



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 611 373  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SIEBKES GATE 3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 30.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 489 356	1 200 669
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 489 356</b>	<b>1 200 669</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		72 638	50 151
Annen driftskostnad		1 126 970	7 883 305
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 199 608</b>	<b>7 933 456</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>289 748</b>	<b>-6 732 787</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		508	1 106
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>508</b>	<b>1 106</b>
Annen finanskostnad		163 732	81 043
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>163 732</b>	<b>81 043</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-163 224</b>	<b>-79 937</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>126 524</b>	<b>-6 812 724</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>126 524</b>	<b>-6 812 724</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>126 524</b>	<b>-6 812 724</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>126 524</b>	<b>-6 812 724</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		126 524	-6 812 724
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>126 524</b>	<b>-6 812 724</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 012 566	5 012 566
Sum varige driftsmidler		5 012 566	5 012 566
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 012 566	5 012 566
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		17 706	21 008
Sum fordringer		17 706	21 008
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		613 709	739 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		613 709	739 684
Sum omløpsmidler		631 416	760 693
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 643 982</b>	<b>5 773 259</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 575 006	4 701 530
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 575 006</b>	<b>-4 701 530</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 573 206</b>	<b>-4 699 730</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 887 336	8 861 352
Øvrig langsiktig gjeld		1 287 348	1 287 348
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 174 684</b>	<b>10 148 700</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 174 684</b>	<b>10 148 700</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		973	872
Leverandørgjeld		39 340	300 433
Skyldige offentlige avgifter		271	
Annen kortsiktig gjeld		1 920	22 984
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 504</b>	<b>324 289</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 217 188</b>	<b>10 472 989</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 643 982</b>	<b>5 773 259</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292892

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 611 373  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SIEBKES GATE 3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 955 611 373  
SIEBKES GATE 3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 489 356	1 200 669
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 489 356</b>	<b>1 200 669</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		72 638	50 151
Annen driftskostnad		1 126 970	7 883 305
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 199 608</b>	<b>7 933 456</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>289 748</b>	<b>-6 732 787</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		508	1 106
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>508</b>	<b>1 106</b>
Annen finanskostnad		163 732	81 043
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>163 732</b>	<b>81 043</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-163 224</b>	<b>-79 937</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>126 524</b>	<b>-6 812 724</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>126 524</b>	<b>-6 812 724</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>126 524</b>	<b>-6 812 724</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		126 524	-6 812 724
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>126 524</b>	<b>-6 812 724</b>



Organisasjonsnr: 955 611 373  
SIEBKES GATE 3 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		5 012 566	5 012 566
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 012 566	5 012 566
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		17 706	21 008
Sum fordringer		17 706	21 008
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		613 709	739 684
Sum omløpsmidler		631 416	760 693
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 643 982</b>	<b>5 773 259</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 575 006	4 701 530



Sum opptjent egenkapital	-4 575 006	-4 701 530
Sum egenkapital	-4 573 206	-4 699 730
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 887 336	8 861 352
Øvrig langsiktig gjeld	1 287 348	1 287 348
Sum annen langsiktig gjeld	10 174 684	10 148 700
Sum langsiktig gjeld	10 174 684	10 148 700
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	973	872
Leverandørgjeld	39 340	300 433
Skyldige offentlige avgifter	271	
Annen kortsiktig gjeld	1 920	22 984
Sum kortsiktig gjeld	42 504	324 289
Sum gjeld	10 217 188	10 472 989
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 643 982</b>	<b>5 773 259</b>



Organisasjonsnr: 955 611 373  
SIEBKES GATE 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### 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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5094 Siebkesgt. 3 B/L



BESKYTTET



## Til andelseierne i Siebkesgt. 3 B/L

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 10. mai 2022 kl. 18:00 i Siebkesgate 1 B (kjeller).**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Siebkesgt. 3 B/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Siebkesgt. 3 B/L avholdes  
tirsdag 10. mai 2022 kl. 18:00 i Siebkesgate 1 B (kjeller).

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 26.04.2022  
Styret i Siebkesgt. 3 B/L

Christine Wilhelmsen/s/ Ole Grødem/s/ Jan Robert Johnsen/s/

Julie Uthus Rosmæl/s/ Agnieszka B Skorupka/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>		<b>Valgt</b>
Leder	Christine Wilhelmsen	2021-2022
Styremedlem	Ole Grødem	2020-2022
Styremedlem	Jan Robert Johnsen	2021-2023
Styremedlem	Julie Uthus Rosmæl	2020-2022
Styremedlem	Agnieszka B Skorupka	2021-2023
Varamedlem	Ines Clara Fritz	2021-2022
Varamedlem	Hildegunn Haugen	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Siebkesgt. 3 B/L

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

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

Siebkesgt. 3 B/L har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

I 2021 har styret gjennomført mindre prosjekter og vedlikehold, etter det gigantiske rørprosjektet i 2020. Styret har gjennomført HMS-runden og fått sikkerhetsklarert en markise i oppgang B. Norgesmarkiser gjennomførte undersøkelsen og anbefaler en ny sjekk om 5 år.

Styret godkjente fremleie av en leilighet. Denne er nå avsluttet.

Styret har i samarbeid med Oslo Byggetrepenør startet ettårsbefaring etter rørprosjektet. Der ble påpekt flere mindre feil som har blitt ordnet/justert. Viften i oppgang B trengte også justering. Denne prosessen fortsetter inn i starten av 2022 og forventes avsluttet innen første kvartal.

Styret vedtok også å bytte forsikring til Gjensidige forsikring. Denne var betydelig rimeligere enn den forhenværende avtalen med If Skadeforsikring (omkring 70.000 kr pr år). Dette arbeidet ble gjort i samarbeid og samråd med forsikringsavdelingen i OBOS, som innhentet flere tilbud som styret vurderte.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 389 356.

Dette er ca kr 35 000 lavere enn budsjettet og skyldes opprettelse av IN-avtale hvor innkreving til dekning av lån reguleres i takt med renteendringer.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 199 608.

Dette er ca kr 346 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak refusjonsutbetalinger for sparebad. I forbindelse med rørrehabilitering ble enkelte leiligheter godkjent som sparebad og dermed kvalifisert for en lavere kostnad. Borettslaget tok fullt låneopptak og fordelte all gjeld som om alle fikk sin andel gjeld for hele arbeidet, for deretter å refundere godkjent beløp. Med IN-ordningen kunne da den enkelte andelseier med sparebad redusere andel gjeld.

Budsjettet tok ikke høyde for felles varmtvann og medfører et kraftig avvik mot budsjett.

### Resultat

Årets resultat på kr 126 524 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Årets endring i borettslagets disponible midler utgjør kr 152 508 da det er tatt opp nytt lån i perioden.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 100 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 26 524.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 588 912 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 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Styret har budsjettert med ordinært vedlikehold av bygningsmassen.

I tillegg har styret lagt inn utgifter for nytt callinganlegg:

Installasjon: 25.000 kr

Drift: 16.560 kr pr år.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 øker styret energikostnadene i budsjettet til 100.000 kr.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes å være uendret.

### Lån

Siebkesgt. 3 B/L har to lån i OBOS Banken med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Siebkes Gate 3 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Siebkes Gate 3 Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

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>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: QA3T1-HWILLO-SPEX-ICWK4-TIUBP-ZISA1



# PENNEO

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

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

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-28 10:02:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QA3T1-HWLL0-SPEIX-ICWK4-TIUBP-ZISA1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>436 404</b>	<b>420 915</b>	<b>436 404</b>	<b>588 912</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	126 524	-6 812 724	384 500	289 500
Tillegg for nye langsiktige lån 16	2 260 323	7 006 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-2 134 339	-177 788	-353 000	-249 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-100 000	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>152 508</b>	<b>15 488</b>	<b>31 500</b>	<b>40 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>588 912</b>	<b>436 404</b>	<b>467 904</b>	<b>629 412</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	631 416	760 693		
Kortsiktig gjeld	-42 504	-324 289		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>588 912</b>	<b>436 404</b>		

BESKYTTET



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		209 186	0	0	411 096
Innkrevde felleskostnader	2	1 180 170	1 200 669	1 424 000	935 904
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 389 356</b>	<b>1 200 669</b>	<b>1 424 000</b>	<b>1 347 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-27 638	-5 151	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-7 265	-6 931	-8 000	-8 000
Andre honorarer	4	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-80 075	-77 858	-81 000	-82 000
Konsulenthonorar	6	-9 448	-3 689	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-433 863	-7 270 502	-90 000	-92 000
Forsikringer		-184 280	-182 554	-200 500	-184 000
Kommunale avgifter	8	-137 428	-134 673	-136 000	-140 500
Kostnader sameie		-48 625	-31 313	-55 000	-65 000
Energi		-90 138	-47 361	-40 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-82 498	-81 955	-90 000	-85 000
Andre driftskostnader	9	-47 351	-40 469	-90 000	-60 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 199 608</b>	<b>-7 933 456</b>	<b>-853 500</b>	<b>-880 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>189 748</b>	<b>-6 732 787</b>	<b>570 500</b>	<b>466 500</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		100 000	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>289 748</b>	<b>-6 732 787</b>	<b>570 500</b>	<b>466 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	508	1 106	0	0
Finanskostnader	11	-163 732	-81 043	-186 000	-177 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-163 224</b>	<b>-79 937</b>	<b>-186 000</b>	<b>-177 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>126 524</b>	<b>-6 812 724</b>	<b>384 500</b>	<b>289 500</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 111 194		
Udekket tap		0	-4 701 530		
Reduksjon udekket tap		126 524	0		

BESKYTTET



11

Siebkesgt. 3 B/L

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	3 847 700	3 847 700
Tomt		1 164 866	1 164 866
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 012 566</b>	<b>5 012 566</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 766	13 766
Forskuddsbetalte kostnader		7 503	7 243
Andre kortsiktige fordringer	13	3 437	0
Driftskonto OBOS-banken		412 587	338 952
Sparekonto OBOS-banken		201 122	400 732
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>631 416</b>	<b>760 693</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 643 982</b>	<b>5 773 259</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	14,15	-4 575 006	-4 701 530
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 573 206</b>	<b>-4 699 730</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 887 336	8 861 352
Borettsinnskudd	17	1 287 348	1 287 348
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 174 684</b>	<b>10 148 700</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	19 125
Leverandørgjeld		39 340	300 433
Skyldige offentlige avgifter	18	271	0
Påløpte renter		973	872
Annen kortsiktig gjeld	19	1 920	3 859
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>42 504</b>	<b>324 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 643 982</b>	<b>5 773 259</b>
Pantstillelse	20	12 257 348	12 257 348
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET



Oslo, 26.04.2022  
Styret i Siebkes Gate 3 Borettslag

Christine Wilhelmsen/s/      Ole Grødem/s/      Jan Robert Johnsen/s/  
Julie Uthus Rosmæl/s/      Agnieszka B Skorupka/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 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

BESKYTTET



## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 077 618
Kapitalkost. lån 2	159 420
Leietillegg påbygg	58 152
Lån vinduer	44 400
Kapitalkostnader på IN-lån	46 329
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	580
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 857
Overført til kapitalkostnader	-209 186
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 180 170</b>

### NOTE: 3

#### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 000
Påløpte feriepenger	-1 920
Arbeidsgiveravgift	-9 718
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-27 638</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### NOTE: 4

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 45 000. I tillegg er det utbetalt andre honorarer, kr 6 000 for representant i Gråbeinskvarlet.

### NOTE: 5

#### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 265.

BESKYTTET

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 107
Andre konsulenthonorarer	-1 341
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 448</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Refusjoner	-415 111
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-415 111</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-7 329
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 423
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-433 863</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-62 126
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-71 454
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-137 428</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-10 994
Lyspærer og sikringer	-672
Renhold ved firmaer	-24 480
Andre fremmede tjenester (IN-admin gebyr)	-8 229
Andre kontorkostnader	-70
Porto	-244
Bankgebyr	-2 662
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-47 351</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	390
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	118
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>508</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 187
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 679
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-120 170
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 999
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 662
Renter på leverandørgjeld	-35
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-163 732</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1999.

Gnr.229/bnr.70

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	3 437
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 437</b>

**NOTE 14:****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-4 672 649
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2021	100 000
Reduksjon EK fra IN	-2 357
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-4 575 006</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

BESKYTTET

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2004	-1 884 000
Nedbetalt tidligere	1 034 539
Nedbetalt i år	849 461

0

OBOS Boligkreditt AS, lån 2

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

Opprinnelig 2016	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	244 293
Nedbetalt i år	1 055 707

0

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2020	-7 006 000
Nedbetalt tidligere	49 816
Nedbetalt i år	6 956 184

0

Obos-banken

Renter 31.12: 2,00%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2020	-7 406 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	49 816
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	187 688
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-7 168 496

Lånet er et annuitetslån.

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

Obos-banken

Renter 31.12: 2,00%, løpetid 23 år

Opprinnelig, 2021	-1 860 323
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	41 483
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	100 000
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-1 718 840

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -8 887 336**

Lånet er et annuitetslån.

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

BESKYTTET

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 172 600
Økning 2004	-52 348
Økning 2006	-62 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 287 348</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-271
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-271</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 920
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 920</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 287 348
Pantelån	8 887 336
Beregnete IN-forpliktelser	97 643
<b>TOTALT</b>	<b>10 272 327</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 847 700
Tomt	1 164 866
<b>TOTALT</b>	<b>5 012 566</b>



## Annem informasjon om borettslaget

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [siebkesgt3@styrommet.net](mailto:siebkesgt3@styrommet.net). I tillegg ber styret eiere benytte vibbo.no for informasjon om borettslaget og kontakt med styret.

### 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.

### Vaktmester

Ved behov for vaktmester bes beboerne ta kontakt med styret.

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

### Parkering

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

### Nøkler/skilt

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

### Gråbeinkvartalet

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

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er t.o.m 31.11.21 forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565690. F.o.m 01.12.21 er borettslagets eiendommer forsikret i Gjensidige forsikring med forsikringsnummer 90641282.

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](mailto: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.

Se for øvrig borettslagets husordensregler

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.12 og 30.06** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Kabel-TV / bredbånd

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

Se vibbo.no for nærmere informasjon om bruk.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Nytt callinganlegg	Defigo
2020 - 2021	Rør- og våtromsrehabilitering	Norconsult er valgt som prosjektleder. Oslo Byggetreprener AS er valgt av totalentreprenør.
2019	Nytt callinganlegg bakgård	
2017 - 2017	Himling i kjeller i 3B tett	Pga tidligere funn av rottekadaver
2016 - 2016	Nye låser på alle dører	
2016 - 2016	Utbr.av vegger og himling i kjeller	
2016 - 2016	Utskifting av vinduer 16andeler	
2015 - 2015	Utskifting vvb, oppgang B	
2014 - 2015	Brannsikringstiltak	Ferdigstilt iht.krav fra BRE
2014 - 2015	Utbedring av yttervegger	
2013 - 2013	Tettet kjeller etter rotteangrep	
2013 - 2013	Skiftet lufteluker i kjeller	
2006	Kjellerutbedring	Startet prosessen med kjellerutbedring
2006	Kittet og malt vinduer	
2004	Salg av loft	GF vedtok salg av loft for omgjøring til 2 boenheter i 2003. Loftet solgt 2004, mot at kjøper forpliktet seg til å utbedre takene.
2003	Balkongutbygging	
1999	Oppgradering av bad og kjøkken	Oppgradering av samtlige bad og kjøkken med nye armaturer og dusjkabinetter, samt varmtvannsberedere i oppgang B.
1996	Byttet callinganlegg	
1996	Byttet systemlåser i utgangsdørene	
1996	Nye entredører i samtlige leiligheter	
1995	Utbedring av tak	
1995	Sykkelstativ	
1994 - 1995	Støtte fra vedlikeholdsfondet	Rehabilitering av oppganger, utbytting av vinduer i oppgangene, nye boder på loft, tørkerom på loft, montering av snøfangere, brannvarslere i oppgangene og montering av brannstiger.
1990	Byttet utgangsdører	
1984 - 1985	Oslo Byfornyelse	Rehabilitering; bygging av boder, oppussing av begge oppganger, utskifting av vinduer i leilighetene.

BESKYTTET



5094 Siebkesgt. 3 B/L

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYTTET