp porter eller dører for ukjente/uvedkommende.
- Endring av navn på Defigo porttelefon rettes til styret.
- Feil ved porttelefonen kan rapporteres inn gjennom Defigo appen.

Parkering:

- Det er kun tillatt å parkere i bakgården i **kortere perioder**, i forbindelse med lossing/lessing, samt for håndverker på dagtid. Parkering over natt er ikke tillatt.
- Ved overtredelse vil bilen kunne bli tauet bort for eiers **risiko og regning** uten ytterligere varsel.
- **NB!! Gråbeinkvartalet er ansvarlig for at nødteater (sykebil, brannbil, politi) kommer frem når det er behov. Derfor er dette svært viktig!**

Lek:

- Lek (fotball, sykling o.l.) må ikke være til fare for andre eller til skade for eiendommen.
- Fotballsparking på hellelagte områder er forbudt.
- Leker legges i sandkassen før kvelden, og sykler/sparkesykler skal stilles inntil veggen, så de ikke hindrer annen ferdsel.
- Lek med vannkraner og slanger er ikke lov, bortsett fra vannleker under oppsyn fra voksne.
- Større barn oppfordres til å bruke lekearealer, skatepark og ballbinger i nærmiljøet/utenfor gården, bl.a. ved Lakkegata skole og Rudolf Nilsens plass.
- Ikke bruk porter, trær, gjerder, tørkestativ e.l. som klatrestativer.

Opphold:

- Vis hensyn til hverandre ved bruk av fellesarealene.
- Synlig berusede personer skal ikke oppholde seg i hagen.
- Bruk primært fellesgrillen ved grilling. Engangsgrill skal settes på de grå hellene på plenen og skal ikke stå uten tilsyn. Husk å fjerne grillen etter bruk.
- Alle matrester skal fjernes fra hageområdet, da det ellers kan komme skadedyr.
- Rydd opp etter deg, når du forlater området.
- IKKE flytt benker til områder hvor gresset er slitt.

Praktiske gjøremål:

- Arbeid man må gjøre i bakgården skal ikke være til sjenanse for andre.
- Alt slik arbeid skal være av kort varighet.
- Arbeid må ikke gå ut over heller, vegetasjon eller plen.

Lufting av hund:

- Vi følger prinsippet: **Folk foran hund.**
- Hunder skal alltid holdes i bånd mellom kl. 12 og 18.
- På de øvrige tider av døgnet kan hund være løs, men hundeeier skal øyeblikkelig ta hunden i bånd hvis andre i parken ønsker det.
- Etterlatenskaper skal fjernes umiddelbart.

Plenen:

- Sykling, bruk av rulleskøyter e.l. i hagen er forbudt, da dette skader plenen.



Husordensregler for Gråbeinkvartalet

- Hagen skal ikke brukes når kjettinger er hengt opp.
- Sand-lekearealet ved Siebkes gt. 1 kan benyttes hele året.
- Vern om plen og beplantning.
- Vær varsom med vanningsanlegg og plantekasser.

Avfall:

- Sjøpøkkassene er kun til ordinært husholdningsavfall.
- Alt av papp og papir brettes flatt og plasseres i papircontainerne i bakgården.
- **Alt annet avfall er beboeren selv ansvarlig for å transportere bort.**
- Det finnes gjenvinningsdunker for glass og metall i krysset Lakkegata/Siebkes gt., og gjenvinningsstasjon for visse typer spesialavfall i Sofienbergparken.
- Juletrær skal leveres til kommunalt hentepunkt i nærheten, og ikke kastes eller avsettes i bakgården

Ro:

- Det skal være ro i parken mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Dette gjelder også balkongene. Husk at lyden bærer svært godt i bakgården.
- Med ro menes det f.eks. at høylytte samtaler, bruk av radio, fjernsyn, musikkanlegg ikke må sjenere naboene i dette tidsrommet.

Balkong:

- Det er kun tillatt å bruke elektriske- eller gassgrill på balkongene.
- Montering av parabolantennener o.l. på fasade er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, sengetøy o.l. fra balkongene.
- Merk at reglene for ro i bakgården også gjelder for bruk av balkongene.
- Lukk dør til balkong hvis det er høylytt samtale, musikk o.l.
- Det er ikke tillatt med forstyrrende lys (blinkefunksjon, lysstyrke).

Husordensregler for Gråbeinkvartalet

Regler for bygningsmessige arbeider

Disse reglene utgjør en del av borettslagets husordensregler og eventuelle brudd på disse reglene blir betraktet som et alvorlig brudd på husordensreglene.

Det er viktig å huske at det er borettslaget som eier leilighetene, ikke de enkelte andelseiere. Hensikten med reglene er å hindre at bygningsmessige arbeider som er initiert av andelseiere kan svekke byggets brannsikkerhet, konstruksjon eller på annen måte forringe byggets verdi, eller boforhold for naboer.

Selv om styret godkjenner tiltak, er det andelseieren som ønsker å endre borettslagets eiendom, som bærer det fulle og hele ansvar for gjennomføringen og alle direkte, og indirekte konsekvenser av endringene.

Følgende arbeider betraktes som en del andelseierens vedlikeholdsarbeid i henhold til vedtektenes pkt. 5-1 (Andelseierens vedlikeholdsplikt). De omfatter overflatebehandling og mindre tiltak som er definert i følgende liste og som **ikke** krever søknad til styret:

- Maling og tapetsering av innervegger. Maling av innvendige flater på baderom, og baderomsinventar som ikke er av teknisk art, så som fastmonterte rørkoblinger etc. Membran må ikke penetreres under arbeidet.
- Sliping/lakking av eksisterende parkettgulv samt utskiftning av parkett/gulvbelegg når dette gjøres med like materialer/utførelser. Ny parkett/gulvbelegg må alltid legges oppå lag som demper trinnyd selv om slik dempning ikke finnes fra før.
- Bytte av innvendige dører (dvs. ikke inngangs- og terrasse-/balkongdører) og kjøkkenfronter.
- Bytte av kjøkkeninnredninger og eventuelle innebyggede hvitevarer så fremt dette ikke berører de faste oppleggene for vann, avløp og elektrisitet og/eller inventar/varer som er fast tilkoblet til disse. Vær obs på at brann- og vannsikringsutstyr må monteres på en måte som gjør det lett og hurtig å bruke i tilfelle det skulle oppstå brann i egen leilighet.

Alle andre utbedringer og ombygginger krever skriftlig søknad til styret og kan bare skje med styrets eksplisitte, skriftlige tillatelse. Dette inkluderer men er ikke begrenset til:

- Endringer som medfører inngrep i bærevegg-, tak- og gulvkonstruksjon. Er du usikker på hva som er bærevegg i din leilighet, ta kontakt med styret. Dette gjelder også rør-installasjoner og/eller membran i baderom. Godkjent arbeid av denne typen skal alltid utføres av autoriserte fagfolk.
- Utskifting av kjøkkeninnredninger og av hvitevarer som krever endringer i de faste oppleggene for vann, avløp eller elektrisitet.
- Fjerning eller endringer av type gulvbelegg/utførelse som kan gi økt transmisjon av trinnyd gjennom gulvet til leiligheten under.
- For baderom så må styret ha mottatt nødvendig dokumentasjon/ godkjenninger om hovedentreprenør minst 4 uker før planlagt oppstart av arbeidene.
- Arbeidene skal utføres ihh. til gjeldende forskrifter og den til enhver tid gjeldende Våtromsnorm, av godkjent entreprenør.
- For arbeider som er byggemeldingspliktige etter Plan- og bygningsloven skal nødvendige godkjenninger foreligge før arbeidene starter. Tilkoblingen til vanntilførsel og soilrør skal gjøres på en måte som gjør det enkelt for borettslaget å senere skifte ut hovedrørene uten å gjøre ødeleggende inngrep på baderommet.

Søknaden til styret må beskrive nøyaktig:

- Hva som søkes utskiftet/ændret/utbedret.



Husordensregler for Gråbeinkvartalet

- Hvordan leiligheten blir etter utskiftningen/endringen/utbedringen, inkludert skisser (hvor det er aktuelt) og materialbeskrivelser.
- Hvordan den valgte løsningen og valg av materialer oppfyller husordensreglenes krav.
- Hvilke firma som skal foreta arbeidene, med kopi av firmaets relevante godkjenninger og autorisasjoner.

Følgende krav og regler gjelder for alle utskiftninger/endringer/utbedringer:

- Arbeidene må alltid utføres i henhold til alle aktuelle gjeldende lov og forskrifter.
- Arbeidene må ikke svekke byggets brannsikkerhet: Leiligheten må fortsatt opptre som en branncelle. Det må ikke fjernes gipsplater i taket eller noen av leilighetens avgrensende vegger, ei heller fra kanaler som fører rør, ledninger og/eller ventilasjonskanaler gjennom flere leiligheter. Dersom gipsplater fjernes fra innvendige vegger, skal løsningen sikre at alle overganger mellom vegg og etasjeskiller er minst like brannsikre som opprinnelige løsning med gipsplater på alle vegger og himlinger.
- Arbeidene må ikke svekke byggets konstruksjon. Ved eventuell søknad om rivning av vegg (eller deler derav) skal søkeren vedlegge dokumentasjon som viser hvordan belastningen fra overliggende etasjer skal avlastes og med hvilken sikkerhetsmargin. Beregningene må være bekreftet av uavhengig, kvalifisert instans. Utførelsen må være dokumentert brannbestandig. Merk at utførelse i ubrennbare materialer er ikke i seg selv bevis på brannbestandighet, da ubrennbare materialer kan allikevel svekkes ved høye temperaturer selv om de ikke brenner.
- Det må ikke fjernes parkett, endres type gulvbelegg eller gjøres andre endringer i gulvet som fører til større overføring av trinnlyd mellom leiligheten og naboen(e) under. Vær obs på at keramiske fliser, steinfliser og laminatgulv er alle vesentlig hardere enn parkettgulv av tre og derfor vil kreve ekstra tiltak for å redusere overføring av trinnlyd. Av samme grunn er det ikke tillatt å fjerne parkett eller annet gulvbelegg og bruke de originale gulvplankene, uten at det implementeres støydempende tiltak i himlingen i underliggende leilighet. Dette krever naboens skriftlige tillatelse. (Naboen under har full rett til å nekte at slike tiltak skal implementeres i sin himling,).

Utskiftninger/endringer/utbedringer i badrom krever særskilte krav som kommer i tillegg til de øvrige kravene for bygningsmessige arbeider.

Det er ikke lov å montere elektriske vifter på luftekanaler på kjøkken eller bad. Kjøkkenvifter må benytte kull- eller plasmfilter.

Ved ferdig utførelse skal styret informeres og gis muligheten til å besiktige, ev. sammen med teknisk fagkyndig, utførte arbeider sammen med andelseier og ev. utførende foretak. Dette skal skje innen 4 uker etter at arbeidene er avsluttet. For byggemeldingspliktige arbeider skal kopi av ferdiggattest fra kommunen foreligge.

Ved manglende oppfyllelse av ovennevnte krav og eventuelle tilleggskrav som er spesifisert av styret, vil borettslaget kunne gi pålegg om omgjøring/oppretting av arbeidene for andelseierens regning, Dette gjelder også for søknadspliktige bygningsmessige arbeider som gjennomføres uten at styret har skriftlig godkjent arbeidene.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Christine Willhelmsen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Agnieszka B. Skorupka

Jan Robert Johnsen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Hildegunn Haugen

Ines Clara Fritz



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.