



# Årsmøte 2023

5623 Garman Borettslag

## Til andelseierne i Garman Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 8. mai 2023 kl. 18.00-19.00 i Sagene Samfunnshus.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 mandag 8. mai 2023 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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret – se innkomne forslag punkt 4 E

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Individuell måling av radiatorvarme
  - a. Skal vi innføre individuell måling?
  - b. Hvis ja: Valg av leverandør og løsning
- B) Styrets forslag til endring av vedtekter
- C) Styrets forslag til endring av Husordensregler
- D) Ringeklokke-display
- E) Økning av styrehonorar

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 30.03.2023  
Styret i Garman Borettslag

Marianne Hagen /s/      Marie Asprem Hvardal /s/      Ulrik Mikkelsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Kiellandshus.net](http://Kiellandshus.net)

## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marianne Hagen	Kingos Gate 8
Styremedlem	Marie Asprem Hvardal	Waldemar Thranes Gate 72 A
Styremedlem	Ulrik Mikkelsen	Waldemar Thranes Gate 72 A
Varamedlem	Henriette Olavsrud	Waldemar Thranes Gate 72 A
Varamedlem	Helene Spigseth	Landstads Gate 2

### 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 (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 Tor-Sigve Bjørndal.

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 et komplisert kombinasjonssameie som består av tre ulike seksjoner, hhv boligseksjon, kjøpesenter og bensinstasjon. Disse skal fungere sammen, noe som krever mye 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.

## Hjemmesiden

Du finner informasjon om Garman borettslag og Kiellands Hus sameie på sameiets hjemmeside [Kiellandshus.net](http://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.

## STYRETS ARBEID

### Styreperiode

Sittende styret ble konstituert 5.mai 2022. Det har blitt avholdt 3 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](mailto: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 i henhold til økningen i sameiet som en direkte følge av svært høye fjernvarmekostnader. Tidligere års økninger har i tillegg begynt å gi resultater og borettslaget har nå en stabil økonomi med en solid buffer i henhold til forretningsførers anbefalinger.

### Bruksoverlating

Det har tidligere vært en utfordring at andelseiere har gjennomført bruksoverlatinger i borettslaget som ikke har vært godkjent av styret eller riktig registrert hos OBOS. Styret

har ikke avdekt dette i denne styreperioden og alle beboere som får tilsendt post til Waldemar Thranes gate 72 er registrert og 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 2022-2023 blitt solgt 4 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 tidvis tidkrevende oppgave i inneværende styreperiode.

### **Postkasseskilt**

I borettslagets 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 ivarettatt.

### **Samarbeide med sameiets styre**

Borettslagets styreleder er også nestleder i sameiets styre. Ved å jobbe tett med styreleder i Worse 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 2022/23**

### **Generelt**

Styret har i styreperioden fra april 2022 til mai 2023 avholdt fem styremøter. Enkelte styremedlemmer har i tillegg hatt svært tett kontakt, tilnærmet daglig, på telefon, e-post og WhatsApp.

I året som har gått, har styret blant annet arbeidet med følgende saker:

## Økonomi

Sameiets regnskap er gjort opp med et overskudd på 1 388 900 kr. Likviditeten til sameiet er god da vi per 31.12.2022 hadde en arbeidskapital på kr. 5 157 118.

Egenkapitalen er årsaken til at styret ved legging av budsjettet i november valgte å ikke øke felleskostnadene for 2023.

Samtlige serviceavtaler økte med 6.8% og forsikringspremien med 70 000 kr. Oslo kommune økte også vann- og avløpsavgiften med hele 16,5 % og renovasjonsavgiften med 12 %. For sameiet innebærer dette en økning på 400 000 kroner i året. Kommunen har allerede varslet at vannavgiften økes ytterligere med 16,5% i 2024, 17% i 2025 og 17,2% i 2026. Begrunnelsen er følgende: «For å nå overordnede målsettinger som å redusere utslippet av urensset avløpsvann til vassdrag og Oslofjorden, og sikre en robust forsyning av rent drikkevann, har det vært nødvendig å gjøre betydelige investeringer i byens vann- og avløpsnett de senere årene».

Dette gjør at vi mest sannsynlig må forberede oss på høyere felleskostnader de kommende årene for å dekke inn dette. 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 10 og 11 år. Dette gjør at man har svært god oversikt over historikken i forhold til inntekter og kostnader. 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.

De særskilt høye fjernvarmeprisene har gjort at individuell måling av radiatorvarme har, slik styret ser det, blitt en nødvendighet. Vi ønsker en mer rettferdig fordeling av fyringskostnadene, og løsninger på dette blir derfor tatt opp som en egen sak på årsmøtet.

## Forsikring

Forsikringspremien ble som tidligere nevnt satt opp fra 713 083 kr til 771 000 kr. Dette er en økning som ifølge Gjensidige skyldes en høy bygningsindeks og økte material- og arbeidskostnader. Styret er i en prosess nå der vi innhenter tilbud fra andre forsikringsselskap for å se om vi kan få en lavere premie.

## Heis

Det har i 2022 blitt gjort omfattende arbeid på to av heisene. Vi har nå fått byttet vaiere i alle fire heisene. Dette har selvfølgelig vært kostbart, og vi håper at det blir en god reduksjon på heisutgiftene i 2023 kontra 2022.

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 ofte stopper når beboere flytter inn eller ut, noe som selvfølgelig er kostnadsbesparende for alle. Deler av skrivet som sendes nye beboere henger inne i heisene slik at alle kan lese det.

Styret er fortsatt svært fornøyd med avtalen vi har med BMA Heisteknisk rådgivning.

### **Ventilasjonsanlegget**

Etter hvert som årene har gått, har ventilasjonen i bygget blitt stadig dårligere. Vi har leiligheter der det nesten ikke er avtrekk over kjøkkenhette 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 inneklime, 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 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

Samtlige eiere har fått en rapport på sin leilighet over måleresultater og eventuelle avvik. Det ble også gitt tilbud på utbedring av avvik.

På grunn av store leveringsproblemer på ventilatorer og kjøkkenhetter i 2022, ble det stans i prosjektet. Arbeidet med å utbedre avvik inne i leilighetene er imidlertid i full gang når dette skrives, og målet er å få ferdigstilt prosjektet slik at vi kan få nullstilt anlegget, og med det få en bedre ventilasjon i alle leilighetene i løpet av 2023.

### **Fiberbredbånd**

Styret har inngått en ny avtale med GlobalConnect/Lynet Internett om oppgradering av fiberbredbåndet i bygget. Den nye avtalen innebærer at hastigheten økes fra 100/100 mbps til 1000/1000 mbps for 199,- pr. leilighet i måneden. Avtalen innebærer at GlobalConnect trekker nye fiberkabler inn til bygget, inne i bygget, og inn i alle leilighetene. Alle leilighetene vil også motta en wifi-boks. Planen er at arbeidet skal ferdigstilles før sommerferien.



### **Bytte til LED-lamper i fellesarealene**

Prosjektet med å bytte ut lampene i fellesarealene har fortsatt i 2022 og 2023. Tidligere år har vi tatt en oppgang av gangen. Styret valgte imidlertid å ta de to siste oppgangene (A og B) samtidig. Dette fordi vi ble forespeilet at prisen ville øke i løpet av 2023. Bestillingen ble lagt inn i oktober slik at vi fikk 2022-prisen på lampene og arbeidet. Samtlige lamper skal være byttet når dette skrives.

### **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 inneværende styreperiode er HMS-kontroll av alle oppganger gjennomført hvor det kun ble avdekt mindre feil som justeringer av dører, utskiftinger av dørpumper, sparkling av små hull etter lampeskift, bytting av takplater og mindre sprekker i fuger i gulvbelegg. Vaktmester følger fortløpende opp de mindre feil og mangler som ble funnet. HMS-kontroll av andre fellesarealer vil bli gjennomført etter vask av bakgård.

Elektrikerne i Alna Elektro og Lysteknikk utfører sine årlige kontroller på hhv det elektriske anlegget og brannvarslingsanlegget. Avvik utbedres etter hver kontroll.

### **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. Etter dårlig oppmøte i løpet av corona-årene var det igjen godt oppmøte på hoveddugnaden der det etter at arbeidet var ferdigstilt ble servert pizza og drikke.

### **Renholdsfirma**

Sameiet har de siste årene samarbeidet med Fortuna Renhold 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.

### **Ny vaktmesteravtale**

Sameiet inngikk en ny avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS i 2022. Vi har nå en vaktmester vi er svært fornøyde med. På grunn av investeringene vi har gjort i nytt nøkkel-system, bytte til LED-lamper i fellesarealene og planting av kunstige planter i bakgården, har vi kunnet kutte ned på antallet faste timer vaktmester er i bygget i uka. Dette har resultert i en kostnadsreduksjon på vaktmestertjenester med ca 200 000 kr i året.

Vi har også tegnet en ny skjøtselsavtale med Karlsens Vaktmestertjeneste for bakgården slik at det forhåpentligvis blir hyggeligere der med grønne planter og blomster. Det er også inngått en avtale om skrubbing av balkongdekket i bakgården når våren kommer slik at det blir lysere og hyggeligere for alle som både ser på og oppholder seg der.

### **Kameraovervåkning i oppgang D**

Det har i flere år vært utfordringer med skadeverk og ødeleggelser i inngangspartiet/postkasseområdet til Kingosgate 8/oppgang D. Det har også blitt tuklet med postkasseskilt og navnelapper på utleieleilighetenes skilt slik at enkelte beboere ikke har fått post.

Dette kulminerte høsten 2022 ved at postkasser ble ripet opp og navnelapper ble fjernet, og på et tidspunkt var 10 postkasser berørt på samme tid. I tillegg ble poser med hvitt pulver ved 2 tilfeller lagt i postkassen til et av styrets medlemmer. Forholdene ble politianmeldt, og styret ble anbefalt å vurdere kameraovervåkning. På årsmøtet i sameiet i 2017 ble det vedtatt at styret har fullmakt til kunne sette opp og iverksette kameraovervåkning ved behov. Styret besluttet derfor å gå til innkjøp av et overvåkningskamera som ble installert i inngangspartiet i midten av oktober.

### **Kontakt med styret**

Styrets oppgangsmailer sjekkes jevnlig. Det svares normalt på e-poster etter arbeidstid, da de mailansvarlige er i full jobb på dagtid. Styret har mottatt og svart på henvendelser hver dag, og i enkelte perioder har det vært stor pågang. E-poster med spørsmål som bør rettes til andre enn styret i sameiet eller borettslagene blir videresendt med beskjed til beboer om dette. Styrets e-postadresse benyttes også til å sende ut relevant informasjon til beboere. Kun unntaksvis benytter man seg av brevpost. Vi vil her igjen informere om at styret kun sjekker og besvarer mail på sameiets Gmail-adresser: [uelandsgate@gmail.com](mailto:uelandsgate@gmail.com) for oppgang B og [kingosgate8@gmail.com](mailto:kingosgate8@gmail.com) for oppgang D, og ikke OBOS sin løsning Vibbo.

### **Hjemmesiden**

Hjemmesiden som var ny i fjor brukes aktivt som informasjonsportal, og benyttes til å varsle om viktig informasjon.

### **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 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet, det skyldes i hovedsak at innkrevde kapitalkostnader er økt som følge av høyere rente

På grunn av at det fra Eierskifteavdelingen i OBOS er glemt å fakturere for innflyttingsgebyr til nye eiere og i forbindelse med bruksoverlating, viser ikke regnskapet riktig inntekt for dette. Riktig sum skulle vært kr. 3 000, dvs. at kr. 2 700 blir krevet inn og inntektsført i 2023.

Driftskostnadene er omtrent som budsjettet, det er kun ubetydelige avvik i forhold til budsjett.

Finanskostnader er høyere enn forutsatt grunnet høyere rente

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Større 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 har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Garman Borettslag.

**Lån**

Garman Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

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"><li>• Balanse per 31. desember 2022</li><li>• Resultatregnskap for 2022</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

#### 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Sven Mozart Aarvold

### Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-17 14:19:30 UTC



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/validator>

**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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>400 254</b>	<b>286 583</b>	<b>400 254</b>	<b>708 884</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 260 666	1 457 337	900 285	555 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-605 022	-699 326	-691 000	-485 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-400 000	-370 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		52 986	-274 339	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>308 630</b>	<b>113 671</b>	<b>209 285</b>	<b>70 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>21</b>	<b>708 884</b>	<b>400 254</b>	<b>609 539</b>	<b>778 884</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		717 439	403 981
Kortsiktig gjeld		-8 555	-3 727
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>21</b>	<b>708 884</b>	<b>400 254</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 560 044	1 321 921	1 299 900	1 548 816
Innkrevde felleskostnader	2	2 673 628	2 072 592	2 671 100	2 675 184
Innbetalinger		0	750	0	0
Andre inntekter	3	394	9 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 234 066</b>	<b>3 404 263</b>	<b>3 971 000</b>	<b>4 224 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-21 150	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-150 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 417	-10 065	-8 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-94 350	-91 690	-94 500	-101 000
Konsulenthonorar	7	-5 625	-4 541	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-1 850	-13 463	-15 000	-5 000
Forsikringer		-20 337	-17 007	-17 500	-22 000
Kommunale avgifter	9	-473	-931	0	-4 000
Kostnader sameie	20	-2 165 139	-1 376 034	-2 131 615	-2 102 000
Andre driftskostnader	10	-16 796	-20 339	-19 500	-28 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 430 087</b>	<b>-1 705 220</b>	<b>-2 405 715</b>	<b>-2 393 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 803 979</b>	<b>1 699 043</b>	<b>1 565 285</b>	<b>1 831 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		400 000	370 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 203 979</b>	<b>2 069 043</b>	<b>1 565 285</b>	<b>1 831 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	11 710	10 972	0	3 000
Finanskostnader	12	-955 022	-622 678	-665 000	-1 279 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-943 313</b>	<b>-611 706</b>	<b>-665 000</b>	<b>-1 276 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 260 666</b>	<b>1 457 337</b>	<b>900 285</b>	<b>555 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 260 666	1 457 337		

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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger		95 379 996	95 379 996
Tomt		14 520 000	14 520 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	596 509	649 495
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>110 496 505</b>	<b>110 549 491</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		2 062	0
Andre kortsiktige fordringer	14	16 676	10 855
Driftskonto OBOS-banken		560 244	255 819
Sparekonto OBOS-banken		138 458	137 308
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>717 439</b>	<b>403 981</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 213 944</b>	<b>110 953 472</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 66 * 5000		330 000	330 000
Annen egenkapital	15	29 084 950	27 824 284
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>29 414 950</b>	<b>28 154 284</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	33 890 439	34 895 461
Borettsinnskudd	17	47 900 000	47 900 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>81 790 439</b>	<b>82 795 461</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		70	94
Påløpte renter		7 391	3 633
Annen kortsiktig gjeld	18	1 094	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>8 555</b>	<b>3 727</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 213 944</b>	<b>110 953 472</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	109 900 000	109 900 000
Garantiansvar	20	1 024 753	672 767

Oslo, 30.03.2023

Styret i Garman Borettslag

Marianne Hagen /s/

Marie Asprem Hvardal /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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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 andelseiernes 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	2 552 400
Internett	118 800
Eiendomsskatt	2 428
Kapitalkostnader på IN-lån	1 465 748
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	94 296
Overført til kapitalkostnader	-1 560 044
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 673 628</b>

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

Innflyttingsgebyr	300
Fakturagebyr	94
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>394</b>

I tillegg vil det bli krevet inn eierskiftegebyr vedr. 2022 i 2023, på kr. 2700.

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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 2021/2022, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 417.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 625</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 850
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 850</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-473
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-473</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 100
Andre fremmede tjenester	-11 271
Bank- og kortgebyr	-2 425
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-16 796</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	747
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 150
Andre renteinntekter	9 813
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 710</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-955 022
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-955 022</b>

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	95 379 996
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>95 379 996</b>

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 IN	16 676
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>16 676</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 284 673
Egenkapital fra IN tidligere år	24 535 603
Egenkapital fra IN 2022	400 000
Reduksjon EK fra IN	-2 135 326
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>29 084 950</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. 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 GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig, 2008	-62 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 568 936
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	605 022
Nedbetalt tidligere, IN	24 535 603
Nedbetalt i år, IN	400 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-33 890 439</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

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

Opprinnelig 2006	-47 900 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-47 900 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse	-1 000
Gebyrer	-94
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 094</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	47 900 000
Pantelån	33 890 439
Bregnede IN-forpliktelse	22 800 277
<b>TOTALT</b>	<b>81 790 440</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	95 379 996
Tomt	14 520 000
<b>TOTALT</b>	<b>109 899 996</b>

**NOTE: 20****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 1 024 753.

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



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 240 084	7 201 644	9 240 000	9 240 000
Andre inntekter	3	1 793 598	2 216 726	1 800 000	1 800 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 033 682</b>	<b>9 418 370</b>	<b>11 040 000</b>	<b>11 040 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-49 350	-49 350	-49 350	-49 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-22 010	-20 320	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-338 413	-330 143	-340 000	-361 000
Konsulenthonorar	7	-36 309	-67 711	-100 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-1 633 819	-1 421 920	-1 854 000	-1 749 500
Forsikringer		-713 083	-596 711	-686 000	-771 000
Kommunale avgifter	9	-1 639 509	-1 791 156	-1 755 000	-2 143 000
Energi/fyring	10	-3 552 840	-3 795 299	-5 189 590	-5 392 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 800	-406 800	-406 800	-434 000
Andre driftskostnader	11	-990 618	-985 518	-875 500	-992 020
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 732 750</b>	<b>-9 814 927</b>	<b>-11 626 240</b>	<b>-12 372 520</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 300 932</b>	<b>-396 557</b>	<b>-586 240</b>	<b>-1 332 520</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	87 968	61 841	0	80 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>87 968</b>	<b>61 841</b>	<b>0</b>	<b>80 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 388 900</b>	<b>-334 716</b>	<b>-586 240</b>	<b>-1 252 520</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-334 716		
Til opptjent egenkapital		1 388 900	0		

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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		49 896	4 824
Kundefordringer		76 962	97 184
Forskuddsbetalte kostnader		2 820	2 715
Andre kortsiktige fordringer	13	484 252	555 424
Driftskonto OBOS-banken		3 136 585	3 428 987
Sparekonto OBOS-banken		2 717 719	703 837
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 468 233</b>	<b>4 792 972</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 468 233</b>	<b>4 792 972</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		5 157 119	3 768 219
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 157 119</b>	<b>3 768 219</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 942	17 116
Leverandørgjeld		1 277 173	175 605
Annen kortsiktig gjeld		0	832 032
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 311 115</b>	<b>1 024 753</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 468 233</b>	<b>4 792 972</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.3.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Helene Spigseth

Ulrikke Simonette Basthus

Ane Kjosås

Harald Thoresen

Marianne Hagen

## 4) INNKOMNE FORSLAG

### Individuell måling av radiatorvarme

I dag fordeles forbruket av både varme- og varmtvann i sameiet på brøk i forhold til seksjonenes størrelse. Som en følge av den ekstreme økningen i strømprisen, og dermed også fjernvarmeprisen (fordi denne følger strømprisen), har styret sett på muligheten for å fordele energikostnaden etter faktisk forbruk ved hjelp av individuell måling av radiatorvarmen i leilighetene.

Erfaring viser at sameier og borettslag ved individuell måling reduserer sine energikostnader med 20 – 25 %, og at individuelle målinger bidrar til en mer rettferdig kostnadsfordeling og mindre miljøutslipp.

Det kan med andre ord være mye penger å spare for sameiet, den enkelte seksjonseier og miljøet.

Dette har alltid vært tilfellet, men forsterkes ytterligere med dagens energipriser. NVE sier følgende: «Rettferdighetsprinsippet er en vel så sterk motivasjon for innføring av individuell måling som energibesparelse. Erfaring tilsier at 15-20 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk.»

I vårt sameie, der nesten 100 av leilighetene er rene utleieleiligheter hvor varmtvann og oppvarming er inkludert i husleien, ser vi at det er vanskelig å få beboere til å spare på varmen. Flere fyrer, til andres irritasjon, åpenlyst for kråka. Den enkelte beboer vil ved å være bevisst eget forbruk være tjent med innføring av individuell måling. En synliggjøring av individuelt forbruk gir insentiver til sparing da man får et konkret forhold til hvor mye man bruker.

Styret har innhentet tilbud fra de to største aktørene i Norge, Ista Norge og Techem. Begge har gitt sameiet tilbud på to løsninger: Kjøp av målere eller leasing av målere.

Begge leverandørene vil være tilstede på årsmøtet for å presentere sitt produkt.

Mer informasjon om produktene finner man på hjemmesiden på denne linken:

[Årsmøter | Eierseksjonssameiet \(kiellandshus.net\)](https://www.kiellandshus.net)

Tilbudene er konfidensielle og blir derfor sendt til alle seksjonseierne pr. e-post.

## SAK B) STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

Forslag til endringer er i rødt/kursiv

### Tillegg 4-1

*(9) For å forebygge forekomst av skadedyr skal plattinger være oppbygget slik at treverket ikke ligger rett på bakken. Plattingen skal være minimum 3 cm over bakken og 5 cm ut fra veggen slik at regnvann og smuss kan renne vekk. Maksimal størrelse på plattingen er 3 meter lang x 1,5 meter bred. Beboer må sørge for at det ikke legger seg smuss og bøss under plattingen. Det må feies og skylles under plattingen minst en gang i året. Søknad om oppføring av platting skal sendes skriftlig til sameiet v/styret.*

### Begrunnelse

Det er behov for å få spesifiseringen av eventuelle plattinger som oppføres på bakkeplan i bakgården inn i vedtektene. Vi er stadig plaget med skadedyr, og dette er et av tiltakene skadedyrsfirmaet har anbefalt oss.

Endring av punkt 4-2 Overlating av bruk (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).

*Andelseiere som leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre før leietaker(e) flytter inn. Styret skal også motta kontaktinformasjon på samtlige leietakere og signert beboerskriv senest 14 dager før innflytting. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker(e) får tilsendt informasjonsskrivene fra styret. Andelseier er også ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler, og at samtlige leietakere signerer for å ha lest beboerskrivet. Hvis dette ikke skjer, og styret må etterspørre informasjon fra eier, eller selv må informere leietaker, vil eier bli fakturert for ekstra styrearbeid i henhold til punkt 8-2 (5).*

### Begrunnelse

Vi ser at det er behov for å spesifisere dette med informasjon til leietakere.

## NY/ENDRET

### 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(2) Andelseieren skal i boligen vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som:

c) inventar, herunder vannklosett, badekar, *servant og blandebatteri*

(3) Andelseieren skal også i boligen vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig reparasjon av

c) radiatorer, herunder rør, *tur- og retur-rør som går gjennom leiligheten*, skruer, ventil og reguleringsbryter

### 5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner *som går gjennom boligen, som er bygget inn i bærende konstruksjoner* skal sameiet holde ved like.

### Begrunnelse

Korrigert slik at teksten er iht Eierseksjonsloven.

**SAK C)**  
**STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER**  
**Forslag til endringer er i rødt/kursiv**

Tillegg til § 6. Postkasseskilt

*Seksjonseier er ansvarlig for at postkassen er fri for flekker og limrester.* Seksjonseier er også økonomisk ansvarlig for postkasser som ødelegges.

**Begrunnelse**

Det er behov for at andelseiere sørger for at postkassene deres er rene og fri for limrester. Postkasseområdet er det første som møter oss når vi kommer inn i oppgangene, og er således med på å danne førsteinntrykket av sameiet. Det er derfor viktig at dette ser rent, pent og ryddig ut.

**SAK D)**  
**RINGEKLOKKEDISPLAY**

I oktober 2020 ble det avholdt en avstemning blant beboerne i borettslaget omkring hvilken informasjon som skulle eksponeres i ringeklokkedisplayet. Flertallet ønsket å beholde navn, og styret fikk oppdatert lisensen for å kunne utføre navneoppdateringer.

Det viser seg dessverre at denne løsningen er svært lite funksjonell. Det er et gammelt system som krever mye manuelt arbeid. Å gjøre en navneoppdatering tar ca. 30 minutter inkludert forberedelser, så sant man ikke får feilmelding. I så fall kan det i verste fall ta flere dager. På grunn av dette prøver Styret å samle opp henvendelser om navneendringer for å kunne være med tidseffektive. Beboere må som en følge av dette vente lenge på oppdatering, og Styret opplever å bli purret flere ganger.

Et annet argument som er kommet fra enkelte beboere er at man opplever det som utrygt at navnet står i displayet på grunn av plasseringen av døren, og stor trafikkbelastning i området. I oppgang B og D har man allerede kun leilighetsnummer i displayet.

Styret foreslår derfor at man fremover kun har leilighetsnummer i displayet. Nåværende beboere vil beholde navn, men nye beboere vil for fremtiden kun få leilighetsnummer. På denne måten kan vi fase den manuelle løsningen ut, uten at det er til ulempe for dagens beboere som er vant til å ha navnet i displayet. Om noen ønsker å erstatte navn med kun leilighetsnummer, vil det også være mulig.

**SAK E)  
ØKNING AV STYREHONORAR**

Styret har sammenlignet styrehonoraret med andre borettslag, og det er normalt at styrehonoraret nå ligger på ca. 1800 kr til 2200 kr pr. leilighet. I Garman Borettslag nåværende honorar på 1500 kr pr. leilighet. Styret anser det som viktig å sikre at flere års opparbeidet kompetanse blir anerkjent, og at nøkkelpersoner ønsker å fortsette styrearbeidet. Styret legger på bakgrunn av dette inn en innstilling om å øke styrets honorar fra og med styreperioden 2022/23 med 20 000 kr til 120 000 kr.

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret 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 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.

### **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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) 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, eller det kan søkes direkte fra Vibbo.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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](http://www.obos.no)

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

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