



Generalforsamling 2024

5623 Garman Borettslag

Til andelseierne i Garman Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 9. april 2024 kl. 18:00 på Sagene Samfunnshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. 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 onsdag 9. april 2024 kl. 18:00 på 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 2023

Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2023.
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret foreslås til kr.150 000,-

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styrets forslag til endring av vedtektene
- B) Styret gis fullmakt til å inngå avtale om maling av fellesarealer

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

I år er alle styrevervene på valg. For å sikre en viss kontinuitet i styret samt unngå at både styreleder og begge styremedlemmer er på valg samme år, velges ett av styrevervene for kun ett år i denne generalforsamlingen slik at medlemmene i fremtiden er på valg annethvert år. Sammensetning av styret og varighet blir dermed som over.

Oslo, [Dato].2024
Styret i Garman Borettslag

Marianne Hagen

Marie Aspren Hvardal

Ulrik Mikkelsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på kiellandshus.net

ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Manbir Singh	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

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.

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.

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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid STYRETS ARBEID

Styreperiode

Sittende styret ble konstituert 13.juni 2023. Det har blitt avholdt 3 digitale styremøter i perioden. I tillegg har det vært gjennomført arbeidsmøter mellom styremedlemmene kontinuerlig. 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. Garman Borettslag får flest mail henvendelser på oppgangsmailen i forhold til de andre oppgangene i sameiet. I styreperioden 23/24 kom det inn ca 112% flere mail til Garman Borettslag.

Økonomi/Borettslagets felleskostnader

Styret har hatt sterkt fokus på borettslagets økonomi de siste årene 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 avdekt flere bruksoverlatinger som ikke har vært i henhold til vedtekter og Borettslagslova i denne styreperioden. For å vurdere disse sakene best mulig har styret benyttet seg av assistanse fra en av OBOS jurister.

Det har blitt søkt om 3 nye bruksoverlatinger som har blitt innvilget innenfor styreperioden.

Salg av andelsenheter

Det har i løpet av styreperioden 2023-2024 blitt solgt 8 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 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 ivaretatt.

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 2023/24

Generelt

Styret har i styreperioden fra mai 2023 til april 2024 avholdt fire ordinære styremøter. Enkelte styremedlemmer har i tillegg til dette hatt svært tett kontakt, tilnærmet daglig, på telefon, e-post og WhatsApp.

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 en boligseksjon, et kjøpesenter og en bensinstasjon. Disse skal fungere sammen, noe som krever mye arbeid fra 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 blitt 17-18 år ønsker også flere, både nye og gamle eiere, å pusse opp leilighetene. Dette 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 eller søke råd fra fagfolk for å kunne ta gode avgjørelser.

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

Økonomi

Sameiets regnskap er gjort opp med et overskudd på 726 867 kr. Likviditeten til sameiet er god da vi per 31.12.2023 hadde en arbeidskapital på 5 883 986 kr.

Den generelle prisstigningen i samfunnet er årsaken til at styret ved budsjett-legging i november valgte å øke felleskostnadene med 6 % f.o.m. 1. Januar 2024.

Samtlige serviceavtaler har økt med 7 %, og forsikringspremien med hele 18 %, noe som utgjør 165 000 kr. Oslo kommune økte også vann- og avløpsavgiften med hele 21,2 % for 2024 og renovasjonsavgiften med 9 %. For sameiet innebærer dette en økning på ca 500 000 kroner for 2024. Kommunen har allerede varslet at vannavgiften vil økes ytterligere med minst 17% i 2025 og minst 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».

De to siste årene har de kommunale avgiftene økt med ca 900 000 kr for sameiets del. Dette er en nesten uvirkelig økning sammenliknet med tidligere år. Vi må derfor mest sannsynlig forberede oss på høyere felleskostnader de kommende årene for å dekke inn de varslede økningene.

Styret har fokus på å holde kostnadene nede så godt det lar seg gjøre, og styreleder følger 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 11 og 12 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.

Individuell måling av radiatorvarme

De særskilt høye fjernvarmeprisene har gjort at individuell måling av radiatorvarme ble, slik styret så det, en nødvendighet. Bakgrunnen var ønsket om en mer rettferdig fordeling av fyringskostnadene.

På årsmøtet i 2023 ble det presentert to alternativer fra Norges ledende bedrifter på området. Årsmøtene valgte Ista Norge som leverandør, og installasjonen begynte i september måned. Det vil foretas en avregning en gang i året, den 31. mai.

Forsikring

Forsikringspremien ble som tidligere nevnt satt opp med ca 165 000 kr. Dette er den høyeste økningen i forsikringspremie vi noen gang har hatt. Gjensidige begrunner dette med byggets alder og skadehistorikk. Beboere er kanskje ikke klar over at hver eneste

skade som meldes til forsikringsselskapet øker premien drastisk. Det er derfor av stor verdi at alle gjør sitt ytterste for å forebygge vannlekkasjer og andre skader.

Heis

Tiltaket med å sende ut skriv om riktig bruk av heisen til beboere i forkant av inn- og utflyttinger har 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 kjøkkenheten eller på badet. Det er flere årsaker til dette, men en stor årsak er at beboere har installert kjøkkenvifter som ikke er kompatible med anlegget i bygget, og de blokkerer dermed avtrekket i naboileigheter. Dette fører også til dårligere innelima, og derfor har styret sett det som nødvendig å gjøre noe med dette.

Høsten 2021 ble det 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 fikk 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. Prosjektet startet opp igjen i begynnelsen av 2023.

Seksjonseierne som hadde avvik i sine leiligheter fikk hele 2023 på seg til å utbedre disse. De aller fleste gjorde det, men det gjenstår fortsatt noen leiligheter når dette skrives.

Håpet er å få gjort de siste utbedringene før sommeren, slik at man kan starte på neste fase i prosjektet, som er å installere spjeld i de resterende leilighetene. Dette må gjøres for at man skal kunne nullstille anlegget.

Fiberbredbånd

Styret inngikk i 2023 en ny avtale med GlobalConnect om oppgradering av fiberbredbåndet i bygget. Den nye avtalen innbar at hastigheten økte fra 100/100 mbps til 1000/1000 mbps for 199,- pr. leilighet i måneden (mot tidligere 150,-). Avtalen innebar også at GlobalConnect trakk nye fiberkabler inn til bygget, inne i bygget, og inn i alle leilighetene. Samtlige leiligheter mottok en wifi-boks. Installeringen foregikk i oktober og november, og den nye avtalen trådte i kraft fra 1. november 2023.

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* fordi man har bygget leiligheter og kjøpesenter i samme bygg som en bensinstasjon. 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 tilfredsstiller kravene, og i tillegg bidrar dokumentasjon av slike tiltak til at vi i beste fall holder forsikringspremien så lav som mulig.

HMS-runde gjennomføres en gang pr. år i regi av sameiets vaktmestere og HMS-ansvarlige. Avvik som oppdages utbedres av vaktmester eller annet fagpersonell.

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

Dugnad og opprydding

Sameiet gjennomfører normalt tre dugnader i året, en i uke 3, en i uke 19/20 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 19/20 anses som hoveddugnaden der vi forbereder fellesarealer for sommer og uteaktivitet. Det var svært godt oppmøte på hoveddugnaden i 2023 der det etter at arbeidet var ferdigstilt ble servert pizza og drikke.

Renholdsfirma

Sameiet har de siste årene hatt en avtale med Fortuna Renhold om renhold av sameiets fellesarealer. Vi har fått på plass løsninger vi synes fungerer veldig bra, og vi samarbeider svært godt med både ledelse og renholdere.

Vaktmesteravtale

Styret er svært fornøyd med vaktmesteravtalen vi har med Karlsens vaktmestertjeneste AS. Samarbeidet med våre to vaktmestere er svært godt, og vi opplever å få gode tjenester til en god pris.

Vi har også tegnet en skjøtselsavtale med Karlsens Vaktmestertjeneste for bakgården, og denne ble fulgt opp svært godt i løpet av sommerhalvåret i fjor. Karlsen stod også for

vaskingen av balkongdekket i bakgården i fjor vår, og resultatet ble veldig fint. Bakgården ble både lysere og penere å se på for alle som har utsikt til bakgården og de som oppholder seg der i sommerhalvåret.

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 for oppgang B og kingosgate8@gmail.com for oppgang D, og ikke OBOS sin løsning Vibbo.

Hjemmesiden

Hjemmesiden 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 all 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. Vi opplever at denne avtalen fungerer svært godt. Beboere får hjelp raskt, og problemet forsvinner stort sett med en gang.

I tillegg til det ordinære vedlikeholdet av bygg og eiendom, har styret planlagt følgende vedlikeholdsprosjekter for 2024:

- Maling av fellesarealer
- Slutføre ventilasjonsprosjektet og nullstille ventilasjonsanlegget
- Male gulvene i søppelrommene
- Vedlikeholdsspyling av avløpsrør hvis det er behov for det (kameraundersøkelser avgjør)
- Sjekk av vinduskarmene til leilighetene ut mot Uelands gate og Waldemar Thranes gate

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en avregning av kostnadene som tilbakebetales fra overskudd i sameiet, se note 19 i regnskapet.

Driftskostnadene er omtrent som budsjettet med kun mindre avvik.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes rentehevinger på lån.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. 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 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 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 2024.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024, som følger økningen i sameiet.

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 2023• Resultatregnskap for 2023• 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

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.

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 rettvise 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		708 884	400 254	708 884	1 134 941
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 639 103	1 260 666	555 000	638 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-393 183	-605 022	-485 000	-334 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-600 000	-400 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-219 863	52 986	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		426 057	308 630	70 000	304 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 134 941	708 884	778 884	1 438 941
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 325 201	717 439		
Kortsiktig gjeld		-190 260	-8 555		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 134 941	708 884		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 002 112	1 560 044	1 548 816	2 072 016
Innkrevde felleskostnader	2	2 810 844	2 673 628	2 675 184	2 972 984
Andre inntekter	3	9 800	394	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 822 756	4 234 066	4 224 000	5 045 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-14 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 987	-11 417	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-98 138	-94 350	-101 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-11 380	-5 625	-6 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-1 533	-1 850	-5 000	-5 000
Forsikringer		-23 452	-20 337	-22 000	-24 000
Kommunale avgifter	9	-11 988	-473	-4 000	-13 000
Kostnader sameie	19	-1 896 427	-2 165 139	-2 102 000	-2 228 000
Andre driftskostnader	10	-4 988	-16 796	-28 000	-24 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 196 811	-2 430 087	-2 393 000	-2 559 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 625 945	1 803 979	1 831 000	2 486 000
Innbetalt andel fellesgjeld		600 000	400 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 225 945	2 203 979	1 831 000	2 486 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 087	11 710	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-1 608 929	-955 022	-1 279 000	-1 851 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 586 842	-943 313	-1 276 000	-1 848 000
ÅRSRESULTAT		1 639 103	1 260 666	555 000	638 000

Overføringer:

Til annen egenkapital	1 639 103	1 260 666
-----------------------	-----------	-----------

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 379 996	95 379 996
Tomt		14 520 000	14 520 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	816 372	596 509
SUM ANLEGGSMIDLER		110 716 368	110 496 505
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		594	2 062
Andre kortsiktige fordringer	14	7 988	16 676
Driftskonto OBOS-banken		1 174 419	560 244
Sparekonto OBOS-banken		142 201	138 458
SUM OMLØPSMIDLER		1 325 201	717 439
SUM EIENDELER		112 041 569	111 213 944
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 5 000		330 000	330 000
Annen egenkapital	15	30 724 053	29 084 950
SUM EGENKAPITAL		31 054 053	29 414 950
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	32 897 256	33 890 439
Borettsinnskudd	17	47 900 000	47 900 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		80 797 256	81 790 439
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 563	70
Påløpte renter		161 636	7 391
Påløpte avdrag		27 061	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 094
SUM KORTSIKTIG GJELD		190 260	8 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 041 569	111 213 944

Pantstillelse	18	109 900 000	109 900 000
Garantiansvar	19	1 311 115	1 024 753

Oslo, 20.03.2024

Styret i Garman Borettslag

Marianne Hagen /s/

Marie Aspren Hvardal /s/

Ulrik Mikkelsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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	2 680 068
Internett	118 800
Eiendomsskatt	11 976
Kapitalkostnader på IN-lån	1 919 063
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	83 049
Overført til kapitalkostnader	-2 002 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 810 844

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Flyttingebyr	9 800
SUM ANDRE INNTEKTER	9 800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 987.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 380
SUM KONSULENTHONORAR	-11 380

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 533
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 533

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 988
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-11 988

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-839
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 525
Andre kontorkostnader	-203
Bank- og kortgebyr	-2 422
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 988

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 419
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 743
Andre renteinntekter	13 925
SUM FINANSINTEKTER	22 087

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 608 929
SUM FINANSKOSTNADER	-1 608 929

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

Kostpris/Bokf.verdi	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 IN	7 988
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 988

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 686 478
Egenkapital fra IN tidligere	24 935 603
Egenkapital fra IN 2023	600 000
Reduksjon EK fra IN	-2 498 028
SUM ANNEN EGENKAPITAL	30 724 053

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig, 2008	-62 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 173 958
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	393 183
Nedbetalt tidligere, IN	24 935 603
Nedbetalt i år, IN	600 000
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-32 897 256

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	32 897 256
Påløpte avdrag	27 061
Beregnete IN-forpliktelser	23 037 575
TOTALT	103 861 892

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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 1 311 115.

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

Selskapets andel av driftskostnadene 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 240 084	9 240 084	9 240 000	9 770 000
Andre inntekter	3	1 975 172	1 793 598	1 800 000	1 500 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 215 256	11 033 682	11 040 000	11 270 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 500	-49 350	-49 000	-70 000
Styrehonorar	5	-500 000	-350 000	-350 000	-530 000
Revisjonshonorar	6	-20 814	-22 010	-21 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-352 000	-338 413	-361 000	-373 000
Konsulenthonorar	7	-60 463	-36 309	-110 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 980 584	-1 633 819	-1 749 500	-1 490 000
Forsikringer		-770 868	-713 083	-771 000	-935 398
Kommunale avgifter	9	-2 152 423	-1 639 509	-2 143 000	-2 380 000
Energi/fyring	10	-3 568 189	-3 552 840	-5 392 000	-4 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 350	-406 800	-434 000	-540 000
Andre driftskostnader	11	-778 830	-990 618	-992 020	-998 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 661 020	-9 732 750	-12 372 520	-11 489 398
DRIFTSRESULTAT		554 236	1 300 932	-1 332 520	-219 398
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	172 631	87 968	80 000	85 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		172 631	87 968	80 000	85 000
ÅRSRESULTAT		726 867	1 388 900	-1 252 520	-134 398
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		726 867	1 388 900		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		668	49 896
Kundefordringer		-634	76 962
Forskuddsbetalte kostnader		3 045	2 820
Andre kortsiktige fordringer	13	799 559	484 252
Driftskonto OBOS-banken		3 485 014	3 136 585
Sparekonto OBOS-banken		2 791 195	2 717 719
SUM OMLØPSMIDLER		7 078 847	6 468 233
<hr/>			
SUM EIENDELER		7 078 847	6 468 233
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 883 985	5 157 119
SUM EGENKAPITAL		5 883 985	5 157 119
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 964	33 942
Leverandørgjeld		1 155 897	1 277 173
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 194 861	1 311 115
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 078 847	6 468 233
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Helene Spigseth /s/

Marianne Hagen /s/

Harald Thoresen /s/

Ane Kjosås /s/

Ulrik Mikkelsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 351 128
Felleskostnader næring (2)	971 520
Felleskostnader næring (3)	510 636
Bredbånd	406 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 240 084

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innflyttingsgebyr	10 200
Nøkler inkl sylinder	48 240
Diverse utrykking/alarm	9 539
Fjernvarme næringsseksjoner	915 998
Vannavgift næringsseksjoner	771 201
Utleie basestasjoner	181 319
Andel Strøm ICE Communication	10 000
Vaktm.tjeneste viderefakt	650
Viderefakturert administrasjonskostnader	5 400
Skadeoppgjør forsikring	19 478
Netbet diverse nettinnbetalinger	10 147
Kreditert vekterutrykn 2021	-7 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 975 172

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-70 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-70 500

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 500 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 814.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 463
Avregning vann og fjernvarme, Energibordet Aasen	-45 000
SUM KONSULENTHONORAR	-60 463

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-200 540
Drift/vedlikehold VVS	-30 595
Drift/vedlikehold elektro	-559 120
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-115 166
Drift/vedlikehold heisanlegg	-368 934
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-368 234
Drift/vedlikehold brannsikring	-249 657
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-81 568
Kostnader dugnader	-6 769
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 980 584

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 433 722
Renovasjonsavgift	-718 701
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 152 423

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-398 561
Fjernvarme	-3 169 628
SUM ENERGI / FYRING	-3 568 189

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-31 949
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 998
Driftsmateriell	-2 158
Vaktmestertjenester	-285 686
Vakthold	-119 631
Renhold ved firmaer	-299 467
Andre fremmede tjenester	-1 170
Kontor- og datarekvisita	-5 231
Trykksaker	-407
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 050
Andre kontorkostnader	-9 041
Telefon, annet	-2 181
Porto	-60
Kontingenter	-4 500
Gaver	-2 500
Bank- og kortgebyr	-3 802
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-778 830

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 838
Renter av sparekonto i OBOS-banken	73 476
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 616
Andre renteinntekter	79 701
SUM FINANSINNEKTER	172 631

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Årsavregning næringsseksjoner	795 192
Viderefakturerte fakturaer	4 367
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	799 559

A) STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

Forslag til endringer er i rødt

Flytte 1. ledd slik at det blir 3. ledd, slik at det blir seende ut slik:

Tillegg 5-1 (5):

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Andelseieren skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l. Balkonger, terrasser og brannbalkonger skal holdes rene for smuss og grønske. **Om vinteren må andelseier rydde balkonger og terrasser for snø og is og sørge for at sluk er åpne.** Disse (med unntak for takterrasser) må ikke under noen omstendighet spyles med vann da dette kan føre til vannlekkasje i nedenforliggende leiligheter. Det er den enkelte andelseier som har adkomst til balkong som har generelt vedlikeholdsansvar for den balkongen mens sameiet har det ytre vedlikeholdsansvaret.

Begrunnelse

Det er behov for å presisere at det er andelseiere/beboer som har ansvaret for det indre vedlikeholdet av sin terrasse/balkong også om vinteren, og at vedlikeholdet omfatter snørydding.

Nytt ledd til 5-1 (9)

Det er kun styret som kan bestille arbeid på radiator.

Begrunnelse

Radiatorer er knyttet opp mot sentralvarmeanlegget i bygget. Arbeid som gjøres på disse må styret ha oversikt over. Vi har bl.a. hatt eksempler der andelseiere har fjernet radiatorer uten å søke styret om det, slik at neste eier har klaget på dårlig varme i leiligheten, vi har også eksempler på at beboere har byttet til ikke egnede radiatorer som forsikringsselskapet ikke har godkjent, med vannskade i egen bolig og underliggende leilighet som følge.

Endring § 7-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt, punkt 4:

Hvis ledning til branndetektor må kobles fra ved oppussing av entreen skal styret kontaktes for å bestille frakobling av sameiets servicepartner for brannsikkerhet. Ved oppussing der man må koble ledning fra branndetektor skal Lysteknikk kontaktes for å utføre jobben. Dette fordi en slik frakobling kan føre til kortslutning på hele sløyfen, og sette detektorer i flere etasjer ut av spill hvis det ikke gjøres riktig. Detektor må alltid dekkes godt til slik at støv ikke kommer inn i detektoren og utløser alarmer eller forårsaker feil. **Branndetektor skal være frakoblet anlegget så kort tid som overhode mulig, maks tre dager. Styret skal alltid informeres skriftlig om hvilket tidspunkt detektor kobles fra og kobles til. Alle fra- og tilkoblinger skal også loggføres av elektriker/beboer i loggboken som henger ved siden av brannpanelet.**

Begrunnelse

Vi har hatt tilfeller der beboer har hatt detektor frakoblet i måneder og ikke har forstått hvilke konsekvenser det kan få i et bygg hvor det er bygget leiligheter over en bensinstasjon. Kiellands Hus er et særskilt brannobjekt. Styret ser det derfor som en nødvendighet at det strammes inn i praksisen med utkoblinger av branndetektor i forbindelse med oppussing. Det er større sjanse for at det bryter ut brann i leiligheter hvor det foregår oppussing. Dessuten står ofte disse leilighetene også tomme mens oppussingen foregår. En brann vil derfor ikke varsles før den har spredd seg til naboileiligheter eller fellesarealer.

B) MALING AV FELLESAREALER

Det har de siste årene blitt stadig mer slitt og møkkete rundt i fellesarealene. Det er derfor behov for å male veggene i korridorer og trappehus. Dette er en stor kostnad. Styret har innhentet tilbud fra tre bedrifter som har gode referanser på denne type arbeid. Styret ønsker med dette å innhente fullmakt fra årsmøtet til å engasjere den bedriften vi anser har kommet med det beste tilbudet.

Dette er en stor kostnad (nærmere en million kroner for alle fire oppgangene), og styret vil gjøre en vurdering om det er mest hensiktsmessig å fordele arbeidet over to år, slik at man tar to oppganger i år og to oppganger neste år.

Annen informasjon om sameiet

Hjemmeside

Du finner informasjon om sameiet på sameiets hjemmeside www.kiellandshus.net. Hjemmesiden brukes aktivt av styret til å legge ut viktig og aktuell informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

E-postadresse

Styrets e-postadresse er for beboere i oppgang B: uelandsgate@gmail.com og for beboere i oppgang D: kingosgate8@gmail.com. Merk at styret kun svarer på henvendelser til denne e-postadressen, og ikke i OBOS-løsningen, Vibbo.

Vaktmestertjenester

Kiellands Hus Sameie har avtale om vaktmestertjeneste Karlsens vaktmestertjeneste AS. Vaktmester har en fast sjekklister som han skal gjennom hver uke. I tillegg har han enkelte sesongrelaterte arbeidsoppgaver. Alt som ikke står på listen blir sameiet fakturert for.

Hvis beboer ønsker å benytte seg av vaktmesters tjenester i leiligheten, må beboer selv dekke kostnadene, hvis ikke styret på forhånd har godkjent det aktuelle arbeidet.

Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Bestilling av nøkler til digitalt låssystem på fellesdører gjøres via styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse skal bestilles hos styret.

Nøkler til leilighetsdører kan bestilles direkte fra Assa Abloy. Se hjemmesiden for mer informasjon.

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86832694.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr og bygningsmessige tilleggsinnretninger 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiernes ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

Fjernvarme

Kiellands Hus Sameie får levert fjernvarme fra Hafslund Celsio AS.

Energimerking

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

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. OBS! Det er kun OBOS som bruker Vibbo, ikke styret.