



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 648 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOGTSGT. 43 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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		499 777	468 715
Sum inntekter		499 777	468 715
Kostnader			
Lønnskostnad		11 010	11 410
Annen driftskostnad		412 695	328 187
Sum kostnader		423 705	339 597
Driftsresultat		76 072	129 118
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 640	2 936
Sum finansinntekter		1 640	2 936
Annen finanskostnad		47 251	57 279
Sum finanskostnader		47 251	57 279
Netto finans		-45 611	-54 343
Ordinært resultat før skattekostnad		30 461	74 776
Ordinært resultat etter skattekostnad		30 461	74 776
Årsresultat		30 461	74 776
Totalresultat		30 461	74 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		30 461	74 776
Sum overføringer og disponeringer		30 461	74 776



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		12 878 212	12 904 021
Sum varige driftsmidler		12 878 212	12 904 021
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 878 212	12 904 021
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 425	7 439
Sum fordringer		58 425	7 439
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		414 480	469 297
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		414 480	469 297
Sum omløpsmidler		472 905	476 736
SUM EIENDELER		13 351 117	13 380 758

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 091 831	2 061 370
Sum opptjent egenkapital		2 091 831	2 061 370
Sum egenkapital		2 092 831	2 062 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 914 043	1 955 700
Øvrig langsiktig gjeld		9 319 000	9 319 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 233 043	11 274 700
Sum langsiktig gjeld		11 233 043	11 274 700
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		214	343
Leverandørgjeld		1 084	19 543
Annen kortsiktig gjeld		23 945	23 802
Sum kortsiktig gjeld		25 243	43 688
Sum gjeld		11 258 286	11 318 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 351 117	13 380 758



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 447001

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 648 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOGTSGT. 43 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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 986 648 143
VOGTSGT. 43 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		499 777	468 715
Sum inntekter		499 777	468 715
Kostnader			
Lønnskostnad		11 010	11 410
Annen driftskostnad		412 695	328 187
Sum kostnader		423 705	339 597
Driftsresultat		76 072	129 118
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 640	2 936
Sum finansinntekter		1 640	2 936
Annen finanskostnad		47 251	57 279
Sum finanskostnader		47 251	57 279
Netto finans		-45 611	-54 343
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		30 461	74 776
Årsresultat		30 461	74 776
Totalresultat		30 461	74 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		30 461	74 776
Sum overføringer og disponeringer		30 461	74 776



Organisasjonsnr: 986 648 143
VOGTSGT. 43 BORETTSLAG

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		12 878 212	12 904 021
Sum varige driftsmidler		12 878 212	12 904 021

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		12 878 212	12 904 021
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		58 425	7 439
Sum fordringer		58 425	7 439

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		414 480	469 297
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		414 480	469 297

Sum omløpsmidler		472 905	476 736
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		13 351 117	13 380 758
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 091 831	2 061 370



Sum opptjent egenkapital	2 091 831	2 061 370
Sum egenkapital	2 092 831	2 062 370
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 914 043	1 955 700
Øvrig langsiktig gjeld	9 319 000	9 319 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 233 043	11 274 700
Sum langsiktig gjeld	11 233 043	11 274 700
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	214	343
Leverandørgjeld	1 084	19 543
Annen kortsiktig gjeld	23 945	23 802
Sum kortsiktig gjeld	25 243	43 688
Sum gjeld	11 258 286	11 318 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 351 117	13 380 758



Organisasjonsnr: 986 648 143
VOGTSGT. 43 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



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Vogtsgt. 43 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 27.05.21 kl.09
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 31.05.21.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Vogtsgt. 43 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.21 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 31.05.21.

Selskapsnummer: 6465 **Selskapsnavn** Vogtsgt. 43 Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Christian Øverberg Larsen og Morten Midré er valgt.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 10 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



5. Rehabilitering fasade, vinduer og balkong

Saksfremstilling: Se innkalling.

Styrets innstilling: Styret ber generalforsamlingen vedta forslaget da rehabiliteringen er en høyst nødvendig og et unektelig tiltak som må gjøres.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

6. Endring i husordensreglene - Bakgården

Saksfremstilling: Se innkalling.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

7. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges styreleder for 1 år og 2 styremedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Anja Sundt	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Morten Midré	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Olav Hovde	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Sohail Kamali	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Vogtsgt. 43 Borettslag. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6465>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Rehabilitering fasade, vinduer og balkong
6. Endring i husordensreglene - Bakgården
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vogtsgt. 43 Borettslag

Anja Sundt

Christian Øverberg Larsen

Morten Midré



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

Christian Øverberg Larsen og Morten Midré er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6465 Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anja Sundt	Vogts Gate 43
Styremedlem	Christian Øverberg Larsen	Schwensens Gate 4
Styremedlem	Morten Midré	Vogts Gate 43
Varamedlem	Sohail Kamali	Thorvald Meyers Gate 27 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Vogtsgt. 43 Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Vogtsgt. 43 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986648143, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Vogtsgate 43

Gårds- og bruksnummer :

225 352

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.

Vogtsgt. 43 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- Befaring med Mycoteam i kjeller. Tilrettelegging og planlegging av utførelse av arbeid.
- Befaring med pub, gjennomgang av vifter i bakgård. Lyd- og luftforurensing.
- Organisering og gjennomføring av kosmetisk vedlikehold av trappeoppgang. Ekstra desinfeksjonsvask av håndtak og gelender i starten av Coronaepidemien.
- Ordne med lekkasje fra takvindu i leilighet 401. Sjekke med forsikringsselskap om mulig dekning ved befaring. Det var dessverre ikke gjeldende. Kontakte og organisere befaring og utbedring av skaden med firma.
- Oppfølging av forsikringssak angående vannlekkasje i leilighet 402.
- Befaring med fagmann angående rensing av tett takrenne i bakgården. En problematisk jobb på grunn av at taket til uteserveringen gjør det umulig å komme til. Flere aktører måtte inn i bildet og flere løsninger ble diskutert, men hverken lift eller stillas var mulig. Kran fra skolegård var nærmeste mulige løsning, men meget komplisert og dyrt å utføre for kun å rense en takrenne. Jobben ble utført fra taket via leilighet 401. Morten utførte jobben selv med sikring.
- Kjøp og installasjon av ny vaskemaskin da den gamle gikk i stykker. Bortkjøring av den gamle.
- Langtidsplan av viktig vedlikehold av gården. Rehabilitering av fasade på grunn av løs mur og fare for fuktskader. Bytte gamle vinduer er prekært.
- Research av firmaer til mulig fasadejobb.
- Befaringer med firmaer angående fasadejobben.
- Skifte ødelagt dørpumpe.
- Reparasjon av lamper i portrom.
- Opprette forsikringssak og organisering av utbedring av skade etter at brannvesenet måtte bryte opp en dør.
- Behandle klage på bråk og mye røyklukt fra pubens uteservering.
- Behandle klage på lukt fra pubens kjøkken.
- Sjekk av mulig skjeggkre-problem i kjeller. Negativt resultat.
- Diverse administrativt arbeid i forbindelse med henvendelse fra renovasjonsetaten, gjennomgang av anbud fra firmaer angående fasadejobb.
- Oppsigelse av leie av uteområdet i bakgården. Støtte til pubens arbeid med å fjerne.
- Reparasjon av defekt brannsensor i uteareal. Flere møter med Firesafe for reparasjon.
- Diverse befaringer; utbedring av kjeller (fuktskader, arbeid med pubens kjølerom samt midlertidig løsning), løsning på vifte til pubens kjølerom, utbedring av vifte til lager i bakgård, oppfølgingsbefaringer med flere firmaer angående fasadejobb.
- Organisere Corona-vennlig avholdelse av årsmøte i samarbeid med Obos.
- Planlegging og arbeid med tilrettelegging og oppgradering av bakgårdens uteareal for bruk av beboere.



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 499 777.

Dette er kr 4 233 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en mindre differanse i innkrevde felleskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 423 705.

Dette er kr 44 705 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader sameie.

Resultat

Årets resultat på kr 30 461 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 421 853 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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Lån

Vogtsgt. 43 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 5% økning av felleskostnadene fra 01.03.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vogtsgt. 43 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vogtsgt. 43 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



VOGTSGT. 43 BORETTSLAG ORG.NR. 986 648 143, KUNDENR. 6465

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.		433 049	396 028	433 049	447 662
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		30 461	74 776	66 000	83 858
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-41 657	-37 755	-36 000	-45 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-11 196	37 021	30 000	38 858
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		421 853	433 048	463 049	486 520
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		472 905	476 736		
Endring egenkapital i fellesanlegg		-25 809	0		
Kortsiktig gjeld		-25 243	-43 688		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		421 853	433 048		



VOGTSGT. 43 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 648 143, KUNDENR. 6465

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	499 702	468 714	504 000	522 000
Andre inntekter	3	75	1	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		499 777	468 715	504 000	522 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 010	-1 410	-1 500	-1 500
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-7 406	-6 438	-7 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-37 213	-36 163	-38 000	-38 500
Konsulenthonorar	7	-6 983	-15 253	-12 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-7 354	-9 585	-12 000	-25 000
Kostnader sameie	17	-296 648	-204 204	-237 000	-246 142
TV-anlegg/bredbånd		-52 914	-51 919	-54 000	-54 500
Andre driftskostnader	9	-4 178	-4 626	-7 500	-8 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-423 705	-339 597	-379 000	-399 142
DRIFTSRESULTAT		76 072	129 118	125 000	122 858
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 640	2 936	0	0
Finanskostnader	11	-47 251	-57 279	-59 000	-39 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-45 611	-54 343	-59 000	-39 000
ÅRSRESULTAT		30 461	74 776	66 000	83 858
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		30 461	74 776		



VOGTSGT. 43 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 648 143, KUNDENR. 6465

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	11 538 016	11 538 016
Tomt		1 282 000	1 282 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	58 196	84 005
SUM ANLEGGSMIDLER		12 878 212	12 904 021
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 571	379
Forskuddsbetalte kostnader		53 854	0
Andre kortsiktige fordringer		0	7 060
Driftskonto OBOS-banken		178 509	234 456
Sparekonto OBOS-banken		235 971	234 841
SUM OMLØPSMIDLER		472 905	476 736
SUM EIENDELER		13 351 117	13 380 758
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		2 091 831	2 061 370
SUM EGENKAPITAL		2 092 831	2 062 370
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 914 043	1 955 700
Borettsinnskudd	14	9 319 000	9 319 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 233 043	11 274 700
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 039	10 964
Leverandørgjeld		1 084	19 543
Påløpte renter		214	343
Annen kortsiktig gjeld	15	16 906	12 838
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 243	43 688



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 351 117	13 380 758
Pantstillelse	16	11 419 000	11 419 000
Garantiansvar	17	10 536	2 520

Oslo, 02.05.2021
Styret i Vogtsgt. 43 Borettslag

Anja Sundt /s/

Christian Øverberg Larsen /s/

Morten Midré /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	358 974
Lån Leiligheter	88 908
Kabel-tv og internett	51 820
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	499 702

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kreditert strømregning - inntektsført	75
SUM ANDRE INNTEKTER	75

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	400
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 010

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 10 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 406.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 983
SUM KONSULENTHONORAR	-6 983

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-7 354
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 354

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-729
Trykksaker	-8
Andre kontorkostnader	-221
Porto	-201
Bank- og kortgebyr	-2 161
Velferdskostnader	-858
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 178

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	102
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 130
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	139
Andre renteinntekter	269
SUM FINANSINTEKTER	1 640

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-47 251
SUM FINANSKOSTNADER	-47 251

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2002	12 820 016
Tomten utskilt i 2016	-1 282 000
SUM BYGNINGER	11 538 016

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.225/bnr.352

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2016	-2 085 332
Nedbetalt tidligere	129 632
Nedbetalt i år	41 657
	-1 914 043
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 914 043

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-9 319 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 319 000

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto - IN-light lån (per 31.12.2020)	-16 906
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-16 906

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 319 000
Pantelån	1 914 043
TOTALT	11 233 043

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

Bygninger	11 538 016
Tomt	1 282 000
TOTALT	12 820 016

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 347/452 deler av Vogtsgt. 43 sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Vogtsgt. 43 sameie som utgjør kr 13 725.

Selskapets andel i Vogtsgt. 43 sameie vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Vogtsgt. 43 sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten

"kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for

fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

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.

Parkering

Kun gateparkering.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 949666. 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 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000.



Sak 5

Rehabilitering fasade, vinduer og balkong

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Rehabiliteringen må gjøres fordi det er mye løs mur på begge sider av huset, noe som gir grunnlag for fukt i fasaden. Det er dessverre også fare for at det kan begynne å dette ned mur for det sitter veldig løst visse steder (over portrommet er et eksempel på et sted det sitter meget løst).

De aller fleste leilighetene har veldig gamle vinduer hvor mye av treverket nå er synlig. Dette er gir også økt fare for fuktskader i veggene. Det har tidligere vært gjort tiltak for å prøve å hindre fuktskade men dette er ikke klenger nok. Småreparasjoner er ikke lenger å anbefale da problemet har blitt for stort og må gjøres noe med. Dette er en signifikant utgift for borettslaget og sameiet, men å utsette denne oppgraderingen vil bare forverre problemet. Rehabilitering og nye vinduer vil også øke komforten og verdien på leilighetene. Nye vinduer vil isolere mye bedre både mot lyd og kulde.

I forbindelse med fasaderehabiliteringen ønsker de fire leilighetene med vinduer på baksiden å anskaffe balkonger. Alle utgifter forbundet med dette blir fordelt på de fire gjeldende enhetene

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen vedta forslaget da rehabiliteringen er en høyst nødvendig og et unektelig tiltak som må gjøres.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas



Sak 6

Endring i husordensreglene - Bakgården

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår følgende vedtak om supplement til husordensreglene:

10.1 Generelle regler for ro og orden gjelder også i bakgården, se punkt 2.

10.2 Bakgården skal holdes ryddig.

10.3 Grilling i bakgård er ikke tillat. Dette gjelder også engangsgrill.

10.4 Hvis man ønsker å avholde et «større» arrangement og ønsker å ta i bruk hele bakgården kan dette gjøres ved å sende en forespørsel til styret og henge opp nabovarsel en uke i forvegen.

Vedlagt er husordensreglene som gjelder pr. dags. dato

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Vedlegg

1. 6465 Vogtsgate 43 borettslag.pdf



Husordensregler – Vogs gate 43 borettslag og sameie

Vedtatt på årsmøtet og generalforsamling 02.05.2018

1. Generelt

1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til selskapets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i “god naboskikk”.

1.2 Seksjonseierne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i selskapet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte parter. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til selskapets styre.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av generalforsamling/sameiermøte med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som seksjonseierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

2.1 Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver seksjonseier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2. Seksjonseierne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;



- I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.

- Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

- Ved spesielle situasjoner (selskaperligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette. Man må likevel ta hensyn til naboer og dempe seg ved klager.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

3. Leiligheter

3.1 Enhver seksjonseier har ansvaret for å merke dør og ringeklokke med etternavn på beboere i leiligheten.

4. Oppganger, fellesområder og kjellerboder

4.1 Seksjonseierne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i golvplan. Bruk dørstopper montert på døren eventuelt en kile under døren. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprengte hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

4.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebærer sko, møbler o.l.

4.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige eller utvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

4.4 Sportsutstyr ol. skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet. Barnevogner kan plasseres i sykkelstallet.



4.5 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype.

4.6 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

4.7 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettene på fellesområdene.

4.8 Beplantningen på fellesarealer utover det styret har vedtatt, må tas opp med styret i selskapet for godkjenning.

4.9 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i bodene.

4.10 Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen.

4.11 parkering av sykler, motorsykler, barnevogner ol. skal parkeres i sykkelboden.

4.12 Vaskerommet skal holdes rent og ryddig. Maskinene skal skrus av etter bruk. Filter og vannbeholder i tørketrommelen skal tømmes og eventuelle hårrester ol. skal fjernes i begge maskiner. Ingen av maskinene skal brukes etter klokken 23.

5. Søppel

5.1 Søppelkassene skal brukes til tre forskjellige fraksjoner; Restavfall, Papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå å bli overfylt. Lett knuselig eller antenkelig avfall må ikke kastes i søppelet.

5.2 Det må ikke henses gjenstander og avfall ved søppelkassene.

5.3 Glass- og metallemballasje skal ikke kastes i søppelkassene. Farlig avfall henvises til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet.



7. Dyrehold

7.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

7.2 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

8. Forsikringer og skader

8.1 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører i OBOS, som gir nærmere veiledning og hjelp.

8.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

8.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes styret umiddelbart.

9. Sikkerhet

9.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

9.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygård eller bakgård.

9.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.

9.4 Utgangsdører og porten i portrommet skal være låst til enhver tid.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Anja Sundt

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Morten Midré

Olav Hovde

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Sohail Kamali