



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 210 332
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SEILDUKSGT 10 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: Chenyan Li
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2021

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, 04.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		735 087	690 625
Sum inntekter		735 087	690 625
Kostnader			
Lønnskostnad		33 511	22 818
Annen driftskostnad		613 740	767 305
Sum kostnader		647 251	790 123
Driftsresultat		87 836	-99 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 258	6 737
Sum finansinntekter		3 258	6 737
Annen finanskostnad		3 147	3 892
Sum finanskostnader		3 147	3 892
Netto finans		111	2 845
Ordinært resultat før skattekostnad		87 947	-96 653
Ordinært resultat etter skattekostnad		87 947	-96 653
Årsresultat		87 947	-96 653
Totalresultat		87 947	-96 653
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 947	-96 653
Sum overføringer og disponeringer		87 947	-96 653



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		250 000	250 000
Sum varige driftsmidler		250 000	250 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		250 000	250 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		83	50
Sum fordringer		83	50
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		887 898	902 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		887 898	902 983
Sum omløpsmidler		887 981	903 033
SUM EIENDELER		1 137 981	1 153 033

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		928 573	840 626
Sum opptjent egenkapital		928 573	840 626
Sum egenkapital		930 473	842 526
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		102 380	108 285
Øvrig langsiktig gjeld		74 000	74 000
Sum annen langsiktig gjeld		176 380	182 285
Sum langsiktig gjeld		176 380	182 285
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11	19
Leverandørgjeld		19 571	100 506
Annen kortsiktig gjeld		11 547	27 697
Sum kortsiktig gjeld		31 129	128 222
Sum gjeld		207 509	310 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 137 981	1 153 033



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 536607

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 210 332
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SEILDUKSGT 10 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: Chenyan Li
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2021

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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 954 210 332
SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		735 087	690 625
Sum inntekter		735 087	690 625
Kostnader			
Lønnskostnad		33 511	22 818
Annen driftskostnad		613 740	767 305
Sum kostnader		647 251	790 123
Driftsresultat		87 836	-99 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 258	6 737
Sum finansinntekter		3 258	6 737
Annen finanskostnad		3 147	3 892
Sum finanskostnader		3 147	3 892
Netto finans		111	2 845
Ordinært resultat før skattekostnad		87 947	-96 653
Ordinært resultat etter skattekostnad		87 947	-96 653
Årsresultat		87 947	-96 653
Totalresultat		87 947	-96 653
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 947	-96 653
Sum overføringer og disponeringer		87 947	-96 653



Organisasjonsnr: 954 210 332
SEILDUKSGT 10 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		250 000	250 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		250 000	250 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		83	50
Sum fordringer		83	50
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		887 898	902 983
Sum omløpsmidler		887 981	903 033
SUM EIENDELER		1 137 981	1 153 033
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		928 573	840 626



Sum opptjent egenkapital	928 573	840 626
Sum egenkapital	930 473	842 526
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	102 380	108 285
Øvrig langsiktig gjeld	74 000	74 000
Sum annen langsiktig gjeld	176 380	182 285
Sum langsiktig gjeld	176 380	182 285
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11	19
Leverandørgjeld	19 571	100 506
Annen kortsiktig gjeld	11 547	27 697
Sum kortsiktig gjeld	31 129	128 222
Sum gjeld	207 509	310 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 137 981	1 153 033



Organisasjonsnr: 954 210 332
SEILDUKSGT 10 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



Generalforsamling 2021

Seilduksgata 10 Borettslag
Digital generalforsamling avholdes 25.juni - 29. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Seilduksgata 10 Borettslag. Avstemningen åpner 25. juni kl. 10:00 og lukker 29. juni kl. 10:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4570>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamling.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedtektsendring, gjennomføring og innkalling til generalforsamling.
6. Styret foreslår endring av husordensregler - Husdyrhold
7. Rydding av fellesarealer og innkjøp av møbler
8. Honorar for styrearbeid
9. Brannstiger mot bakgården
10. Balkonger mot bakgård
11. Forslag fra styret-Oppgradere lys i kjellerbodareal
12. Forslag fra Styret- Oppgardering av bakgård
13. Oppgradering av fasade og vinduer
14. Valg av Varamedlemmer

Med vennlig hilsen,

Styret i Seilduksgata 10 Borettslag

Jonny Roy Mattias Svensson

Eirik Kopperud Edh

Kai Børre Rist



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helene Rist og Caisa Linea Hagfors er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50.000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport, beretning fra revisor og årsregnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jonny Roy Mattias Svensson	Ruglandveien 108
Styremedlem	Eirik Kopperud Edh	Seilduksgata 10 A
Styremedlem	Kai Børre Rist	Seilduksgata 10 A
Varamedlem	Tor Arne Bjerke	Seilduksgata 10 B
Varamedlem	Caisa Linea Hagfors	Seilduksgata 10 A

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

Generelle opplysninger om Seilduksgata 10 Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Seilduksgata 10 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954210332, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Seilduksgata 10 A
Seilduksgata 10 B

Gårds- og bruksnummer :
228 346

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.

Seilduksgata 10 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Arbeid i 2020/2021

- Smitteverntiltak med å installere håndspritdispensere i trappeoppganger.
- Kartlegging og oppmerking av alle boder er gjennomført.
- Styret har etablert en egen bod for vaktmester/styret. Der skal felles utstyr oppbevares. Andelseiere kan ta kontakt med styret om det er noe de ønsker å låne.
- Utskifting av glass i et vindu i trappoppgang A.
- Innkjøp av strøkkasse
- Årskontroll på brannvarslingsanlegg.
- Årskontroll nødlysanlegg
- Foretatt befaring og utarbeidet budsjett for maling av fasade og utskifting av vinduer.
- Endelig ble den planlagte dugnaden gjennomført. Alle fellesareal ble ryddet og vi kastet 10,5m³ med hensatte materialer. Stort takk til alle som deltok. Vi oppfordrer nå alle andelseiere til å holde orden og melde ifra dersom det oppdages hensatte ting i fellesareal. Vi minner samtidig om at andelseiere for egen regning kan benytte seg av vaktmestertjenesten dersom de har behov å kvitte seg med saker og ting. Alternativt bruk Finn.no «gi bort mot henting» Vi har fortsatt en god del brannslukkere som står igjen i kjelleren. Styret hadde saft pris på om andelseiere har anledning til å ta med seg et par og levere gratis til for eksempel gjenbruksstasjon på Smestad eller Haraldrud.
- Det har blitt utarbeidet en vaktmesterinstruks som er omforent med dagens leverandør.
- Informasjon for borettslaget har blitt oppdatert i Vibbo.
- OBRE er kontaktet for å få kontrollert pipeløp, de har desverre lang ventetid.
- Vi har kontaktet OBOS prosjekt for å se på muligheter for å forbedre ventilasjon/avtrekk i leilighetene.
- Lås i trappeoppgang A er reparert.
- Styret ønsker å rette et takk til Oscar og Stina som ryddet i bakgården og gjorde det litt ekstra hyggelig.
- Styret ønsker også å rette et ekstra stort takk til Helen som påtatt seg å male porten hver gang den har blitt utsatt for tagging.
- Styret retter også en takk til Eirik som ordnet med midlertidige utemøbler inntil vi får kjøpt inn nye.



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 735 087,-

Dette er høyere enn budsjettert.

Andre inntekter består i hovedsak av diverse viderefakturerte kostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 647 251.

Dette er lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 87 947,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 856 853,- 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 84 500,- til vedlikehold.

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. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Seilduksgata 10 Borettslag.

Lån

Seilduksgata 10 Borettslag har lån i OBOS-banken.

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.



Til generalforsamlingen i Seilduksgt 10 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Seilduksgt 10 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

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



Uavhengig revisors beretning – Seilduksgt 10 Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 15. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570

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.	774 811	877 013	774 811	861 953
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	87 947	-96 653	-242 720	66 370
Fradrag for avdrag langs. lån 14	-5 905	-5 549	-6 000	-6 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	82 042	-102 202	-248 720	60 370
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	856 853	774 811	526 091	922 323
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	887 981	903 033		
Kortsiktig gjeld	-31 129	-128 222		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	856 853	774 811		



SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	718 914	690 625	691 000	759 000
Andre inntekter	3	16 173	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		735 087	690 625	691 000	759 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 511	-2 820	-2 820	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-19 998	-20 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-4 688	-3 750	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-47 988	-46 635	-49 000	-50 400
Konsulenthonorar	7	-25 155	-8 685	-10 000	-15 000
Kontingenter		0	0	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-98 653	-259 630	-334 500	-84 500
Forsikringer		-66 939	-59 854	-63 000	-70 300
Kommunale avgifter	9	-181 792	-171 041	-182 600	-183 200
Energi/fyring		-50 289	-63 540	-56 000	-56 000
TV-anlegg/bredbånd		-87 515	-100 876	-109 000	-109 000
Andre driftskostnader	10	-50 721	-53 294	-107 300	-91 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-647 251	-790 123	-939 720	-699 630
DRIFTSRESULTAT		87 836	-99 498	-248 720	59 370
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 258	6 737	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-3 147	-3 892	-4 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		111	2 845	6 000	7 000
ÅRSRESULTAT		87 947	-96 653	-242 720	66 370
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		87 947	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-96 653		



SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	250 000	250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		250 000	250 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		83	50
Driftskonto OBOS-banken		235 193	146 984
Sparekonto OBOS-banken		652 705	755 999
SUM OMLØPSMIDLER		887 981	903 033
SUM EIENDELER		1 137 981	1 153 033
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		928 573	840 626
SUM EGENKAPITAL		930 473	842 526
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	102 380	108 285
Borettsinnskudd	15	74 000	74 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		176 380	182 285
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 447	4 879
Leverandørgjeld		19 570	100 506
Påløpte renter		11	19
Annen kortsiktig gjeld		5 100	22 818
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 129	128 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 137 981	1 153 033
Pantstillelse	16	2 350 000	5 954 180
Garantiansvar		0	0



Oslo, 11.06.2021
Styret i Seilduksgt 10 Borettslag

Jonny Roy Mattias Svensson /s/ Eirik Kopperud Edh /s/ Kai Børre Rist /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	707 190
Lån bad	11 724
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	718 914

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Diverse viderefakturerte kostnader	16 173
SUM ANDRE INNETEKTER	16 173

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 511
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 511

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 811
SUM KONSULENTHONORAR	-25 155

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 794
Drift/vedlikehold VVS	-12 283
Drift/vedlikehold elektro	-24 889
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 938
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-98 653

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-73 502
Feieavgift	-2 970
Renovasjonsavgift	-105 320
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-181 792

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-31 245
Renhold ved firmaer	-14 055



12

Seilduksgata 10 Borettslag

Andre fremmede tjenester	-855
Trykksaker	-2
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Porto	-292
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 282
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-50 721

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 704
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	365
Andre renteinntekter	75
SUM FINANSINNTEKTER	3 258

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 147
SUM FINANSKOSTNADER	-3 147

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1963	250 000
SUM BYGNINGER	250 000

Tomten ble kjøpt i 1963. Gnr.228/bnr.346

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-144 080
Nedbetalt tidligere	35 795
Nedbetalt i år	5 905
	-102 380

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-102 380**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-63 500
Økt 2015 (andel 18 & 19)	-10 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-74 000



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	74 000
Pantelån	102 380
TOTALT	176 380

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

Bygninger	250 000
TOTALT	250 000



Annen informasjon om borettslaget

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.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 820533. 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, 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.

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.

Energimerking

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



Sak 5

Vedtaksendring, gjennomføring og innkalling til generalforsamling.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I forbindelse med ny lovgivning kan generalforsamling og/eller ekstraordinær generalforsamling gjennomføres elektronisk.

Etter lovendringen er det i utgangspunktet opp til styret å avgjøre hvordan generalforsamlingen eller årsmøtet skal holdes, men gjennomføringen må være forsvarlig. Lovproposisjonen peker på flere alternative måter å avholde generalforsamlingen eller årsmøtet på, herunder via møteapplikasjon (typisk i Vibbo), via fjernmøteteknologi (for eksempel Skype eller Teams), og til og med e-post eller telefonmøte i helt små borettslag og sameier.

Styrets innstilling

Styret er positiv til at generalforsamlinger kan gjennomføres elektronisk, ved behov. Vi anser det som praktisk at alle har mulighet å delta uansett hvor de befinner seg. Vi vil imidlertid ikke legge opp til at folk kan kreve elektronisk møte, dersom styret har valgt å gjennomføre det med fysisk oppmøte.

Forslag til vedtak

endring av tekst i vedtekter pkt 7.1

Styret har mandat til å avgjøre hvordan generalforsamlingen eller årsmøtet skal holdes, men gjennomføringen må være forsvarlig. Gjennomføring kan dermed utføres elektronisk uten fysisk oppmøte feks via møteapplikasjon (typisk i Vibbo), eller via fjernmøteteknologi (for eksempel Skype eller Teams).

Andelseiere som er misfornøyd med at det holdes digital generalforsamling eller årsmøte kan kreve fysisk møte etter samme regler som for å kreve ekstraordinær generalforsamling. Det vil si at mer enn 1/10 av stemmene må kreve det, men at det minst må være to andels- eller seksjonseiere bak kravet.

For å klarere på forhånd om noen vil kreve fysisk møte, fastsetter loven at styret på forhånd kan sette en frist for når et krav om fysisk møte må være kommet inn. Slik frist kan først settes når det er klart hvilke saker som skal behandles, siden det først er da beboerne kan ta stilling til om de bør kreve fysisk møte, og den må være rommelig nok til at de kan områ seg.

Endring av tekst i pkt 7.5:

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig via post eller elektronisk til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager. Andelseier plikter å holde kontaklinformasjon som adresse, e-post og telefonnummer oppdatert til enhver tid.



Sak 6

Styret foreslår endring av husordensregler - Husdyrhold

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår at følgende tekst slettes fra paragraf 4:

Dyrehold tillates kun etter skriftlig søknad til styret.

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å håndtere søknader og tillatelser om husdyrhold.

Styret anser det som unødvendig å henvise til andre lovverk i husordensreglene og at teksten er overflødig.

Forslag til vedtak

Husordensreglenes paragraf 4 Husdyrhold endres til følgende:

§4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- 1.Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- 2.Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- 3.Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- 4.Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.



Sak 7

Rydding av fellesarealer og innkjøp av møbler

Forslag fremmet av: Anastasia Maravela

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er søppel i fellesarealene (kjeller og loftet) og hagemøblene går i stykker. Tid for rydding og fornyelse?

Styrets innstilling

Styret er positive til tiltaket. Grunnet Covid 19 har vi ansett det som vanskelig å gjennomføre med tanke på ivaretagelse av smittevern. Vi vil uansett dersom det ikke allerede er utført, gjennomføre en opprydding av fellesareal ila juli 2021.

Vedrørende innkjøp av utemøbler til bakgården så har styret vedtatt dette allerede. Det er opprettet en arbeidsgruppe som skal se på muligheter for å gjøre bakgården til et hyggeligere areal for alle beboere.

Forslag til vedtak 1

Organisere rydding av fellesarealene på loftet og i kjelleren. Kjøpe hagemøbler.

Forslag til vedtak 2

Styret vurderer behov for dugnader fortløpende og gjennomfører dette når det anses fornuftig.

Styret gis samtidig mandat til å gå til innkjøp av nye hagemøbler.



Sak 8

Honorar for styrearbeid

Forslag fremmet av: Anastasia Maravela

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I fjorårets årsmøte ble styrets honorar økt betydelig. Er et så høyt honorar i sammenheng med borettslagets behov og midler?

Styrets innstilling

Det ble tatt opp ved generalforsamling 2020 og var en forutsetning for å få ekstern styreleder på plass. Det ble enstemmig vedtatt og Styret har ikke tenkt å redusere dette innenfor styremedlemmers valgte periode.

Argument for ekstern styreleder ble basert på at det i løpet av perioden var en del store prosjekter som vurderes/skal gjennomføres der borettslaget trengte kompetanse innenfor bygg/anlegg. Styreleder har også meldt at det var en forutsetning for å stille til valg. Det var heller ingen andre kandidater til styreleder eller styremedlemmer. Til informasjon gikk hele økningen til å ha ekstern styreleder.

Forslag til vedtak 1

Styrets honorar justeres noe ned.

Forslag til vedtak 2

Styrets motforslag er at honorar bibeholdes, Styreleder vil ellers vurdere å trekkes seg fra vervet og borettslaget stå uten styreleder. Styreleder har ikke deltatt ved utarbeidelse av motforslag.



Sak 9

Brannstiger mot bakgården

Forslag fremmet av: Tor Arne Bjerke

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fra alle enheter som har minst ett vindu vendt mot bakgården, foreslår jeg at det monteres fluktvei i fra minst ett vindu fra enheten ned til bakgården. Dette er et lavkostnadstiltak som kan redde liv.

Styrets innstilling

Styret er positive til tiltaket, Det er uklart om vi klarer å få inn 3 tilbud, men vi vil i det minste fremskaffe 2 for å få et vurderingsgrunnlag. Dette er fremmet av styret i forslag 2.

Forslag til vedtak 1

Det vedtas at brannstiger eller tilsvarende fluktvei fra enheter som har minst ett vindu mot bakgården skal etableres. Styret skal hente inn tilbud fra minst tre aktuelle leverandører for å gjennomføre tiltaket. Når tilbudene er innhentet, og medlemmene har blitt forelagt styrets innstilling på egnet tilbud, skal det overlates til medlemmene hvordan tiltaket skal finansieres.

Forslag til vedtak 2

Det vedtas at brannstiger eller tilsvarende fluktvei fra enheter som har minst ett vindu mot bakgården skal etableres. Styret skal hente inn tilbud fra minst to aktuelle leverandører for å gjennomføre tiltaket. Når tilbudene er innhentet, og medlemmene har blitt forelagt styrets innstilling på egnet tilbud, skal det innkalles til ekstraordinær generalforsamling og borettslagets gis mulighet til å stemme for eller imot tiltaket. Styret vil samtidig legge frem forslag om ulike muligheter å finansiere tiltaket på.



Sak 10

Balkonger mot bakgård

Forslag fremmet av: Tor Arne Bjerke

Krav til flertall: Tilslutning (100%)

Jeg tror det ligger en betydelig økning i borettslagets verdi dersom det lages balkonger mot bakgården.

Styrets innstilling

Styret stiller seg negative til dette forslag. Det vil medføre risiko for økt støy i borettslaget og omkringliggende sameier/borettslag.

Det vil ikke være til fordel for alle andelseiere, feks 1 etasje.

Det er ingen gode solforhold i bakgården på denne fasade.

Det er også søknadspiktig ovenfor Plan og bygg og i tillegg er fasaden rødlistet av byantikvaren. En slik søknadsprosess koster anslagsvis 30. 000,- eks mva

Forslag til vedtak

Styret skal innhente tilbud fra minst tre leverandører med tanke på å tegne og bygge balkonger for alle enheter som vender mot bakgården. Styret vil forelegge foretrukket tilbud for medlemmene med en tydelig skisse på hva kostnader vil være for hver enkelt enhet i form av økte månedlige kostnader. Forslaget krever at alle enheter slutter seg til.



Sak 11

Forslag fra styret-Oppgradere lys i kjellerbodareal

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I forbindelse med utbygging av loft i 2015 ble det etablert et par nye boder i kjeller med lys. eksisterende boder uten lys fremstår som mørke. Styret har fått henvendelse fra flere som ønsker å få installert lys i egen bod.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at dette er et tiltak som bør bekostes av hele borettslaget ettersom boder også regnes som fellesareal. Ved å gjennomføre dette i felleskap vil den enkelte andels totale kostnad bli mindre.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å innhente tilbud og iverksette installasjon av lys i samtlige kjellerboder som har behov for dette. Beboer/andelseier sørger for tilgang med nøkkel/kode.



Sak 12

Forslag fra Styret- Oppgardering av bakgård

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dagens bakgård fremstår som trist og lite gjestevennlig. Tidligere beboere utarbeidet et forslag til oppgradering. Styret mener at forslaget var flott utarbeidet men alt for omfattende/kostnadsdrivende.

Avhengig av størrelse på tiltaket bør det eventuelt finansieres med hjelp av lån på 30 år (antatt levetid på investeringen). Dette vil gi en øking av felleskostnadene.

Eksempelvis vil et lån på 300 000,- vil medføre en økning av fellesutgifter med ca 100,-/mnd. (basert på anbefaling fra banken om å regne med en rente på 4,5%)

Styrets innstilling

Styret er positive til tiltaket med å oppgradere bakgården for å øke felles verdi av eiendommen og skape en litt hyggeligere atmosfære for alle beboere.

Husordensreglene bør også utformas slik at eventuell økt bruk av bakgården ikke er til sjenanse for beboere eller naboer. Mindre tiltak med fysisk arbeid kan for eksempel gjennomføres på dugnad. De som deltar på dugnaden kan bli honorert/time etter gjeldende satser for dugnadsarbeid. Styret har fått mange påmeldinger fra beboere som ønsker å være en del av arbeidsgruppen. Arbeidsgruppen honoreres ikke ved utarbeidelse av forslag.

Forslag til vedtak 1

Styret gis mandat til å innhente tilbud for å oppgradere bakgården innenfor en gitt økonomisk ramme på kr.500 000, i tillegg til eventuelt dugnadsarbeid. Tilbud og prosjektforslaget fremmes for borettslaget ved en ekstraordinær generalforsamling før iverksettelse.

Forslag til vedtak 2

Styret gis mandat til å innhente tilbud for å oppgradere bakgården innenfor en gitt økonomisk ramme på kr.400 000, i tillegg til eventuelt dugnadsarbeid. Tilbud og prosjektforslaget fremmes for borettslaget ved en ekstraordinær generalforsamling før iverksettelse.

Forslag til vedtak 3

Styret gis mandat til å innhente tilbud for å oppgradere bakgården innenfor en gitt økonomisk ramme på kr.300 000, i tillegg til eventuelt dugnadsarbeid. Tilbud og prosjektforslaget fremmes for borettslaget ved en ekstraordinær generalforsamling før iverksettelse.

Forslag til vedtak 4

Styret gis mandat til å innhente tilbud for å oppgradere bakgården innenfor en gitt økonomisk ramme på kr.200 000, i tillegg til eventuelt dugnadsarbeid. Tilbud og



prosjektforslaget fremmes for borettslaget ved en ekstraordinær generalforsamling før iverksettelse.

Forslag til vedtak 5

Styret gis mandat til å innhente tilbud for å oppgradere bakgården innenfor en gitt økonomisk ramme på kr.100 000, i tillegg til eventuelt dugnadsarbeid. Tilbud og prosjektforslaget fremmes for borettslaget ved en ekstraordinær generalforsamling før iverksettelse.



Sak 13

Oppgradering av fasade og vinduer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dagens vinduer nærmer seg anbefalt levetid på 40 år. Flere vinduer er installert 1980.

I tillegg har fasaden behov for maling/rehabilitering. Det er fordelaktig for borettslaget å gjennomføre dette samlet for å holde kostandene nede. Det er i forbindelse med årsmøtet kommet inn 3 henvendelser om fasade/vinduer fra beboere.

Styret har innhentet et budsjett for utskifting av vinduer og utbedring av fasade. Budsjettet som er presentert utgjør ca 4,7 millioner.

Prosjektbeskrivelse og budsjett er vedlagt. Fremdriftsplanen som er utarbeidet av OBOS er ikke gjeldende., kun ment som forslag.

Styrets innstilling

Styret mener det er nære forestående å gjennomføre et større vedlikehold av fasader/vinduer. Det bør utarbeides en kravspesifikasjon og innhente tilbud for å få spesifisert kostnadene og kunne presentere dem for borettslaget for avstemming.

Et tiltak av denne størrelse vil kreve lånebevilgning fra banken.

Det finnes også støtteordninger som kan benyttes i forbindelse med slike prosjekter og det vil vi i tileffe undersøke nærmere. Det vil være nødvendig å bruke en del konsulent tjenester for å få innhentet tilbud og påse at borettslaget ivaretar alle gjeldende regler og foreskrifter i forhold til Plan og Bygg samt byantikvaren, styret har estimert dette til ca 100. 000,-

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å inngå avtale med rådgivende ingeniør og gjennomføre kartlegging av tilstandsvurdering av vinduer hos alle andelseiere. I mandatet inngår også utarbeide kravspesifikasjon og innhente tilbud for prosjektet med å skifte ut vinduer i fasade, utbedre sprekker samt maling. i mandatet inngår også lånesøknad til banken Styret skal også undersøke mulighet for eventuelle støtteordninger. Endelig tilbud blir presentert ved en ekstraordinær generalforsamling.

Vedlegg

1. 5.40 Estimat Seildukgata 10 26.04.2021 (ID 50714).pdf
2. 5.40 Kontrollsummasjon 08.10.2019 (ID 50694).pdf
3. 7.20 Budsjett 04.10.2019 (ID 50697).pdf



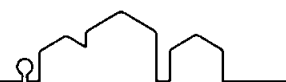
SEILDUKSGATA 10 BORETTSLAG

Kostnadsestimat

Fasader og vinduer



OBOS Prosjekt AS
15.04.2021





4570 Seilduksgata 10 borettslag – Fasader og vinduer.
Kostnadsestimat

SIDE

Innhold

1	SAMMENDRAG	1
2	INNLEDNING	2
2.1	Formål	2
2.2	Prosjektorganisasjon	2
2.3	Eiendom og bygninger	3/4
3	BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER	4
3.1	Kort redegjørelse for alternativer	4-5
4	KOSTNADSOVERSLAG	
4.1	Generelle forutsetninger og sammenstilling av kostnadsoverslag	6
5	FORSLAG TIL VIDERE FREMDRIFT	6

VEDLEGG

Budsjett

Kontrollsummasjon



4570 Seilduksgata 10 borettslag – Fasader og vinduer.
Kostnadsestimat

Side 1

1 Sammendrag



SEILDUKSGATA 10 BORETTSLAG Kostnadsestimat – Fasader og vinduer

Utført av:	OBOS Prosjekt AS v/ Terje Gundersen
Adresse:	Ulvenveien 82E, 0581 Oslo
Telefon:	22 85 08 35
OBOS Prosjekt AS er av Seilduksgata 10 borettslag engasjert til å utarbeide et kostnadsestimat for fasader og vinduer. Kostnadsestimatet skal utrede gjennomføringskostnadene for ovennevnte alternativer for Seilduksgata 10 borettslag Seilduksgata 10 borettslag er oppført i 1963 og består av totalt 19 leiligheter, fordelt på 1 blokk av 3 etasjer.	

Selskap nr.:	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent:	Dato:
994570				
Prosjekt nr.:	<i>Dokumentet er elektronisk godkjent av:</i> <i>Terje Gundersen- Prosjektleder</i>	<i>Dokumentet er elektronisk godkjent av:</i> <i>Pål Fjellvang- Avdelingsleder</i>	<i>Dokumentet er elektronisk godkjent av:</i> <i>Vidar Frydenborg- Prosjektleder</i>	30.04.21
	Terje Gundersen	Pål Fjellvang	Vidar Frydenborg	



4570 Seildukgata 10 borettslag – Fasader og vinduer.

Kostnadsestimat

Side 2

2 INNLEDNING

2.1 Formål

Seildukgata 10 borettslag har stedvis utbedret sprekker og riss i fasaden, og styret vurderer nå at behov for at oppgradering av bygningsmassen blir stadig mer synlig.

Styret ønsker derfor et kostnadsestimat for vurdering av ulike alternativer for oppgradering.

Rapporten omhandler fasader og vinduer på frontfasade og bakgårdsfasade, og hvilke økonomisk konsekvens dette vil medføre.

2.2 Prosjektorganisasjon

Boligselskapet:

Selskapets navn : Seildukgata 10 borettslag
Styrets leder : Jonny Svensson
Adresse : Seildukgata 10, 0553 Oslo
Telefon : 45 63 85 74
E-post : jonny.svensson@outlook.com

Forretningsfører:

Firma : OBOS eiendomsforvalning AS
Adresse : Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon : 22 89 62 77
E-post :

Kostnadsrapporten er utført av:

Firma : OBOS Prosjekt AS v/ Terje Gundersen
Postadresse : Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 Oslo
Besøksadresse : Ulvenveien 82 E, 0581 Oslo
Telefon : 22 85 08 35
Telefaks :
E-post : terje.gundersen@obos.no
Hjemmeside : www.obosprosjekt.no

4570 Seilduksgata 10 borettslag – Fasader og vinduer.
Kostnadsestimat

Side 3

2.3 Eiendom og bygninger

Generell informasjon om eiendom og bygninger:

Seilduksgata 10 borettslag har adresse Seilduksgata 10, 0553 Oslo, og ligger på Grunerløkka i Oslo. Boligsameie har g.nr. 228/b.nr. 346. Seilduksgata 10 borettslag består av totalt 19 leiligheter, fordelt på 1 blokk av 3 etasjer. Yttervegger består av pusset og malt teglstein. Vinduer av krysspostvinduer innadslående med spalteventil. Bygningen er oppført på Byantikvarens gulke liste som «fredet»

Tidligere utført arbeid:

- 2019: Sikret fasade mot nedfall





4570 Seilduksgata 10 borettslag – Fasader og vinduer.
Kostnadsestimat

Side 4

3 Bygningsmessige arbeider

3.1 Redegjørelse for alternativer

Rigg&drift:

- **Stillas:** Stillas monteres både ved frontfasade og ved bakgårdsfasaden.
- **Brakker:** Det etableres midlertidige skifte og spise brakker. Gateleie inngår i estimatet.
- **Offentlig myndighet:** Søknadsarbeider og dokumentasjon mot plan og bygningsetaten samt byantikvaren i Oslo, da arbeider for dette er søknadspliktige.

Vinduer:

Eksisterende vinduer skiftes ut med tilsvarende krysspostvinduer. Her vil sannsynligvis byantikvaren i Oslo legge føringer for detaljer og fargevalg iht. deres momentliste for gode vinduskopier. Demontering av eksisterende vinduer vil også føre til skader på murpuss i områder rundt vinduer. Vinduer med bedre U-verdi enn 1,4 er ikke medtatt her. Estimat er medtatt komplett for antikvariske vinduer med hjørnejern, dråpehengsler med mer. Ved aksept av annen type vindu vil estimatet bli lavere.

Fasader:

- Fasadene ser i utgangspunktet ok ut, med stedvise sprekker og riss som utgjør en fare for nedfall av puss. Disse bør utbedres. Fasaden sjekkes også for vedheftsbrudd mellom puss-sjiktet og teglstein. Det er estimert med at ca. 25% av arealene må utbedres.



4 Forutsetninger

4.1 Generelle forutsetninger

Det er utarbeidet kostnadsestimat iht. beskrevet over.

Kostnadsoverslaget antas å ha en usikkerhet på +/- 15%. I kostnadsberegningene er det medtatt alle kostnader boligsameiet kan forvente seg i forbindelse med rehabiliteringen, dog kan det komme kostnader som oppdages underveis som ikke har latt seg avdekke før.

Dette kan være kostnader som oppdages i prosjekteringsfasen, skjulte feil og mangler, samt annen informasjon som ikke er mottatt.

5 Forslag til videre fremdrift

Videre fremdrift av prosjektet er avhengig av hvilke vedtak sameiet gjør. I kostnadsestimatet er det lagt til grunn et vedtak på årsmøtet i løpet av 2020. Dersom det er vilje og ønske i borettslaget om en oppgradering av terrasser, trappeopp ganger og garasjer, kan etterfølgende fremdriftsplan være et utgangspunkt for rehabiliteringen:

Årsmøte : April- mai 2021

Tilbud og kontrahering: : Juni 2021

Detaljprosjektering :

Tilbudsforespørsel: :

Kontrahering av entreprenør :

Byggestart : August 2021

Ferdigstillelse : Oktober/November 2021



Oppdragsnr.:	210273
Kunde:	Seilduksgt 10 Borettslag
Prosjektnavn:	994570 Seilduksgt 10 Borettslag - Kostnadsestimat fasader og vinduer 2021
Pr. dato	26.04.2021

BUDSJETT

KONTO	KOSTNADSART	BUDSJETT Inkl. mva.
901	Arkitekt	
902	Byggeteknisk konsulent	
903	VVS Konsulent	
904	Elektrokonsulent	
905	Landskapsarkitekt	
906	Geoteknisk konsulent	
907	VVA Konsulent	
908	Prosjektledelse	75 000
909	Andre konsulenter	
911	Byggeledelse	240 000
912-914	Administrasjon	
915	Byggelånsrenter	
916	Kopiering	
917	Bygningsgebyr	
918	El. gebyr	
919	Andre gebyrer	
921	Forsikring	
922	Markedsføring	
929	Andre kostnader	
931	Tomtekostnader	
941	Entreprenør 1	3 901 250
942	Entreprenør 2	
943	Entreprenør 3	
961	El. anlegg	
971	Utomhusanlegg	
997	Refusjoner (tilskudd og/eller beboerrefusjoner)	
Bygherrerreserve - Sum av 901-971 (% eller sum)		2,0 % 84 325
Utforsatte kostnader - Sum av 901-971 (% eller sum)		10,0 % 421 625
Prisstigning		
SUM BUDSJETT		4 722 200



Sak 14

Valg av Varamedlemmer

Generalforsamlingen skal velge varamedlemmer for perioden 2021/2022.

Varamedlemmer velges for 1 år om gangen.

Innstilling

Varamedlemmer Caisa Linnea Hagfors og Tor Arne Bjerke har stilt til gjenvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 Varamedlem 1 Velges for 1 år

Caisa Linea Hagfors

Caisa har tidligere vært medlem av styret og er kjent med styrets oppgaver.

Valg av 1 Varamedlem 2 Velges for 1 år

Tor Arne Bjerke

Tor Arne meldte interesse for styrets arbeid i 2020. Det er viktig at kandidater ønsker å bidra til borettslagets beste.



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.