



Generalforsamling 2022

5623 Garman Borettslag

Til andelseierne i Garman Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 6.april 2022 kl.18:00-19:00 i Sagene samfunnshus.

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 Garman Borettslag 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 Garman Borettslag
avholdes 6. april 2022 kl.18:00-19:00 i Sagene samfunnshus.**

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

Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2021.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styrets forslag til endring av vedtekter
 - B) Styrets forslag til endring av husordensregler
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 07.03.2022
Styret i Garman Borettslag

Marianne Hagen Martine Berg Emma Goberg Jørgensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no og på Kiellandshus.net

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Hagen	Kingos Gate 8
Styremedlem	Martine Berg	Harbitzalléen 21
Styremedlem	Emma Goberg Jørgensen	Waldemar Thranes Gate 72 A
Varamedlem	Ulrik Mikkelsen	Waldemar Thranes Gate 72 A
Varamedlem	Benedicte Vestby	Waldemar Thranes Gate 72 A

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

Generelle opplysninger om Garman Borettslag

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Garman Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990262624, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Waldemar Thranes Gt 72

Gårds- og bruksnummer:

219 259

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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.

Garman borettslag har ingen ansatte.

Garman Borettslag er en del av Eierseksjonssameiet Kiellands hus, som består av fire boligdelar:

Oppgang A: Waldemar Thranes gate 72 (Garman borettslag)

Oppgang B: Uelands gate 53 (selveierseksjoner)

Oppgang C: Landstads gate 2 (Worse borettslag)

Oppgang D: Kingos gate 8 (selveierseksjoner)

I tillegg hører næringsdelene Circle K og kjøpesenteret til sameiet, og senteret eies og drives av Ragde Eiendom.

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.

GENERELT

Bygg og eiendom er kommet i en alder der behovet for vedlikehold vokser betydelig. Dette har gitt en stadig større arbeidsbelastning på styret de senere årene.

Kiellands Hus er også et komplisert kombinasjonssameie som består av tre ulike seksjoner, hhv boligseksjon, kjøpesenter og bensinstasjon. Disse skal fungere sammen, noe som krever mer arbeid fra et styrets side i forhold til å ha det fulle oversiktsbildet over økonomi, aktiviteter og koordinering i forbindelse med oppussing/ombygging og utbedringer i bygget.

I og med at leilighetene nå er 14-15 år gamle ønsker også flere, både nye og gamle eiere, å pusse opp leilighetene, noe som gir styret en god del ekstraarbeid i form av godkjenning av søknader og veiledning i forhold til hvilke muligheter man har til å gjøre oppgraderinger og liknende. Styremedlemmer må bruke mye tid på å tilegne seg kunnskap for å ta gode avgjørelser.

STYRETS ARBEID

Styreperiode

Sittende styret ble konstituert 27.mai 2021. Styrearbeidet har i året som har gått vært preget av situasjonen pandemien har forårsaket. Det har blitt avholdt 2 digitale styremøter i perioden. I tillegg har det vært gjennomført opplærende arbeidsmøter med de styremedlemmene som var nye i styret. Enkelte styremedlemmer har også hatt svært tett kontakt på telefon og e-post.

Oppgangsmail

En av de mest tidkrevende oppgavene for styret er å besvare mail som sendes til oppgangsmailen, garmanbo@gmail.com. Det svares normalt på e-poster etter arbeidstid, da de mailansvarlige er i full jobb på dagtid. Kun unntaksvis benytter man seg av brevpost. Styret svarer kun på henvendelser til oppgangsmailen og ikke via OBOS sin løsning Vibbo. Sameiets hjemmeside benyttes aktivt til å legge ut viktig informasjon, og alle beboere blir oppfordret til å melde seg på nyhetsbrevet slik at de blir varslet pr. epost når det legges ut nye saker.

Økonomi/Borettslagets felleskostnader

I forrige styreperiode ble felleskostnadene økt ved to tilfeller for å bedre borettslagets økonomi. Dette har bidratt til at det nå er en mer stabil økonomisk situasjon, og at borettslaget nå har opparbeidet seg en buffer i henhold til forretningsførers anbefalinger.

Bruksoverlating

Det har visst seg at det også dette året har vært gjennomført flere bruksoverlatinger i borettslaget som ikke har vært godkjent av styret eller riktig registrert hos OBOS. Styret har brukt mye tid på å undersøke de ulike sakene, fått registrert disse riktig og sørget for at de er blitt godkjent i henhold til Borettslagsloven. Det har blitt søkt om 5 nye bruksoverlatinger som har blitt innvilget innenfor styreperioden.

Salg av andelsenheter

Det har i løpet av styreperioden 2021-2022 blitt solgt 14 andeler, og styret har godkjent nye andelseiere. Nye eiere og beboere får en informasjonspakke ved innflytting der man bl.a. får informasjon om Garmans vedtekter, husordensregler, viktige punkter ved oppussing, brannvarslingsanlegget, vektertjenesten, riktig bruk av heisen og dyrehold i borettslaget. Arbeidet relatert til nye beboere med informasjon, bestilling av postkasseskilt og oppdatering av ringeklokkepanel har vært en svært tidkrevende oppgave i inneværende styreperioden.

Postkasseskilt

I borettslaget husordensregler §6 beskrives det hvilke regler som gjelder omkring postkasseskilt. Det har vært en større oppgave for styret å få oppgradert postkasseskiltene til de postkassene hvor dette ikke var blitt fulgt opp, slik at alle skiltene skal være i henhold til fastsatt mal.

Dyrehold

Borettslaget skal til enhver tid ha en oversikt over alle dyr og i hvilke leiligheter disse bor. Dette er viktig for at beboerne skal ha et bevisst forhold til det å ha husdyr i borettslaget, og at man som eier er ansvarlig for at sitt eller sine husdyr ikke er til urimelig eller unødvendig sjenanse for øvrige beboere. Det har også betydning for sikkerheten til husdyret dersom det skulle oppstå uforutsette situasjoner. Styret har fulgt opp beboere med husdyr, for å sikre at dette er ivaretatt.

Ny inngangsdør

I forbindelse med en innflytting i 2018 ble inngangsdøren til Garman skadet da det ble satt en trebjelke for å holde den åpen, og den samtidig ble forsøkt lukket med makt. Vaktmester har ved flere tilfeller reparert den etter beste evne, men høsten 2021 var det ikke mulig å fikse på den lenger. Ny inngangsdør ble bestilt og installert av HFasader Glass Team AS i uke 48.

Samarbeide med sameiets styre

Borettslagets styreleder er også nestleder i sameiets styre. Ved å jobbe tett med styreleder i Garman borettslag/styreleder i sameiet har dette gitt fordeler ved å sikre at man samkjører måten å drive begge borettslagene på slik at man finner synergier som er både ressursbesparende og har fokus på felles økonomi.

I det følgende vil det redegjøres for forhold som er felles for hele sameiet:

SAMEIE STYRETS BERETNING FOR STYREPERIODEN 2021-2022

Økonomi

Sameiets regnskap er gjort opp med et underskudd på kr 396 557. Dette skyldes i all hovedsak ekstremt høye strøm- og fjernvarmepriser i 2021. Til tross for at styret hadde budsjettert med en økning på 1,3 millioner kr i forhold til hva sameiets fjernvarmekostnader var for 2020, overskred vi energiposten med 400 000 kr. De høye fjernvarmeprisene er

også hovedårsaken til at styret så seg nødt til å øke felleskostnadene med hele 30 % fra 1. januar 2022. Selv med den statlige kompensasjonsordningen på hhv 55 % for desember og 80 % for januar var fakturaene på hhv 750 000 kr og 502 000 kr. En kraftig økning i råvarepriser har også økt prisene på varer og tjenester sameiet kjøper til drift og vedlikehold av sameiets bygg og eiendom. Mer enn noen gang har styret hatt fokus på kostnader, og styreleder har fulgt sameiets økonomi tett.

Det er en utfordring å budsjettere for et så stort og komplisert sameie som Kiellands Hus, men sameiet nyter godt av at styret har et par svært sentrale medlemmer som har sittet i hhv 9 og 10 år. Dette gjør at man har svært god oversikt over historikken i forhold til inntekter og kostnader. Styreleder har ved flere anledninger oppdaget regnskapsfeil som har blitt korrigert i tide, og med det spart sameiet for ca 300 000 kr bare i 2021. Videre har styret god kontroll på sameiets avtaler og hvilke kostnader de skal og ikke skal generere til enhver tid, samt hvordan kostnader skal fordeles på de ulike seksjonseierne i henhold til sameiets vedtekter. Styret gjør alltid sitt beste for å styre økonomien på en forsvarlig og fornuftig måte når uforutsette hendelser inntreffer.

Likviditeten til sameiet er god da vi per 31.12.2021 hadde en arbeidskapital på kr. 3 768 219.

Forsikring

Forsikringspremien ble for 2022 satt opp fra 596 711 kr til 713 083. Dette er en kraftig økning på hele 116 000 kr, som ifølge Gjensidige skyldes en høy bygningsindeks og økte material- og arbeidskostnader etter pandemien.

Heis

Styret valgte i 2021 å si opp avtalen med Schindler da man i året som gikk ble stadig mer misfornøyd med dem som leverandør av heistjenester. Sameiet hadde en avtale med Schindler i 10 år mellom 2007 og 2017. Avtalen ble sagt opp i 2017 på grunn av stor misnøye, og man inngikk en avtale med Euroheis. Dessverre kjøpte Schindler opp Euroheis i 2019, og sameiets avtale med Euroheis ble overført til Schindler. I 2021 opplevde vi å bli nedprioritert da vi ringte og trengte heisservice. Til tross for purringer ble heisen i enkelte tilfeller stående i tre dager, noe som er uholdbart. Det som imidlertid har vært den viktigste årsaken til at avtalen ble sagt opp i høsten 2021, er at Schindler ikke har sendt styret tilbud på utbedringer for avvik rapportert av den uavhengige lovpålagte toårskonrollen når vår rådgiver i BMA Heisteknisk rådgivning har bedt om dette. I stedet har styret mottatt tilbud på avvik Schindler har funnet på egne kontroller (som ikke er en del av avtalen) uten å være villig til å dokumentere disse avvikene skriftlig. Dette førte til at styret sa opp avtalen med Schindler og tegnet en ny avtale med Lian Heis f.o.m. 01.01.2022. Lian Heis er en mindre leverandør, og prisene er litt høyere. Vi opplever imidlertid at servicen er veldig mye bedre, og vi får svært detaljerte tilbud med underlag, noe som gjør at både BMA og styret mener at dette over tid vil være kostnadsbesparende for sameiet.

Styret er fortsatt svært fornøyd med avtalen vi har med BMA Heisteknisk rådgivning. De har hjulpet oss med å si opp avtalen med Schindler før avtalens utløpsdato og forhandlet frem en god avtale med Lian Heis.

Ellers har tiltaket med å sende ut skriv om riktig bruk av heisen til beboere i forkant av inn- og utflyttinger fortsatt god effekt. Vi opplever ikke lenger at heisen stopper når beboere flytter inn eller ut, noe som selvfølgelig er veldig positivt for alle. Deler av skrivet som sendes nye beboere henger inne i heisene slik at alle kan lese det.

Ny hjemmeside

I juli meldte OBOS at de i desember 2021 kom til å legge ned hjemmesideløsningen som sameiet har brukt. Dette gjorde at styret måtte finne en annen løsning, og vi valgte å bygge en ny side. Den nye løsningen er mye mer fleksibel enn OBOS-løsningen. Styret er også svært fornøyd med at vi sparer flere tusen kroner i året, samtidig som vi slipper alle reklamene for OBOS på forsiden. Hjemmesiden vil fortsatt benyttes aktivt til å legge ut viktig informasjon. Og den brukes nå også til å reservere takterrassen, noe som beboere har gitt oss tilbakemelding om at er en veldig god ordning, da det gir dem mulighet til å planlegge å ha med seg gjester opp dit både på dag- og kveldstid.

Nytt nøkkelsystem

Svært mange nøkler hadde i løpet av årene siden bygget var nytt kommet på avveie. Dette hadde bl.a. ført til at uvedkommende hadde tilgang til områder de ikke skulle ha tilgang til. For styret er det viktig at Kiellands Hus er et trygt sted å bo, og derfor ble det vedtatt på et årsmøte høsten 2020 at man skulle installere det digitale låssystemet iLOQ. Dette er et system med programmerbare nøkler som administreres som et brikkesystem, men man slipper batterier eller strømtilførsel da strøm genereres av sylindere selv når nøkkelen settes inn. En digital nøkkel på avveie erstattes av en ny som tar med seg sperreoppgave til sylindere når den nye nøkkelen settes inn. Alle nøklene har et unikt ID-nr. og knyttes til person, leilighet eller rolle i systemet.

Styret brukte svært mye tid på våren til å lage en nøkkelplan for alle sameiets leiligheter og samarbeidspartnere. I begynnelsen av juni ble nøklene delt ut i bakgården og sylindere ble installert siste uken i juni. Ca. ¼ av alle eierne ønsket også samme system på egen dør, og tilbakemeldingene er at folk er fornøyd med systemet. Det er over 800 nøkler som daglig brukes i bygget, og styret har ikke hatt behov for service på låsene. Flere beboere har nå ønsket å oppgradere låsen til sine egne leilighetsdører, og styret er i dialog med leverandøren om å forhandle en innstalleringspris for disse.

Innbrudd i bodene

Etter juleferien 2021 fikk styret dessverre melding om at det hadde vært innbrudd i fem av bodene i det største bodrommet i Landstads gate. Styret fikk tips fra beboere om hvem som kunne ha lagt til rette for innbruddene, og styret fjernet derfor tilgangen til bodrommet for den mistenkte leiligheten. Innbruddene ble politianmeldt.

Elektriske utbedringer

Prosjektet med å bytte ut lampene i fellesarealene har fortsatt, og i februar stod oppgang C for tur. Det er nå installert LED-lamper i korridorer, trappeganger og bodrom. Avtalen vi har inngått med Alna Elektro med å ta en oppgang i året, gjør at vi får en god pris pr. lampe fordi svært mange lamper byttes på en gang, samtidig som vi får spredd kostnadene over flere år. Det er allerede byttet lamper i oppgang D. Lampene fra oppgang C som fortsatt fungerer er tatt vare på og brukes av vaktmester til å bytte ut defekte lamper i de to oppgangene som ennå ikke har byttet lampene.

Sak i Forliksrådet

Styret har brukt en god del tid på en sak der Rørlegger sentralen AS uten godkjenning fra styret gjorde arbeider i en leilighet og sendte faktura på 45 000 kr. Dette var et brudd på avtalen sameiet hadde med firmaet, og styret bestred fakturaen. Rørlegger sentralen sendte saken til Forliksrådet, og styret forfattet et tilsvarende svar. Saken var oppe i Forliksrådet 1. mars der man inngikk et forlik på ca halve beløpet. Serviceavtalen med Rørlegger sentralen er sagt opp da styret ikke har tillit til firmaet lenger. Man jobber med å få på plass en ny serviceavtale. Styret vil i forbindelse med denne saken understreke at det kun er styret som har myndighet til å bestille arbeid hvis sameiet skal dekke kostnader relatert til utbedringer. Forliksrådet mente at beboer som hadde bestilt arbeidet burde ha vært mottaker av fakturaen, og således være part i saken, og dette er noe vi tar med oss videre.

Ventilasjonsanlegget

Etter hvert som årene har gått, har ventilasjonen i bygget blitt stadig dårligere. Vi har leiligheter der det nesten ikke er avtrekk over kjøkkenheten eller på badet. Det er flere årsaker til dette, men en stor grunn er at beboere har installert kjøkkenvifter som ikke er kompatible med anlegget i bygget, og de blokkerer dermed avtrekket til naboileiligheter. Dette fører også til dårligere inneluft, og det er derfor nødvendig å gjøre noe med dette.

Etter mange utsettelse pga coronarestriksjonene fikk vi endelig gjennomført en inspeksjon av ventilasjonsanlegget i alle leilighetene i regi av Jenssen System AS i oktober 2021. I løpet av inspeksjonen ble følgende kontrollert:

- Kontroll av kjøkkenhette, type/modell
- Mål av fritthengende og vegghengte typer
- Kontroll av styring f.eks. spjeld
- Kontroll av kanal, tilkoblet eller avvik
- Kontroll av ventiler i seksjon
- Luftmengdemåling over ventiler og kjøkkenhette.
- Kontroll av fettfilter.
- Kontroll av kjøkkenhettens tilstand

I skrivende stund utarbeider leverandør en rapport på hver leilighet over avvik og måleresultater. Det utarbeides også et tilbud til hver seksjonseier på utbedring av avvik funnet i leiligheten. Seksjonseiere vil bli pålagt å utbedre avvik i nærmeste fremtid dersom

kjøkkenhetteen ikke er av godkjent type eller det er påvist brannfarlige mengder av fett i hette og kanal. Når alle avvik er utbedret kan systemet stilles tilbake til slik det var da bygget var nytt, og ventilasjonen i alle leilighetene er ventet å bli bedre.

Helse-, miljø- og sikkerhetsinspeksjon

Alle borettslag og sameier er forpliktet til å ivareta Helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS), og skal som en del av dette ha et system for å registrere, systematisere og arkivere sitt arbeid. I tillegg til de generelle kravene er Kiellands Hus definert som et særskilt brannobjekt på grunn av at man har en bensinstasjon i bygget. HMS-arbeidet skal blant annet hindre ulykker, brann og andre uønskede hendelser, og det er styret som har ansvaret for at dette følges opp. I Kiellands Hus gjennomføres det flere tiltak for å sikre at sameiet tilfredsstillter kravene, og i tillegg bidrar dokumentasjon av slike tiltak til at vi i beste fall holder forsikringspremien så lav som mulig.

I oktober og november 2020 gjennomførte styret en omfattende HMS-inspeksjon med intensjon om å besøke alle boligseksjonene i sameiet. Formålet var å sikre at alle beboere er kjent med hvor de finner stengeventiler, sikringsskap, brannslukningsmidler (vannslange eller evt. brannslukningsapparater og -tepper) og å informere om ventilasjonsanlegget og hvordan man bytter filter til inntaksventilene. På grunn av Covid-19-situasjonen fikk ikke styret tilgang til alle leilighetene, men 212 av 226 leiligheter ble besøkt.

I oktober 2021 ble de 14 gjenstående leilighetene kontaktet og informert om alternative besøksdatoer. Til tross for flere forsøk på å gjennomføre besøket er det fortsatt tre leiligheter i sameiet som ikke har gitt adgang til gjennomføring av vernerunden; en leilighet i oppgang A, en leilighet i oppgang B og en leilighet i oppgang C.

I tillegg har den årlige HMS-kontrollen av eiendom, byggets fellesarealer, installasjoner og byggets generelle tilstand, blitt gjennomført i februar 2022. Det ble ikke avdekket nye avvik av alvorlige karakter, og vaktmester følger fortløpende opp på de mindre feil og mangler som ble funnet.

Dugnad og opprydning

Sameiet gjennomfører normalt tre dugnader i året, en i uke 3, en i uke 19 og en i uke 36. Dette er det informert om på nettsiden og på store bannere inne i søppelrommene. Uke 3 og uke 36 er primært containerdugnader hvor vi kaster hensatte saker, og beboere kan tømme boder for ting de ikke trenger mer, mens dugnaden i uke 19 anses som hoveddugnaden hvor vi forbereder fellesarealer for sommer og uteaktivitet.

Det har blitt stadig færre som møter opp på dugnadene, og i 2021 måtte styret purre flere ganger for å få folk til å stille. På hoveddugnaden ble det allikevel ikke stort nok oppmøte til at vi fikk gjennomført alle oppgavene vi forventer å kunne gjøre denne dagen, og blant annet oljing av takterrasse og utemøbler måtte prioriteres vekk, og det ble svært dårlig tid til å gjennomføre hagearbeidet i bakgården.

På bakgrunn av ovenstående har styret diskutert alternative løsninger for hvordan dugnaden/oppgavene kan gjennomføres/utføres.

Renholdsfirma og vaktmesteravtale

Sameiet har de siste årene samarbeidet med Fortuna Renhold og Oslo Bygårdsdrift AS i forhold til renhold og daglig drift av bygg og eiendom. Vi har fått på plass løsninger som vi synes fungerer veldig bra, og vi samarbeider svært godt med begge aktørene.

Skadedyr

Enkelte beboere med leiligheter beliggende på bakkeplan i bakgården har i flere år vært plaget med skadedyr. Dette har i hovedsak dreid seg om maur som er kommet inn i leilighetene. Vaktmester har tidligere år satt ut insektsfeller i satellittene og blomsterbedene i bakgården, men dette har kun gitt kortvarige opphold fra problemene.

For å sikre en bedre oppfølging av denne utfordringen har styret inngått en serviceavtale for maurproblemet med Pelias Norsk Skadedyrkontroll som innebærer to årlige besøk og behandlinger, samt ekstrabesøk om nødvending.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 404 263.

Dette er 101 263 høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak en økning av felleskostnadene i februar til mai 2021 samt innkreving av eiendomsskatt, som ikke var medtatt i budsjettet for innkrevde felleskostnader.

Beløpet på kr. 750 for vekterutrykning under «Andre inntekter» i note 3 er feilfakturert fra borettslaget, da det er sameiet som har hatt denne kostnaden. Inntekten på kr. 750 vil derfor bli ført over til Kiellands Hus Sameie i 2022.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 705 220.

Dette er 343 390 lavere enn budsjettet og skyldes:

- Noe lavere styrehonorar enn budsjettet
- Lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet
- Lavere kostnader til sameiet enn budsjettet (grunnet avregning for 2020)

Resultat

Årets resultat på kr 1 457 337 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det er nedbetalt kr. 699 326 i ordinære avdrag i 2021. Årsresultat fratrukket ordinære avdrag på langsiktig gjeld er kr. 758 011.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 370 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat fratrukket både avdrag på langsiktig gjeld og IN-nedbetaling er kr. 388 011.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr 31.12.2021 kr 400 254 og viser borettslagets likviditet, se side 16. 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

Borettslaget er en del av Eierseksjonssameiet Kiellands Hus og de fleste kostnader til drift og vedlikehold blir dekket via felleskostnader til sameiet.

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 estimer fra aktuelle leverandører er det budsjettert vesentlig høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Lån

Garman Borettslag har lån i OBOS-banken.

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 30 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Garman Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Garman Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

GARMAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 262 624, KUNDENR. 5623

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		286 583	315 958	286 583	400 254
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 457 337	623 057	626 390	900 285
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-699 326	-575 383	-695 000	-691 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-370 000	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-274 339	-77 049	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		113 671	-29 375	-68 610	209 285
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		400 254	286 584	217 973	609 539

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	403 981	371 016
Kortsiktig gjeld	-3 727	-84 432
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	400 254	286 584

GARMAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 262 624, KUNDENR. 5623

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 321 921	1 347 237	1 335 000	1 299 900
Innkrevde felleskostnader	2	2 072 592	1 790 618	1 968 000	2 671 100
Andre inntekter	3	9 750	54 496	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 404 263	3 192 351	3 303 000	3 971 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-8 460	-23 970	-14 100
Styrehonorar	5	-150 000	-60 000	-170 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 065	-8 855	-7 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-91 690	-89 150	-91 000	-94 500
Konsulenthonorar	7	-4 541	-52 612	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-13 463	-38 227	-70 000	-15 000
Forsikringer		-17 007	-16 690	-14 000	-17 500
Kommunale avgifter	9	-931	-501	0	0
Kostnader sameie	19	-1 376 034	-1 514 098	-1 663 640	-2 131 615
Andre driftskostnader	10	-20 339	-17 393	-9 000	-19 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 705 220	-1 805 986	-2 048 610	-2 405 715
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 699 043	1 386 365	1 254 390	1 565 285
Innbetalt andel fellesgjeld		370 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 069 043	1 386 365	1 254 390	1 565 285
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 972	8 546	10 000	0
Finanskostnader	12	-622 678	-771 854	-638 000	-665 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-611 706	-763 308	-628 000	-665 000
ÅRSRESULTAT		1 457 337	623 057	626 390	900 285
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 457 337	623 057		

GARMAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 262 624, KUNDENR. 5623

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 379 996	95 379 996
Tomt		14 520 000	14 520 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	649 495	375 155
SUM ANLEGGSMIDLER		110 549 491	110 275 151
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	20 411
Andre kortsiktige fordringer	14	10 855	2 829
Driftskonto OBOS-banken		255 819	210 765
Sparekonto OBOS-banken		137 308	137 011
SUM OMLØPSMIDLER		403 981	371 016
SUM EIENDELER		110 953 472	110 646 167
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 5000		330 000	330 000
Annen egenkapital	15	27 824 284	26 366 947
SUM EGENKAPITAL		28 154 284	26 696 947
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	34 895 461	35 964 787
Borettsinnskudd	17	47 900 000	47 900 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		82 795 461	83 864 787
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		94	1 768
Påløpte renter		3 633	3 498
Annen kortsiktig gjeld		0	79 167
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 727	84 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 953 472	110 646 167
Pantstillelse	18	109 900 000	109 900 000

Garantiansvar	19	672 767	392 912
---------------	----	---------	---------

Oslo, 23.03.2022

Styret i Garman Borettslag

Marianne Hagen /s/

Martine Berg /s/

Ulrik Mikkelsen /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.

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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
Fjernvarme

1 666 080
337 212

Internett	69 300
Kapitalkostnader på IN-lån	1 322 755
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-834
Overført til kapitalkostnader	-1 321 921
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 072 592

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturert for vekterutrykning	750
Adm. gebyr postkasser	9 000
SUM ANDRE INNTEKTER	9 750

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 2020/2021, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 147, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 065.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 541
SUM KONSULENTHONORAR	-4 541

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 288
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-175
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 463

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-931
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-931

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-12 195
Kontor- og datarekvisita	-2 000
Trykksaker	-251
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 147
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-1 267
Bank- og kortgebyr	-2 429
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-20 339

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	297
Andre renteinntekter	10 675
SUM FINANSINTEKTER	10 972

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-622 595
Andre rentekostnader	-83
SUM FINANSKOSTNADER	-622 678

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	95 379 996
SUM BYGNINGER	95 379 996

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.219/bnr.259

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	3 855
Adm. gebyr postkasser 2021	7 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 855

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 971 089
Egenkapital fra IN tidligere	24 165 603
Egenkapital fra IN 2021	370 000
Reduksjon EK fra IN	-1 682 408
SUM ANNEN EGENKAPITAL	27 824 284

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig, 2008	-62 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 869 610
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	699 326
Nedbetalt tidligere, IN	24 165 603
Nedbetalt i år, IN	370 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-34 895 461

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-47 900 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-47 900 000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	47 900 000
Pantelån	34 895 461
Beregnete IN-forpliktelser	22 853 195
TOTALT	105 648 656

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

Bygninger	95 379 996
Tomt	14 520 000
TOTALT	109 899 996

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 15,83 % av Kiellands Hus Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet og garantiansvaret

refererer seg til den samlede gjelden i Kiellands Hus Sameie og utgjør kr 672 767.

Selskapets andel i Kiellands Hus Sameie vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Kiellands Hus Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andel finansinntekter og -kostnader er tatt inn i resultatregnskapet, se note

Til orientering vedlegges sameiets regnskap for fjoråret.

EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS
ORG.NR. 991 302 549, KUNDENR. 5622

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 201 644	6 939 768	6 994 000	9 240 000
Andre inntekter	3	2 216 726	998 575	1 450 000	1 800 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 418 370	7 938 343	8 444 000	11 040 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-35 350	-50 000	-49 350
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-20 320	-18 986	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-330 143	-322 268	-332 000	-340 000
Konsulenthonorar	7	-67 711	-86 668	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 421 920	-486 826	-1 572 000	-1 854 000
Forsikringer		-596 711	-481 908	-552 000	-686 000
Kommunale avgifter	9	-1 791 156	-1 677 528	-1 823 000	-1 755 000
Energi/fyring	10	-3 795 299	-1 564 685	-2 820 000	-5 189 590
TV-anlegg/bredbånd		-406 800	-406 800	-420 000	-406 800
Andre driftskostnader	11	-985 518	-841 689	-857 200	-875 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 814 927	-6 272 708	-8 896 200	-11 626 240
DRIFTSRESULTAT		-396 557	1 665 634	-452 200	-586 240
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	61 841	67 401	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		61 841	67 401	0	0
ÅRSRESULTAT		-334 716	1 733 035	-452 200	-586 240
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 733 035		
Fra opptjent egenkapital		-334 716	0		

EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS
ORG.NR. 991 302 549, KUNDENR. 5622

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 824	4 174
Kundefordringer		97 184	77 056
Forskuddsbetalte kostnader		2 715	2 595
Andre kortsiktige fordringer	13	555 424	260 127
Driftskonto OBOS-banken		3 428 987	3 729 434
Sparekonto OBOS-banken		703 837	702 315
SUM OMLØPSMIDLER		4 792 972	4 775 702
SUM EIENDELER		4 792 972	4 775 702
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 768 219	4 102 935
SUM EGENKAPITAL		3 768 219	4 102 935
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 116	16 791
Leverandørgjeld		175 605	389 274
Annen kortsiktig gjeld	14	832 032	266 701
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 024 753	672 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 792 972	4 775 702
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Helene Spigseth /s/

Simonette Basthus /s/

Ane Kjosås /s/

Harald Thoresen /s/

Marianne Hagen /s/

STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

Endringer er i rødt

Omformulering av vedtektenes 4-1 Bruksrett og overlating av bruk

Endret 4-1 (5): I forbindelse med eierskifte eller bruksoverlating må andelseieren betale et gebyr på kr 600,- for postkasseskilt, navnetavle og andre administrative kostnader. I tillegg kommer forretningsførers fakturaomkostninger.

Begrunnelse

Beløpet har ikke blitt øket på 9 år, og prisene på alt har selvfølgelig økt i den perioden. Derfor ønskes beløpet øket fra 500 kr til 600 kr.

Nytt ledd 4-1

(4) Nye andelseiere plikter å lese gjennom informasjonen fra styret og returnere signert beboerskriv innen syv dager.

Begrunnelse

Dette har vært praktisert i 8 år og bør inn i vedtektene. Det er viktig at nye eiere setter seg inn i viktig informasjon om sameiet, bygget og eiendommen.

Med et nytt punkt 4 gjøres følgende: Punkt (4) blir (5), (5) blir (6), (6) blir (7) og (7) blir (8)

Nytt ledd 4-2

(7) Andelseiere som leier ut sin leilighet plikter å formidle informasjonsskrivene fra styret til leietakere. Andelseier er også ansvarlig for at leietaker følger borettslagets vedtekter og husordensregler, og at samtlige leietakere returnere signert beboerskriv innen syv dager. Hvis dette ikke skjer, og styret må informere leietaker, vil andelseier bli fakturert pr. time i henhold til punkt 8-2 (5).

Begrunnelse:

Det har dessverre vist seg at det er en enorm forskjell på den informasjonen styret sender til eiere og den informasjonen mange eiere sender videre til leietakere. Dette fører til at leietakere i mange tilfeller ikke mottar viktig informasjon, noe som fører til mye ekstraarbeid for styret som må rydde opp.

Nytt ledd

(8) Andelseiere har anledning til å leie ut leiligheten inntil 30 dager per kalenderår hvis de selv bor i leiligheten. Styret skal informeres om all kortidsutleie. Andelseier er ansvarlig for at vedtekter og husordensregler følges av gjester og leietakere, og eier er erstatningspliktig for eventuelle skader på sameiets bygg og eiendom. Hvis kortidsutleien fører til ekstraarbeid for styret vil andelseier bli fakturert pr. time i henhold til punkt 8-2 (5).

Begrunnelse

Styret har sett at det er et stort behov for at andelseiere bevisstgjøres hvilke plikter de har hvis de leier ut leiligheten f.eks gjennom Airbnb. Vi tenker da spesielt på informasjon til leietakere om borettslagets vedtekter og husordensregler, vekttertjenesten og helt praktisk informasjon som hvor avfallsrommene i bygget ligger. Korttidsutleie har gitt styret og vaktmester mye helt unødvendig ekstraarbeid.

Tillegg, nytt punkt og ny setning. Tillegg er i rødt

Punkt 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(2) g)

Rom med ventiler for inntaktsluft:

- Luker foran friluftsentilene
- Filter skal byttes foran hvert inntak minst to ganger i året. Bestilling skjer i regi av styret og faktureres seksjonseier.

(5) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rens eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l. **Balkonger, terrasser og brannbalkonger skal holdes rene for smuss og grønske. Disse må ikke under noen omstendighet spyles med vann da dette kan føre til vannlekkasje i nedenforliggende leiligheter.** Det er den enkelte seksjonseier som har adkomst til balkong som har generelt vedlikeholdsansvar for den balkongen mens sameiet har det ytre vedlikeholdsansvaret.

(9) Endringer i bolig som berører, eller kan berøre, felles installasjoner eller øvrige deler av bygget krever uttrykkelig tillatelse fra boligsameiet. Slike endringer er f.eks. endringer på varmeanlegg/radiator, vannrør, avløpsrør, ventilasjon, ytterdører, vinduer (ytre), elektrisk anlegg, flytting/riving av vegg **og pigging/legging av nye fliser.** Skriftlig søknad skal sendes til sameiet v/styret.

Seksjonseier må før arbeidene igangsettes opplyse om bestemt tidspunkt for arbeidet, gi en skriftlig arbeidsbeskrivelse (herunder hvilke materialer som benyttes) og konkrete opplysninger om hvem som utfører arbeidet (person og firma). Straks etter arbeidet er ferdigstilt, må seksjonseier sende skriftlig dokumentasjon (**sluttrapport**) på gjennomføring til styret.

Begrunnelse

- Vi har dessverre hatt tre tilfeller der balkonger/terrasser har blitt spylt og naboen under har fått vannskader i sin leilighet. Dette er skader som ikke dekkes av forsikringen, så utbedringen hos naboen må dekkes av andelseieren som har utført spylingen. Vi ser det derfor nødvendig å bevisstgjøre eiere på konsekvensene av dette.
- Pigging/legging av nye fliser berører varmeanlegg, men vi ser at eiere ikke er klar over dette. Vi ser det derfor som hensiktsmessig å få dette konkret inn i vedtektene.
- Sluttrapport skal mottas av styret slik at vi får bekreftet at arbeidene er utført på en faglig forsvarlig måte. Dokumentasjonen vil styret trenge ved eventuell senere fellesrehabilitering og/eller eventuell oppfølging.

STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Endring 4 ledd. Endring i rødt

På hverdager skal alt støyende arbeide i forbindelse med rehabilitering/oppussing i leiligheter (boring i mur, pigging av fliser og annet) tidligst begynne kl. 08.00, og være avsluttet senest kl. 19.00. I helgen og på helligdager skal slik virksomhet begrenses til tidsrommet mellom kl. 11.00 - **18.00.**

Nytt tiende ledd i rødt

Opprinnelig:

Andelseier plikter å feie/vaske fellesarealer som korridor, heis, trapper, inngangsparti og uteareal hvis man i forbindelse med oppussing har møkket til disse arealene.

Hvis dette ikke gjøres, og styret må bestille ekstra renhold, vil juridisk eier bli fakturert for denne rengjøringen.

Begrunnelser

Det blir stadig flere som pusser opp leilighetene. Nesten alle som flytter inn gjør en eller annen form for oppussing som innebærer støy. Flere beboere har meddelt til oss at de synes det er slitsomt, og ikke minst veldig utrivelig at naboer borer eller hamrer på kvelden i helgene. Flere har ønsket at tidspunktene for når man kan utføre støyende arbeid kuttes ned. Vi ønsker derfor nå å se om det kan hjelpe med å sette grensen til 18.00 i stedet for 19.00. Det kan ikke være slik at beboere som pusser opp kan ødelegge lørdagskvelden for naboene.

Nytt ledd i rødt:**§ 6 Postkasseskilt**

Skilt til postkasse skal være ensartet i borettslaget. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på egen postkasse er forsynt med standard skilt. Styret aksepterer ikke at beboere setter opp egenproduserte skilt, med unntak av venteperioden på nytt skilt.

Ved behov for nytt postkasseskilt sendes en e-post til styrets e-postadresse: worse.brl@gmail.com. Bestillingen må inneholde leilighetens H-nummer og navn som skal stå på skiltet. Kostnaden for nytt skilt faktureres beboer.

Andelseier er økonomisk ansvarlig for postkasser som ødelegges.

Begrunnelse

Setningen har alltid vært i sameiets husordensregler, og vi ønsker at dette skal være likt i hele sameiet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendom er forsikret gjennom sameiets forsikring i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86832694. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Naboer som kan være berørte må umiddelbart kontaktes. Skaden meldes til styret som vil kontakte forsikringsavdelingen i OBOS. Forsikringsselskapet sørger for at takstmann kontaktes 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 slokkeutstyr 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.

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 **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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

Hjemmesiden

Du finner informasjon om Garman borettslag og Kiellands Hus sameie på sameiets hjemmeside Kiellandshus.net. Hjemmesiden brukes aktivt av styret til å legge ut viktig og aktuell informasjon. Beboere oppfordres til å melde seg på nyhetsbrevet slik at de blir varslet om viktige hendelser.

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.

5623 Garman Borettslag

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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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