



Årsmøte 2022

5609 Quadraturen Eierseksjonssameie

Til seksjonseierne i Quadraturen Eierseksjonssameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 27.04.2022 kl. 18.00 i fellesarealet ved leilighet 412, i 4. etasje. Det vil bli satt opp stoler.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Quadraturen Eierseksjonssameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Quadraturen Eierseksjonssameie
avholdes onsdag 27.04.2022 kl. 18.00 i fellesarealet ved leilighet 412, i 4. etasje.**

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utskiftning av terrassegulv
- B) Skillevegg mellom terrassene
- C) Innsikt i strømutfgiftene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 2022.

Styret i Quadraturen Eierseksjonssameie

Helge Hay Helder Manuel S Fernandes Hans Petter Beldring

Anne Kristiansen Joachim Wolf Stensland

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Hay	Prinsens Gate 8
Nestleder	Helder Manuel S Fernandes	Tollbugata 13
Styremedlem	Hans Petter Beldring	Pilestredet Park
Styremedlem	Anne Kristiansen	Tollbugata 13
Styremedlem	Joachim Wolf Stensland	Kristianiasvingen 46
Varamedlem	Hege Brattlid	Postboks 1883 Vika
Varamedlem	Jo Wang	Prinsens Gate 8

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Quadraturen Eierseksjonssameie

Sameiet består av 217 seksjoner.

Quadraturen Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989976478, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Tollbugata 13,15 A-B-C
Prinsensgate 8,10 A+b

Gårds- og bruksnummer:
207 39

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Quadraturen Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har jobbet med beboerne/leietakerne ifht den daglige driften av sameiet.

Styret behandlet 27 saker i perioden fram til februar 2022. På grunn av sin kompleksitet eller teknisk karakter har Styret bedt om både juridisk og teknisk bistand i flere av sakene. Flere av sakene har også krevd tett oppfølging i form av mange møter internt og eksternt. Noen av sakene har måttet bli behandlet på gjentagende møter. Styret hadde 7 ordinære styremøter, 1 ekstraordinært styremøte og 2 digitale møter, i tillegg til 38 interne møter med seksjonseiere og beboere ifm behandling av saker, diverse befaringer og innhenting av faglig ekspertise, samt 29 møter- og 21 digitale møter med eksterne (leverandører, fagkyndige/byggtekniske personer og kommunale myndigheter). Som følge av Covid-19 pandemien, har flere møter foregått elektronisk, spesielt med eksterne aktører. Styret har gjennomført alle befaringer i leiligheter fysisk i tråd med gjeldende smitteverntiltak.

Styret har i år også bistått politiet, Oslo brannvesenet og forsikringsselskapet ifm flere av sakene. Sameiets advokat har i tillegg hatt flere saker med Bydel St. Hanshaugen ifm. støy fra arrangementer på takterrasser i nærheten av sameiet, som sterkt forstyrret flere seksjonseiere. I den forbindelse var det også flere møter mellom styrerepresentanter, sameiets advokat og politiet. Disse sakene har vært spesielt utfordrende fordi arrangørene har oppdrått på en måte som vi mener er useriøs, trenerer sakene, og ignorerer gjeldende støyforskrifter og pålegg fra Oslo Kommune.

• Bakgården

Alle takrenner (i hele bygget) ble også i 2021 rensed og kontrollert for lekkasjer, og skader på enkelte takrenner ble utbedret.

Avløpsrørene fra bakgården til kum ute i gaten måtte renses for sand og slam (løv). Dessverre viser det seg at sluk nærmeste passasjen i Prinsens gate tetter seg oftest på grunn av trange rørføringer. Styret har montert en midlertidig *bypass*, for å forebygge oppsamling av vann ifm ekstreme regnmengder. Hvis dette ikke gir ønsket effekt, må en større utbedring foretas.

Blåsing av løv i bakgården er et nødvendig tiltak for å unngå slam i avløp i bakgården, men fører dessverre til noe støy.

Det er i tillegg kjøpt inn nye blomsterkasser (i gråmetal) til bakgården, og det planlegges flere forskjønnende tiltak også i 2022.

Næringsdelen har inngått flere nye leieavtaler med aktører i bakgården. Nye sittegrupper foran både Mama Pho- og Sushi-restauranten, har bidratt til flere besøkende.

Det har til tider vært større oppsamlinger av kunder til Mama Pho, som har medført en del støy i bankgården. Styret har hatt god dialog med næringsdelen for å finne gode løsninger som fungerer for begge parter. Fra sommeren 2022 vil Mama Pho utvide lokalene slik at flere kunder kan tas imot inne, og på den måten minskes presset ute i bakgården.

Det er også kommet inn en ny frisørsalong og et nytt arkitektkontor i bakgården.

Styret har også byttet ut alle plastblomstene til levende blomster, og stått selv for vanning av disse.

• Takterrasser

Takhageprosjektet var igjen et veldig populært tilbud, og deltakerne er svært fornøyde med prosjektet. Takhageparsellene vil være tilgjengelig til interesserte beboere fra april 2022. Antall hageparseller ble noe utvidet i 2021, og flere kasser planlegges installert i 2022.

Reservasjon av hageparseller har blitt annonsert på sameiets webside i god tid i forveien.

Styret oppfordrer alle til å påse at røykeforbudet på takterrassene opprettholdes, for å unngå en lignende brann som oppsto for 2 år siden på takterrassen i 7. etasje.

Ifm. med brannen i takterrassen i 7. etasje nærmest slottet, ble det montert videoovervåkning av terrassen. Videokamera slås kun på i stengetiden om natten, da det dessverre har vist seg at enkelte beboere har klatret over sperringene og forårsaket, bråk, tilgrising og hæververk.

Sameiet har oppgradert takterrassen nærmest Dronningens gate. Det ble kjøpt inn nye plantekasser med selvvanningssystem, samt 3 sittegrupper. Alle beboere kan benytte denne takterrassen i åpningstidene året rundt.

- **Brannalarmer**

Det har i 2021 vært 10 falske brannalarmer i både bolig- og næringsdelen. De aller fleste falske alarmer i boligdelen, skyldes først og fremst gjenglemte pizzaer i ovn på nattetid.

Styret har i tillegg skrudd av minst 16 forvarsler om brannalarm, i både leiligheter og i hotelldelen.

Sameiet hadde igjen en brannøvelse i høst. Dessverre var det bare 3 beboere som møtte opp. Styret vil med dette påpeke at ved brannalarm, skal samtlige personer som oppholder seg i bygget forlate bygningen og vente på fortauet til brannalarmen blir slått av autorisert personell.

Det ble utført to klokketester for å avdekke mulige feil og mangler ved alarmorganer og brannklokker både inne i seksjonene og ute i fellesarealer. Alle brannslanger og nødlysskilt er testet ifølge lovverket av et autorisert firma. Avdekkede feil ble rettet opp.

Brannvarslingssystemet gjør det mulig å forhåndsvarsle i den aktuelle leiligheten med lydsignal FØR alarmen går i hele bygget. Se informasjon om dette i alle korridorer og sameiets webside. Det er viktig at nye beboere blir orientert om dette ved utleie av leiligheten. Styret mottar også tilbakemeldinger fra beboere som selv har avslått forvarsel om brannalarm i egen leilighet ute på tablåene i korridoren.

Er du så uheldig å utløse falsk brannalarm, må du åpne vinduer og dører og stå ved leilighetsdør til hjelp kommer, slik at den falske brannalarmen kan identifiseres og slås av fortest mulig.

- **Fordeling av felleskostnader**

Alle kostnader i sameiet fordeles mellom boligdelen og næringsdelen. Dette er også i år en komplisert og tidkrevende oppgave. Noen felleskostnader fordeles etter brøk, mens de fleste kostnadene fordeles etter særskilte fordelingsnøkler som kan variere i forhold til type leveranse eller nytte/forbruk, slik at næringsseksjonene/boligseksjonene bekoster i mest mulig grad kun sine egne utgifter.

Alle utgifter blir fordelt mellom boligdelen og næringsdelen i slutten av året av et styremedlem, før det oversendes til næringsdelen for godkjenning. Obos bokfører deretter justeringene i regnskapet. Styret mottok, godkjente og kostnadsfordelte 394 fakturaer i 2021.

- **Kapitalinnhenting for dekning av økte energikostnader**

I 2021 ble energikostnadene gjennomgående høyere enn i 2020, men det var spesielt fra og med september at økningen tok fart.

Når det gjelder kostnader til energi/Fyring så har sameiet betalt kr. 1 311 240,- i 2020 og kr. 3 198 251,- i 2021. For boligdelen har økning betydd kr. 1 210 000 i ekstra kostnader. Sameiet krever inn felleskostnader hver mnd. som er ment å skulle dekke sameiet sine kostnader til Energi/Fyring, men da energikostnadene har vært svært høye så har denne innkrevingen (felleskostnader) ikke vært nok til å dekke kostnaden. Det er derfor innhentet kapital fra boligeierne for å dekke denne kostnaden. Ved innkrevingen så har Obos forholdt seg til brøken som foreligger i sameiet for boligdelen.

Styret forstod at kostnadene med strøm og fjernvarme ville bli en del høyere enn i 2020, men ingenting i vår villeste fantasi tilsa at økningen skulle bli så dramatisk som det ble. Enkelte dager i desember var strøm og fjernvarme over kr 1,- pr kilowatt/time. Perioden november-desember-januar er også perioden med høyest forbruk.

Styret trodde lenge at det skulle fortsatt bli mulig å innlemme de økte energikostnadene i det totale regnskapet uten å måtte ty til en kapitalinnhenting. Dessuten er det svært vanskelig å forutse det endelige årsresultatet for boligdelen i sameiet, da vi har et kombinert sameiet hvor boligdelen og næringsdelen deler på alle kostnader etter forskjellige fordelingsbrøk avhengig av forbruk. Avregningen av hva boligdelen og næringsdelen har forbrukt kan først gjøres når kalenderåret er ferdig og alle regninger for et bestemt år (i dette tilfelle 2021) har blitt mottatt og bokført, dvs utover januar. Regningene for strøm og fjernvarme mottas ca 2 uker etter at måneden er ferdig.

Næringsdelen har også allerede betalt inn sin brøkandel av de økte kostnadene.

I håp om å unngå en kapitalinnhenting, søkte styret opp et midlertidig lån i november/desember på kr 2,5 mill i Obos-banken for å dekke for manglende likviditet som følge av de økte kostnadene. Håpet var at en kompensasjonsordning som var under utredning kunne resultere i en forholdsvis normalisering av kostnadene, og at vi kunne unngå en kapitalinnhenting, selv om det skulle bety et driftsunderskudd.

Dessverre, og allerede langt ut i desember, ble det klart at sameier og borettslag med fellesmålere ikke ble inkludert i kompensasjonsordningen som regjeringen annonserte i den grad man hadde forventet. En forandring av kompensasjonsordningen som senere har blitt annonsert av regjeringen er uansett begrenset til forbruk kun i perioden fra desember 2021 til og med mars 2022. Dette vil først kunne ha noe effekt for sameiets økonomi i 2022, og bidra til en minimal reduksjon av felleskostnader på strøm/fjernvarme i 2022. Ordningen som ble annonsert av regjeringen innebærer at sameier og borettslag ikke får noen som helst kompensasjon for perioden januar-november 2021. Da det ble klart at sameiet hadde liten mulighet til å få kompensasjon for de høye energikostnadene, ble det eneste valget å hente inn kapital fra seksjonseiere. En løsning basert på midlertidig likviditetslån er ikke bærekraftig i lengde, og lån må uansett tilbakebetales.

Beløpet som ble hentet inn ble fordelt av Obos på alle seksjoner i henhold til sameiets brøk som tilfaller hver leilighet. Denne brøken er altså den samme som benyttes til beregning av de øvrige felleskostnadene pr. leilighet, og det er Obos som beregner og foretar denne fordelingen.

- **Lekkasjer i tak og vinduer**

Taket ble reparert for lekkasjer rundt takvinduer: 1 takvindu i en leilighet mot Tollbugata, 1 takvindu i en leilighet mot Prinsens gate. Det ble i tillegg foretatt reparasjon av tak i en leilighet i Tollbugata (over Kød) som krevde oppsetting av stillas.

Utgiftene for dette fordeles etter vanlig brøk mellom bolig- og næringsdelen.

Styret kan opplyse at det er 5 leiligheter med vindu måtte skrues igjen for å unngå fare for å falle ned på fortauet. Alle disse ligger i 5, 6. og 7. etasje.

Mange vinduer og 3 balkongdører har blitt midlertid reparert på grunn av vannlekkasje.

- **Opprustning av fellesarealer og fellestekniske installasjoner**

Styret i samråd med vaktmester følger en vedlikeholdsplan for alle fellesarealer som nødvendigvis må ta hensyn til behov for opprustning og tilgjengelige økonomiske ressurser.

Styret hadde planlagt å male hele korridoren i 3. etasje fra leilighet 301 til 333. Ifm vindusprosjektet har vi fått signaler at de aller fleste vinduer vil bli fraktet inn/ut av leilighetene via korridor. Flere entreprenører som var på befaring, signaliserte at det er nesten umulig å gardere seg mot skader på veggene i korridorene under arbeidene. Derfor utsettes maling av denne korridoren til etter vindusprosjektet.

Av opprustningstiltak i 2021 kan det nevnes blant annet:

- 4 viftemotorer i fellesventilasjonsaggregater i boligdelen ble skiftet ut.
- 2 viftemotorer inne i leiligheter ble skiftet ut.
- Maling av flekker i alle korridorer (en korridor pr. måned, eller på enkelte punkter der behovet er størst).
- Gulvet i korridorene ble bonet.
- Hoveddørene og alle mellomdørene fra trapp til korridor er utsatt for mye slitasje til alle døgnets tider, og ble sjekket av spesialsnekker, også i 2021. De fleste dører måtte justeres og en karm ble skiftet ut.
- Alle mellomdørene fra hovedtrappene til korridor har fått påmontert brikkelesere. Systemet vil bli aktivert så snart brikkelesere i heisene også blir montert.
- Alle ventilasjons- og strømskapdørene har fått påmontert brikkelesere. Dette gjør det mulig for boligeiere å leve av strømmåler uten å være avhengig av egen nøkkel. Nåværende grønne brikker har blitt oppdatert til å omfatte strømskapet som er knyttet til den enkeltes leilighet.

- Ytterligere tiltak mot skadedyr i kjelleren. Dessverre har flere bodseksjoner gjentagende møllangrepp som følge av feil lagring av tekstiler. Eksponerte tekstiler spiser av møll og brukes til å legge egg. Styret oppfordrer alle til å pakke tekstiler inne i plast eller plastbokser. Det har ikke vært observert rotter i kjelleren i 2021, men styret fortsetter med forebyggende tiltak for å forminske risikoen for rotteinntrengning.
- Utskifting av 6 takstein.
- Trimming av trærne i bakgården.
- Trykkspilling av svalgangene (to ganger).
- Reparasjon av 1 dørbrikkelesere i kjelleren ved Muskelklinikk. Det har vært også i år tilfeller av hærverk gjort av uønskede personer som prøvde å ødelegge brikkeleserne i håp om å få tilgang til bodområder i kjelleren.
- Styret mottok også i 2021 bekymringsmeldinger om uvedkommende i korridorer og fellesområder. Meldingene gikk ut på at uvedkommende gikk rundt og sjekker om leilighetsdørene er låst, og prøvde å åpne el-skapdører i korridorene. Det er viktig at alle påser at inngangsdørene til bygget er lukket og låst, samt at ingen uvedkommende slippes inn.
- Flere beboere har opplevd at pakkeleveranser levert utenfor døren har blitt stjålet av uvedkommende. Dessverre opplevde vi i 2021 hatt 1 politiaksjon i en leilighet. Styret arbeider med sikringstiltak i bygningen for å forsterke sikkerheten i sameiet.
- Grunnvannspumpene ble kontrollert og fungerer som normalt.
- Skroget under betonghellene i svalgangen i 4. etasje ble skiftet ut.
- Det ble oppdaget hull i overgang fuge/membran ved en leilighet som fronter mot takterrasse i 5. etasje. Reparasjonen måtte utføres av et spesialfirma.
- Korridorene i 7. etasje ved takterrassen nærmest Dronningens gate ble malt på nytt på grunn av stor slitasje.
- På grunn av en feil i flere leddriver delene, måtte hele fasadebelysningen tas ned. Dessverre har det vært leveranseproblemer av tekniske komponenter på grunn av Corona. Alternative løsninger på led lys er for kostbare i forhold til tilpasning av eksisterende lyskastere.
- 2 ventiler til fortaus varme ble skiftet ut.
- 2 pumper i fjernvarmeanlegget til næringsdelen ble skiftet ut.
- 1 brannmelder i korridor ble utsatt for hærverk av uønsket person, noe som utløste en falsk brannalarm, og måtte skiftes ut.
- 2 branndetektorer ble skiftet i kjøkkenet til KØD-restaurant.
- Kloakkrør på motsatt side av leilighet 458 ble skiftet ut på grunn av lekkasje.
- Pullert ved passasjen i Tollbugata ble utsatt for hærverk/kjørt ned, og måtte repareres.
- Lysene til trærne i bakgården ble skiftet ut. I tillegg ble det satt opp en ny kurs for belysning av trærne langs Mama-Pho for å unngå løse ledninger på bakkenivå.
- Det ble montert nye lys på vegg i bakgården nærmest slottet.
- Pumpen og filteret til bassenget ble skiftet ut pga slitasje.
- Nytt callinganlegg, med nye digitale tablåer, ble montert ved hovedinngangene i Tollbugata og Prinsens gate. For å få tilgang til dette må du fylle ut innregistreringsskjemaet som finnes på sameiets webside.
- Marmortrappen i inngangspartiet i Tollbugata ble reparert etter at en av trappetrinnene ved et uhell ble knust under en innflytting.
- Gesims over vindu i 4. etasje i Tollbugata ble rehabilitert og dekket til med kobberbeslag etter vanninntrenging fra fasade.
- Planter og blomstjord ble skiftet ut i alle blomsterkassene i takterrassen i 5. etasje og takterrassen i 7. etasje nærmest slottet. Også kassene i bakgården fikk ny beplanting.
- Gjentagende tagging på fasaden har blitt fjernet umiddelbart.
- Dørlåsen til trafforommet i kjelleren måtte skiftes ut etter hærverk.
- Solsengene på takterrassen i 7. etasje nærmest slottet ble oppgradert med 6 nye *ryggstøtter*.

- **Inn/utflytting av beboere**

Sameiet har også i 2021 hatt store utfordringer med de stadige utskiftninger av leieboere, herunder ekstraordinær slitasje på bygget. Som et ledd i dette har styret lagt stor vekt på formidling av informasjon til alle på infotavle og fellesrom, samt internettside www.quadraturen.no

Styret har også ved flere anledninger tatt kontakt med enkelte beboere/leieboere for en nærmere forklaring av husordensreglene i forhold til brudd på disse. Problemet gjelder i hovedsak håndtering av søppel og avfall, samt bråk og musikkstøy, montering av navneskilt/elektronisk lås og lignende på dør, eller ulovlig utkobling av brannvarsler ved brannalarmer. Utkobling av brannvarsler politianmeldes.

Forretningsfører har dessverre vært nødt til å sende advarsler til enkelte seksjonseiere på grunn av manglende overholdelse av husordensregler i forhold til støy/musikk. Flere av sakene har dessverre krevd bruk av advokatbistand i 2021.

Styret har måttet kreve oppsigelse av 2 utleieforhold i 2021, pga. av gjentagende overtredelse av husordensreglene om sjenerende støy fra den utleide seksjonen. Én av leietakerne som ble kastet ut forårsaket to omfattende vannlekkasjer før utflyttingen.

- **Airbnb og lignende**

Utleie av Airbnb-leiligheter har de siste årene økt kraftig i omfang og fører mange og krevende utfordringer. Pandemien førte i 2021 til en nedgang i Airbnb pga myndighetenes smittevernsrestriksjoner, men tok seg opp fra sommeren av. Det kan forventes at så snart pandemien er over vil dette problemet på nytt melde seg. Mange av Airbnb-gjester får svært lite eller ingen informasjon om søppelhåndtering, vaskeriet, brannrutiner m.m., og forholder seg ofte ikke til husordensreglene. Eier som leier ut på Airbnb plikter derfor om å gi informasjon til Airbnb-gjester, ved for eks. å klistre en informasjonsside med viktige opplysninger på innsiden av leilighetsdøren.

Styret vil også i år minne om at bekymringsmeldinger fra andre seksjonseiere tyder på at en del av Airbnb-virksomheten kan muligens knyttes til gjester som driver med salg av seksuelle tjenester og narkotika, uten at eier av leiligheten var klar over dette. Enkelte Airbnb-gjester leier leiligheten over en helg eller et par dager midt i uken for å arrangere store utagerende fester, eller ta imot *tvilsomme gjester* på løpende bånd. I noen tilfeller har leilighet blitt benyttet som mellomstasjon for lagring av narkotika i en kort periode.

Et annet problem knyttet til Airbnb er at en del av leietakere med vanlig leiekontrakt i Quadraturen, utleier leiligheten videre i helger eller ferier på Airbnb uten at eier av leiligheten er klar over dette, med de negative konsekvensene det medfører i forhold til bråk og slitasje av leiligheten og øvrige fellesområder.

Styret minner igjen om at montering av nøkkelsafer på vegger og i andre fellesarealer, eller dørlåser med kode, er ulovlig i sameiet, da dette avviker fra felles design som gjelder i sameiets fellesområder.

- **Securitas**

Styret har en avtale med Securitas om en miljøvaktjeneste.

Erfaringen fra siste år viser at tjenesten er vesentlig mindre brukt på hverdager, og begrenser seg nesten utelukkende til helger.

Beboere oppfordres til å benytte seg av denne tjenesten ved sjenerende støy og bråk fra andre leiligheter. Vekter som ryker ut sender alltid en skriftlig rapport til Styret. Denne rapporten danner grunnlag for styrets videre agering i slike saker.

Securitas har også ansvar for å tømme takterrassene kl 22:45

Takhageterrassen stenges kl 22:30

- **Vaskeriet**

Kun brukere med gyldig vaskeribrikke har adgang til vaskeriet i 4. etasje.

Vaskeriet i 4. etasje ble fullstendig rehabilitert, med nye våtromspaneler med mer. Maskinparken i vaskeriet ble byttet ut i 4. etasje, men ny vaske-app, som erstattet de gamle Miele-vaskekortene. Maskinene hadde for lengst oppnådd sin levetid og måtte skiftes ut fordi reparasjonskostnadene var

blitt for høye. Styret hadde mange distribusjonsrunder av vaskeribrikker, som beboere med gyldig vaskekort fikk vekslet inn gratis.

Vaskeriet i 3. etasje ble rammet av en brann i en tørketrommel vår 2021, og måtte stenges ned. Rommet skal benyttes som byggekantor for entreprenøren ifm vindusprosjektet.

På grunn av oppgradering av vaskeriet og innkjøp av ny maskinpark, måtte prisen økes for å delfinansiere vaskeridriften. De nye maskinene har selvdosering av vaskemiddel og tøymykemiddel, samt 2 kilo ekstra kapasitet pr vask/tørk.

Alle brukere oppfordres til alltid å rense lofilteret til tørketrommelen for å unngå dårlig lukt i tøy og fare for en brann.

Bestilling og betaling av vaskeribrikke gjøres direkte på sameiets webside.

Alle brukere må til enhver tid sørge for å ha en plan B for klesvask, i tilfelle vaskeriet blir i ustand eller som følge av uforventede feil med Mieleles systemer. Det er viktig at du henter klærne dine før kl. 22.45. Da stenges både vaskeriet og maskinene. Har du klær inne i maskinen da, risikerer du at maskinen låser seg og at du må vente til kl. 06.00 neste dag for å få dem ut!

- **Webside**

Styret har ytterligere oppgradert websiden www.quadraturen.no, med nyttig og relevant informasjon om sameiet som oppdateres fortløpende. Det er Styret som oppdaterer websiden. Bestilling av nøkkelbrikker, vaskeribrikker og oppføring på callinganlegget gjøres direkte på websiden, i egne skjemaer. Alle betalinger skjer direkte via PayPal. Alle disse tjenestene administreres av styret og bokføres av Obos. Vaskekort og nøkkelbrikker utleveres via en safe montert i veggen i postrommet. Også næringseksjonene er representert på websiden.

Websiden har viktig informasjon til alle om bl.a.: vedtekter/husordensregler, beboerinformasjon, heiser, vaskeriet, brikker, avfall, parkering, post, brann og alarm, boder, utleie, malingskoder, ofte stilte spørsmål ved salg av leilighet, kontaktinformasjon, styreaktivitet, nyheter, årsmøter, m.m.

Styret bruker også websiden til, i den grad det er mulig, å gi fortløpende informasjon om forhold som må formidles fortest mulig til alle beboere samtidig, som for eks. midlertidige stans av fjernvarmeanlegget, vannlekkasjer, støyende arbeider, forskjellige driftsstanser, osv.

Websiden er å betrakte som hoved- kommunikasjonskanal til beboere.

Sameiets webside hadde i «Nyheter», «Vaskeri», «Historie» og «Kontakt» var de mest besøkte sidene i 2021. Det var 9.996 besøkende i 2021. Websiden har i gjennomsnitt 27,3 besøkende hver dag. Trafikken er klart størst mellom kl 10-11 og kl 17-18. 6,7% av nettrafikken skjer fra utlandet, hovedsakelig, USA, Sverige, Frankrike, Tyskland og Storbritannia.

Styret har i 2021 besvart totalt 2.673 e-posthenvendelser fra beboere og leieboere, vs 2.165 i 2020.

Et stort antall av spørsmålene som blir stilt kan du finne svar på sameiets webside www.quadraturen.no

Alle henvendelser til styret loggføres og skal skje via e-post quadraturen@gmail.com

Telefonhenvendelser bør kun skje ved alvorlige tilfeller slik som vannlekkasjer, brann og andre farlige eller truende hendelser.

- **Sykkelkjeller**

Det kan se ut som om det er mange eierløse sykler i sykkelkjelleren. Styret oppfordrer alle som eier sykler i kjelleren som ikke er i bruk om å fjerne disse.

- **Søppelrom**

Søppelrommet har i dette året vært vesentlig ryddig etter oppgraderingen i 2020. Det er nå langt flere muligheter til kildesortering og styret er glad for å kunne konstatere at de aller fleste benytter seg av denne muligheten. Styret har også i 2021 mottatt svært mange positive tilbakemeldinger ifm kildesortering.

Alle nedkastrør og sorteringskonteinere har blitt merket med hvilken type søppel som skal hvor. Styret håper at denne positive nye utviklingen vil fortsette.

Sameiet setter ut konteinere regelmessig i Tollbugata. Konteineren benyttes til gamle møbler og annet avfall som ikke skal kastes i søppelrommet. Konteineren skal IKKE benyttes til byggeavfall, elektrisk avfall, batterier, maling med mer. Styret informerer om når konteinere settes ut, ved å henge opp oppslag i hovedinngangspartiene.

- **Styreaktivitet**

I 2021 hadde Styret 67 møter og 23 elektroniske møter (interne og eksterne) med forretningsfører, advokat, Obos prosjekt, vaktmester, leverandører, seksjonseiere, leietakere og eksterne aktører vedrørende pågående saker, lekkasjer, anbud, naboklager om støy- og festproblematikk, fellestekniske installasjoner, reklamasjoner, reforhandling av eksisterende avtaler, samt oppfølging av service- og vedlikeholdsavtaler, oppgraderinger, driftsstanser, oppfølging av brannalarmer og andre felles anliggender m.m. som berører hele Sameiet. Mange av møtene må dessverre skje på dagtid, noe som er krevende for styremedlemmene som har vanlig jobb. Ved valg av nye styremedlemmer må disse påregne stor grad av fleksibilitet i styrearbeid, og møter og oppfølging av saker på dagtid m.m.

Styrearbeidet i sameiet opptar ca. 1,5 til 2,5 timer daglig.

Styret og vaktmester hadde i tillegg 19 tilkallinger knyttet til falske brannalarmer, uønskede personer i bygget, utstrakt festing på nattetid, lekkasjer, heisalarmer, osv.

Som følge av bekymringsmeldinger fra beboere, har styret også i 2021 fornyet en spesialavtale med Aftenposten-distribusjon om å ikke levere reklame og annet uadressert materiell på døren til hver enkelt leilighet. Kun de som har abonnement av avis/blad vil få leveranse på døren.

Gratisaviser m.m. vil fortsatt være tilgjengelig for alle i eget stativ i postrommet. Styret oppfordrer alle å benytte seg av nettaviser.

Biblioteket i postrommet er svært populær og vi ser en stor sirkulasjon av bøker. Her kan alle låne og levere inn brukte bøker.

- **Heiser**

Sameiet har i også i 2021 hatt nødvendige kostnader med heisstans forårsaket av beboere som sperrer heisdørene ved bl.a. inn- og utflytting, selv om dette problemet har avtatt betydelig de siste årene. Heisdørene er tidsinnstilte og kan ikke sperres over lengre tid, normalt over 35 sekunder. Styret oppfordrer alle til å opplyse om dette ved inn- og utflytting.

Enkelte heisstanser også i 2021 skyldes regelrett og ondsinnet hæververk, som oftest er utført av ruspåvirkede gjester. Heiskostnadene er også høye på grunn av enkelte beboere/besøkende som utløser falske heisalarmer. Dette forårsaker nødvendige og kostbare utrykninger som sameiet er pålagt å utføre ved hver heisalarm. I enkelte tilfeller har alarmknappen i heisen blitt brukt til å tilkalle service ved heisstans, noe som er helt feil bruk av denne funksjonen. Alarmknappen i heisen er kun beregnet til å evakuere personer som måtte sitte fast inne i heisen, og ikke til å tilkalle service ved driftsstans. Ved heisstans må Styret/vaktmester informeres, og alarmknappen må IKKE benyttes, med mindre noen sitter fast inne i heisen.

Heisreparasjoner kan dessverre ikke utføres på samme dag eller i helgene, på grunn av kapasitetsproblemer ved heismontører.

Når noen sperres inne av ulik årsak er styret etterpå pålagt å stenge heisen til heisreparatør kommer, for å forhindre gjentakelse.

- **Beboertjenester**

Styret har i 2021 produsert vaskeribrikker og nøkkelbrikker, og tildelt hageparseller og MC-parkeringsplasser til beboere. Vaskeribrikker koster kr 830/stk, mens nøkkelbrikker koster kr 930/stk. MC-parkering koster kr 1500/sesong.

Styret henstiller utleier å ta kr 930 i depositum for hver nøkkelbrikke som gis til leietaker. På denne måten vil utleier ha større sjanser for å få brikkene tilbakelevert ved utflytting, samt dekke kostnaden med bestilling av nye brikker.

Pr dags dato har Styret mulighet til å sperre alle brikker på avveie når vi får en melding fra beboer/utleier. Dette er et viktig bidrag til å gjøre Quadraturen et tryggere sted å bo, og er også et viktig redskap til å sperre adgang til uønskede personer, redusere fare for innbrudd og hærværk, osv. Styret oppfordrer igjen alle beboere til å ikke slippe ukjente personer inn i bygningen.

Styret har i den grad det er mulig vært behjelpelig med befaringer i leiligheter og anbefalinger hos beboere i forhold til diverse feil, mangler, reklamasjoner og uforutsette ting som oppsto. Mange nyinnflyttede vet for eksempel ikke hvor boden er, eller hvilken postkasse som hører til leiligheten. Vi oppfordrer de som selger, eller som leier ut leiligheten, om å gi slike opplysninger og vise hvor postkasse/bod er.

- **Næringsdelen**

Næringsdelene har også i 2021 jobbet med flere interessante konsepter for utvikling av tilbudet i Quadraturen, som profilerer bygget til et øvre segment. Flere nye aktører til ledige næringslokaler er ventet å flytte inn i 2022.

- **Vindusprosjekt**

På årsmøte i april 2019 ble det bestemt at tilstanden til vinduene i bygget skulle kartlegges, som følge av mange meldinger om problemer de siste årene.

Styret kansellerte det ekstraordinære årsmøtet som ble avholdt digitalt i august 2021, i samråd med sameiets advokat. Grunnen at mange beboere meldte tilbake at de fortsatt var på ferie og ikke hadde mulighet til å sette seg inn i dokumentasjonen. Det var også usikkerhet knyttet til den endelige fordelingen av kostnader.

Obos Prosjekt, som på oppdrag av styret er prosjektleder, har vært i kontakt med flere entreprenører i 2021. Obos Prosjekt har ansvar for innhenting av tilbud og vurdering av disse, og gir veiledning og anbefaling om hvilken entreprenør som til slutt får oppdraget.

Styret har en webside til vindusprosjektet: <https://www.quadraturen.no/vindusprosjekt>

Styret legger informasjon og dokumentasjon vedrørende framdriften i vindussaken på denne siden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 11 820 925,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 11 827 261,-.

Resultat

Årets resultat på kr 65 455,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 1 379 298,-. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer utvidelse av kassekreditt og ekstra innkreving fra eierne.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 57 119,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Quadraturen Eierseksjonssameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Quadraturen Eierseksjonssameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Quadraturen Eierseksjonssameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven 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

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-07 13:04:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G3IHG-E2FO4-FBSWY-4PPE7-PB31H-Q1E31

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 989 976 478, KUNDENR. 5609

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 440 600	10 658 866	10 896 000	10 158 000
Andre inntekter	3	1 380 326	157 938	40 000	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 820 925	10 816 804	10 936 000	10 218 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 760	-39 346	-50 760	-50 760
Styrehonorar	5	-360 000	-360 000	-360 000	-360 000
Avskrivninger	14	-467 630	-731 060	-419 072	0
Revisjonshonorar	6	-20 691	-20 108	-21 500	-21 500
Forretningsførerhonorar		-320 315	-312 675	-325 000	-325 000
Konsulenthonorar	7	-478 064	-208 244	-209 000	-209 000
Drift og vedlikehold	8	-1 865 887	-2 551 882	-2 091 000	-2 202 000
Forsikringer		-866 667	-834 595	-875 000	-875 000
Kommunale avgifter	9	-1 097 423	-1 080 556	-1 140 000	-1 140 000
Energi/fyring	10	-3 198 251	-1 311 240	-2 093 000	-2 420 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 287 833	-1 292 825	-1 331 000	-1 331 000
Andre driftskostnader	11	-1 813 739	-1 888 414	-2 091 370	-1 982 970
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 827 261	-10 630 945	-11 006 702	-10 917 230
DRIFTSRESULTAT		-6 336	185 859	-70 702	-699 230
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	103 400	114 870	83 000	83 000
Finanskostnader	13	-31 610	-44 259	-16 500	-16 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		71 790	70 611	66 500	66 500
ÅRSRESULTAT		65 455	256 470	-4 202	-632 730

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	Bolig	672 988	0
Reduksjon udekket tap	Bolig	62 755	124 654
Til opptjent vedlikeholdsfond	Bolig	129 712	131 816
Fra vedlikeholdsfond - benyttet	Bolig	-800 000	

QUADRATUREN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 989 976 478, KUNDENR. 5609

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	2 154 750	580 645
SUM ANLEGGSMIDLER		2 154 750	580 645
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 840	17 547
Kundefordringer		20 094	0
Forskuddsbetalte kostnader		17 278	0
Andre kortsiktige fordringer	15	1 496 362	0
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		32 861	102 042
Sparekonto OBOS-banken II Vedlikeholdsfond	16	102 465	772 753
SUM OMLØPSMIDLER		1 690 900	892 342
SUM EIENDELER		3 845 651	1 472 987
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond	16	102 465	772 753
Opptjent egenkapital Bolig		672 988	-62 755
Opptjent egenkapital Næring		0	0
SUM EGENKAPITAL		775 453	709 998
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		106 568	92 116
Leverandørgjeld		1 355 366	420 958
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		929 302	32 029
Skyldige offentlige avgifter		0	37
Annen kortsiktig gjeld	17	678 962	217 849
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 070 198	762 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 845 651	1 472 987
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Dato for signatur fremkommer i det digitale dokumentet som er oversendt revisor.

Styret i Quadraturen Eierseksjonssameie

Helge Hay

Hans Petter Beldring

Anne Kristiansen

Joachim Wolf Stensland

Helder Manuel S Fernandes

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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 469 406
Felleskostnader	2 741 109
Fjernvarme	1 509 000
TV/Internett	1 263 468
Vedlikeholdsfond	126 720
Nøkkel og callinganlegg	88 620
Felleskostnader	7 698
Felleskostnader Avregning Næring 2021	234 579
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 440 600

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal/Nets		59 023
Paypal		53 798
Administrasjon		1 931
Nøkkelbrikker		16 500
Miele avregninger vaskeri		3 105
Viderefakturert Posthallen	Fettutskiller 2021	30 210
Regnskapskorrigeringer		5 303
Avsatt innkreving av ex.kapital	Felleskostnader April 2022	1 210 000
Purregebyr innbet.service		455
SUM ANDRE INNTEKTER		1 380 325

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift		-50 760
SUM PERSONALKOSTNADER		-50 760

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 360 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 2 788, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 691.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand		-296 250
OBOS Prosjekt AS		-172 857
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS		-8 957
SUM KONSULENTHONORAR		-478 064

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-858 191
Drift/vedlikehold VVS	-217 201
Drift/vedlikehold elektro	-235 441
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 799
Drift/vedlikehold heisanlegg	-138 432
Drift/vedlikehold brannsikring	-116 590
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-71 134
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-167 513
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-63 586
Egenandel forsikring	40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 865 887

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-794 510
Renovasjonsavgift	-302 913
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 097 423

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 481 583
Fjernvarme	-1 716 667
SUM ENERGI / FYRING	-3 198 251

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-187 480
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 522
Driftsmateriell	-16 500
Vaktmestertjenester	-662 158
Vakthold	-353 215
Renhold ved firmaer	-479 550
Andre fremmede tjenester	-11 318
Kontor- og datarekvisita	-31 559
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 788
Telefon, annet	-11 429
Porto	-5 092
Bank- og kortgebyr	-9 092
Velferdskostnader	-4 034
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 813 739

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 113
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	900
Kundeutbytte fra Gjensidige	99 387
SUM FINANSINNTEKTER	103 400

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-30 610
SUM FINANSKOSTNADER	-31 610

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Adgangskontroll garasje		
Tilgang 2020	636 705	
Avskrevet tidligere	-56 060	
Avskrevet i år	-127 341	453 304
Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2016	226 881	
Avskrevet tidligere	-226 880	
		1
Fjernvarmetilknytning		
Tilgang 2016	2 161 292	
Avskrevet tidligere	-2 161 292	
		0
Låssystem		
Tilgang 2021	1 600 701	
Avskrevet i år	-266 783	1 333 918
VARMEANLEGG		
Tilgang 2016	311 827	
Avskrevet tidligere	-311 828	
		-1
Vaskerianlegg		
Tilgang 2021	441 034	
Avskrevet i år	-73 506	
		367 528
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 154 750
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-467 630

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt ex innkreving av felleskostnader for 2021 - pr. april 2022	1 210 000
Avregning Næring felleskostnader 2021	234 579
Oppgjør fra Paypal 2021	51 783
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 496 362

NOTE: 16**VEDLIKEHOLDSFOND**

IB Sparekonto Obos-banken II	772 753
Overført fra vedlikeholdsfond 2021	-800 000
Innskudd vedlikeholdsfond 2021	<u>129 712</u>
UB Sparekonto Obos-banken II	102 465

SUM VEDLIKEHOLDSFOND	102 465
-----------------------------	----------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-678 962
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-678 962

5. INNKOMNE FORSLAG

Sak A) "utskifting av terrassgolv(den är ruttet och obehandlad)våning 3.
Fra Margareta Bovojevic

Styrets kommentar:

Utskifting av terrassegolv er tidligere regulert i vedtektene, punkt 8.

Som følge av dette vedtaket, har mange eiere med balkong/privat balkong/japanskhage skiftet ut dekket og bekostet det selv.

En endring av dette punktet i vedtektene krever 2/3 flertall.

Ja

Nei

Sak B) "skillevegg mellom terrasserna. Kanske gjöra tillsvarande som finns på dom andra terrasserna i bygget?
Fra Margareta Bovojevic

Styrets kommentar:

Leilighetene som det vises til, ble annonsert og solgt opprinnelig uten fastmonterte skillevegger i den lange balkongen i 3. etasje. Tidligere har det vært forsøk på å sette opp (ikke-fastmonterte) perforerte *skillevegger* av samme design. Enkelte av de berørte leilighetseiere var imot oppsetting av skillevegger eller bekostning av disse, da de mente at de ikke hadde behov for skillevegg eller at de fikk mer romfølelse ved å sette opp blomsterpotter og lignende istedenfor.

Hvis dette forslaget stemmes for, gjør styret oppmerksom på at de berørte seksjoner må selv bekoste tiltaket og samtlige berørte seksjoner må være enige om at settes opp én type skillevegg. Skilleveggene kan ikke skrues fast på vegg.

Det kreves alminnelig flertall (50%).

Ja

Nei

Sak C) Innsikt i strömutgifterna i huset,,få in offerter på kostnader av innstallering av egne fjernvärmemåler?
Fra Margareta Bovojevic

Styrets kommentar:

Det å få innsyn i regnskap og øvrige utgifter i sameiet er ikke gjenstand til en votering i et årsmøte. Dette fordi årsregnskap med noter, samt budsjett, legges frem i årsrapporten til årsmøtet, som blir sent ut til samtlige seksjonseiere. Under presentasjon av disse har seksjonseiere mulighet til å stille spørsmål om regnskapet til både styret og forretningsfører.

Styret forstår det slik at seksjonseiers forslag er, i tillegg, en oppfordring om innhenting av tilbud på individuell måling av fjernvarmekostnader.

Styret igangsatte allerede i slutten av november 2021 en prosess for å vurdere forskjellige tekniske løsninger for mulig individuell måling av varmtvann- og fjernvarmeforbruk. Den 25. februar 2022, publiserte styret informasjon om dette i et nyhetsoppslag på sameiets webside.

Bygget har flere krevende rørføringer og fysiske hindringer som gjør det komplisert å måle vannforbruk i et betydelig antall leiligheter. Styret er i dialog med et ingeniørfirma for om mulig finne løsninger på dette. Oppfordringen fra seksjonseieren er under utredning, og styrets målsetning er en løsning som baserer seg på måling av forbruk i hver leilighet, hvis, eller straks det lar seg gjøre.

6. VALG AV TILLITSVALGTE:

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Hay	2021-2023
Nestleder	Helder Manuel S Fernandes	2020-2022
Styremedlem	Hans Petter Beldring	2020-2022
Styremedlem	Anne Kristiansen	2021-2023
Styremedlem	Joachim Wolf Stensland	2021-2023
Varamedlem	Hege Brattlid	2021-2022
Varamedlem	Jo Wang	2021-2022

A. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:

Helder Manuel S Fernandes tar gjenvalg
Hans Petter Beldring tar gjenvalg

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Helge Hay
Anne Kristiansen
Joachim Wolf Stensland

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Hege Brattlid (Næring)
Jo Wang (Bolig)

Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret kan kontaktes via e-mail quadraturen@gmail.com

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. Sameiet benytter ikke Vibbo til formidling av informasjon fra Styret til seksjonseiere. Vibbo er ikke en oppslags- og kommunikasjonskanal mellom styret og beboere. Det er sameiets webside www.quadraturen.no som er sameiets oppslags- kommunikasjonskanal med beboere. Beboere som har spørsmål til styret bes benytte quadraturen@gmail.com Nyttig informasjon om sameiets drift mv finner man på sameiets webside.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Fra og med mars 2013 har vaktmestertjenester bli utført av vaktmester Jan Aarskog. Det har også i 2021 vært flere anledninger der Styret har vært nødt å tilkalle vaktmester på nattestid. Vaktmesteren går en fast runde i bygget hver arbeidsdag hvor han sjekker at teknisk utstyr fungerer som det skal, at ikke søppel, sykler og kasserte møbler er etterlatt i rømningsveier og at fellesområdene for øvrig er i orden.

Vaktmesteren jobber på timesbasis på oppdrag av Styret for å betjene fellesarealer og sameiets fellestekniske installasjoner. Alle oppdrag i fellesområdene og som vedrører fellesanlegg skal meldes til og igangsettes av Styret, da det er Styret som er oppdragsgiver. Dette gjelder spesielt oppdrag knyttet til ventilasjonssystem, varmvannanlegg, alarmanlegg, utskiftning av lyspærer i fellesarealer, takterrasser, dører i korridorer og utgangsdører, malingsoppgradering i korridorer, heis som er ute av drift, feil og mangler i vaskeriet, feil med papp-presse og søppelsuganlegg.

Vaktmester har i oppdrag hver måned å reparere og male over skader på vegger i korridorer. Dette arbeidet pågår kontinuerlig, slik at styret beregner at alle korridorer skal være tatt minst en gang i året, for således å opprettholde god standard i fellesarealene.

Sameiet dekker IKKE vaktmesteroppdrag i leiligheter bestilt av eier/leier. Eventuelle oppdrag direkte-relatert til fellestekniske installasjoner inne i leiligheten må meldes til Styret, som i sin tur bestiller vaktmester. Styret gjør oppmerksom på at oppdrag inne i leilighetene som ikke berører fellestekniske installasjoner og lignende, er å anse som en privat bestilling fra eier / leier av den aktuelle leilighet, og må derfor betales av den enkelte eier/ leier. Bestilling kan gjøres til jan.aarskog@hotmail.com Oppdrag som bestilles fra eier/leier til vaktmester må evt. betales på forhånd til vaktmester, - før oppdraget igangsettes av vaktmesteren.

Næringsdelen engasjerte boligdelens vaktmester i midten av 2014 iht egen kontrakt. Butikklokaler som har behov for vaktmestertjenester må kontakte Posthallen AS v/ Joaquim Stensland, som drifter næringsseksjonene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87413449. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til Styret, som deretter melder skaden til forsikringsselskapet. Forsikringsselskapet takserer skaden, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. I tilfelle skade, må ingen reparasjon igangsettes før skaden dokumenteres og takseres av forsikringsselskapet, og før forsikringsselskapet gir klart signal til reparasjonen. Reparasjoner som er igangsatt uten forhåndsbesikting og taksering av forsikringsselskapet må bekostes av seksjonseier selv. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers eller leietakers ansvar, eller dersom skaden skyldes uaktsomhet eller ikke er meldt inn i rimelig tid etter at skaden oppstår.

Egenandel på hver forsikringssak er kr 20 000 og dekkes av seksjonseier.

Hvis forsikringsselskapet avviser saken, må seksjonseier dekke skaden selv. Styret forholder seg kun til eier av seksjon i slike saker. Påvirker skaden andre seksjoner kan seksjonseier bli stilt regreskrav på dekning av reparasjonskostnader i de berørte seksjoner.

Den enkelte seksjonseier eller leietaker må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Dette gjelder også bod.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks informere Styret på e-post quadraturen@gmail.com, slik at skaden kan besiktiges og dokumenteres, av styret, vaktmester eller forsikringsselskapet. Ingen reparasjon skal igangsettes før dette!

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert brannvarsler knyttet til felles brannvarslingsanlegget, og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Styret anbefaler i tillegg å ha minst en egen/ekstra røykvarsler. Eier/ beboer har ansvaret for at dette utstyret er tilstede og fungerer. Brannslukningsapparat må kontrolleres hvert år (gjærne 1. Desember) av eier/leietaker, for å sjekke at pilen fortsatt står på grønt i kontrollviser. Dersom kontroll viser rødt eller utstyret er defekt må eier/leietaker selv sørge for å kjøpe nytt utstyr. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Det er strengt forbudt å koble av brannvarsler knyttet til fellesanlegget: en elektronisk utkoblingsmelding sendes umiddelbart til brannsentralen, og en feilmelding vil da vises på styringsenhetene i hovedsentralen. Urettmessig utkobling av brannvarsleren vil føre til politianmeldelse og dekning av reparasjonskostnader. I tilfelle brann i en leilighet med frakoblet brannvarsler, vil vedkommende bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå, også personskader, i sin egen, i andre seksjoner og i fellesarealer.

Ved utkobling av brannvarsleren, er Styret også nødt til å tilkalle service og reparasjon. Regningen oversendes eier av leilighet (som kan videresende det til leietaker). Uautorisert utkobling av brannvarslingsanlegget vil bli politianmeldt, og kan også resultere i bot. Styret

skal alltid godkjenne på forhånd utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegget i Quadraturen, ved for eksempel oppussing av leiligheter og næringslokaler med mer.

Utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegget for å forhindre brannalarmer under fester, events, eller arrangementer i private leiligheter eller næringslokaler er strengt forbudt og vil, som nevnt ovenfor, bli politianmeldt.

Eiere av leiligheter som utløser falsk brannalarm vil bli belastet kostnaden ifm utrykning av vekterfirma, eller brannvesenet.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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, og felles elektrisk anlegg. 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.

Styret har som en del av HMS-arbeidet kjøpt inn OBOS-HMS-håndbok med automatisk oppdatering ift endringer av lover og retningslinjer.

Ifølge HMS-boken som styret har, har styret utført en brannøvelse i bygget, med bl.a. informasjon/demo ift nødutganger, brannvernutstyr m.m.

Sameiets webside har også omfattende og utfyllende informasjon om brannalarmen, brannrutiner og brannsikkerhet.

Radonmåling, ny strålevernforskrift

Fra 01.01.2014 ble det krav om radonmåling i alle boliger som skal leies ut. Dette er utleiers ansvar. Statens Strålevern anbefaler, uavhengig av om boligen skal leies ut eller ikke, at alle som har oppholdsrom i en underetasje eller i en av de tre nederste etasjene over bakkeplan, måler radonkonsentrasjonen.

For mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Radonoppfølging omfattes av HMS-arbeidet i alle boligselskaper fra 2014.

Energimerking

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

Brebånd/TV

Leverandør av TV/Internett er Fibernett-Altibox.

Det er mulig å velge bort TV fra basispakken i hver seksjon. Seksjoner som gjør det får høyere internett hastighet. Dette gjøres av seksjonseier ved å kontakte Altibox direkte. Beboere som har spørsmål til eller problemer med leveransene fra Fibernett-Altibox må kontakte Altibox-support på telefon eller e-post. Mer informasjon om dette finner du på Altibox sin hjemmeside.

Øvrig informasjon knyttet til produkter, tv-pakker, eller bestilling av ekstra tjenester finner du på Altibox-portalen (i TV-en), eller på www.altibox.no

Callinganlegg

Alle leiligheter kan registrere opptil 4 mobiltelefoner som mottaker til dørtelefonen (callinganlegget), og åpne hovedinngangsdøren for gjester som benytter callinganlegget. Registrering av mobiltelefon i callinganlegget gjøres direkte i eget skjema på sameiets webside, og utføres av Styret uten kostnad.

Callinganlegget styres med en app (iPhone) som må lastes ned til mobiltelefonen.

MC/Scooter – parkering

Sameiet har egen Scooter/mc parkering i bakgården. Parkeringen må søkes om til Styret hvert år i april-mai, da det er begrenset med plasser, og det må tegnes en særavtale for å benytte plassen.

Scooter/mc-parkeringen for 2021-sesongen (01.april - 30.november) kostet kr 1500 pr.

plass. Beløpet går til rengjøring i bakgården, som er ekstra krevende på sommeren

Søknad om scooter/mc-parkering finner du på sameiets webside. Søknaden for 2022 blir tilgjengelig fra begynnelsen av april.

Nøkkelbrikker

Nye nøkkelbrikker koster kr 930/stk og kan kun bestilles av eier av leilighet, eller av leietaker med tillatelse fra eier. Informasjon om hvordan nøkkelbrikker bestilles og betales finnes også på sameiets webside.

Etter at betalingen registreres, vil nøkkelbrikken bli produsert. Nøkkelbrikken kan sendes pr. post til eiere med offisiell adresse andre steder enn i Quadraturen, eller helst leveres via en veggsafe som er montert i postrommet. Betaling skjer via Paypal på sameiets webside.

Takhageprosjektet

Har du grønne fingre, liker tanken på å dyrke jorda og høste egne grønnsaker og er over middels begeistret for å ta vare på insekter og mark? Da er muligens parsellhagen i 5 etasje et sted for deg. Takhagen i 5. etasje er en kjærkommen myldreplass for et biologisk mangfold i byen. Urbane dyrkingsaktiviteter bidrar til å øke kunnskapen om matproduksjon, biologisk mangfold, jordliv og klima og miljø. Det er et lite bidrag i den store klimakampen, til glede for mange.

Det kostet kr 1600 for 2021-sesongen. Det vil være samme pris for 2022. Da får du to dyrkekasser med jord og tilgang til parsellhagen. Det forventes at du dyrker aktivt og at du bidrar til orden og god stemning under hele sesongen. Utveksling av erfaring og kunnskap er kjærkomment. All dyrking skal skje på økologiske prinsipper, det vil si uten bruk av kjemikalier og kunstgjødsel. Medlemmer får tilgang på en face book side med mye god informasjon. For de som har lyst å melde seg og reservere hageparsell gjelder det "Førstemann til mølla prinsippet". En beboer administrerer hagen og er behjelpelig hvis det er noe man lurer på. Hver beboer får kun 1 hageparsell i utgangspunkt, og det er begrenset med antall plasser. Flere hageparseller kan tildeles til samme person hvis de blir ledige. Tildeling av hageparsellene gjelder for én sesong av gangen, og må søkes om til styret hvert år.

Det stilles krav til vedlikehold av tildelte hageparseller, fordi erfaringen fra tidligere år viser at noen av parsellene står tomme og ikke blir benyttet samtidig som det er mange som ikke får plass. Terrassen vil være tilgjengelig mellom kl 08:30 og 22:30, alle dager.

5609 Quadraturen Eierseksjonssameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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