

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Quadraturen Eierseksjonssameie
avholdes **22.04.21**. Årsmøte er åpent i 3 dager

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 FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endring av husordensregel punkt 2.2
 - B) Forslag til endring av husordensregel punkt 4.5 og punkt 5.1
 - C) Forslag til endring av husordensregel punkt 2.6
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 23.03.2021

Styret i Quadraturen Eierseksjonssameie

Helge Hay/s/ Helder Manuel S Fernandes/s/ Hans Petter Beldring/s/ Anne Kristiansen/s/
Joachim Wolf Stensland/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|-----------|
| Leder | Helge Hay | 2019-2021 |
| Nestleder | Helder Manuel S Fernandes | 2020-2022 |
| Styremedlem | Hans Petter Beldring | 2020-2022 |
| Styremedlem | Anne Kristiansen | 2019-2021 |
| Styremedlem | Joachim Wolf Stensland | 2020-2021 |
| Varamedlem | Robert Iversen Bogard | 2020-2021 |
| Varamedlem | Simen Christoffer Bryn | 2020-2021 |

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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 42 saker i perioden fram til februar 2021. 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 8 ordinære styremøter, i tillegg til 46 interne møter med seksjonseiere og beboere ifm behandling av saker, diverse befaringer og innhenting av faglig ekspertise, samt 51 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 gjeldede smitteverntiltak.

Styret har i år også bistått politiet, Oslo brannvesenet og forsikringselskapet ifm flere av sakene.

• Bakgården

Alle takrenner (i hele bygget) ble rensset og kontrollert for lekkasjer, og skader på enkelte takrenner ble utbedret. Tre takrenner hadde utviklet propp som måtte fjernes, og to av proppene skyldtes brusflasker som var kastet opp i takrenner fra takterrassene. Spesial utstyr måtte til for å få disse opp.

Den nye takkrenneavløpet fra 5. etasje og ned til bakgården som ble montert i 2019 har fungert som tiltenkt, og ingen nye lekkasjer på vegg har blitt meldt inn.

Avløpsrørene fra bakgården til kum ute i gaten måtte renses for sand og slam (løv). Blåsing av løv i bakgården er et tiltak for å unngå slam i avløp i bakgården.

Det er i tillegg kjøpt inn nye blomsterkasser (i gråmetal) til bakgården, og det planlegges flere forskjønnende tiltak også i 2021.

Etter flere episoder med innbrudd/forsøk på innbrudd i næringslokaler, ble videoovervåkingsystemet utvidet til å dekke store deler av bakgården.

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

• Takterrasser

Takhageprosjektet var igjen et veldig populært tilbud, og deltakerne er svært fornøyde med prosjektet. Takhageparsellene vil være tilgjengelig til interesserte beboere fra april 2021. Antall hageparseller ble noe utvidet i 2020.

Reservasjon av hageparseller vil bli annonsert på sameiets webside i god tid i forveien.

Styret implementerte flere preventive brannverntiltak som følge av en brann i takterrassen nærmest slottet våren 2020. Vannslangeautomater ble montert på samtlige takterrasser og nye «røykeforbud» skilt ble satt opp. Også svettslangene som vanner blomsterkassene ble skiftet ut med en ny oppgradert type, for å sikre at jorden i blomsterkassene alltid er fuktig, for å unngå jordbrann. Styret oppfordrer alle til å påse at røykeforbudet opprettholdes.

Ifm. med brannen i takterrassen i 7. etasje nærmest slottet, ble det montert videoovervåkning av terrassen.

Sameiet har et restbeløp til disposisjon fra 2019-avsetningen finansiert med engangsinnbetalte midler til takterrassene. Beløpet på ca. kr 96 000 vil bli benyttet til supplering av beising av tremøblene, nye møbler og oppgradert beplantning i 2021.

• Brannalarmer

Det har i 2020 vært 7 falske brannalarmer i både bolig- og næringsdelen. De aller fleste falske alarmer i boligdelen, skyldes først og fremst gjenglemte pizzaer i ovn på nattestid.

Sameiet hadde en brannøvelse i høst. Dessverre var det bare 5 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. Avdekkede feil ble rettet opp.

I tillegg ble det gjort en branninspeksjon på hele brannvarslingsanlegget i samtlige næringsarealer, og alle brannvarslingspunkter ble kartlagt. Som resultat av dette er, blant annet, at tekstingen på brannsentralene er riktigere og det har lettere å identifisere kilden til utløste alarmer i næringsdelene.

Brannvarslingssystemet gjør det mulig å forhåndsvarsle i den aktuelle leiligheten med lydssignal 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.

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 377 fakturaer i 2020.

- **Lekkasjer i tak**

Taket ble reparert for lekkasjer rundt takvinduer: 4 takvinduer i leiligheter mot Tollbugata, 2 leiligheter mot Prinsens gate, og 1 leilighet i Bakgården. Samtlige reparasjoner hadde behov for stillas. Utgiftene for dette fordeles etter vanlig brøk mellom bolig- og næringsdelen.

- **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.

Av opprustningstiltak i 2020 kan det nevnes:

- 2 viftemotorer i fellesventilasjonsaggregater i boligdelen ble skiftet ut i 2020.
- Skroget under betongflisene i alle svalganger i 4. og 6. etasje nærmeste Dronningens gate ble skiftet ut og oppgradert, blant annet for å unngå trinnlyd og skader på membranen.
- Den midtre svalgangen i 4. etasje fikk ny komposittdekke. Også her ble skroget under betongflisene skiftet.
- Maling av flekker i alle korridorer (en korridor pr. måned, eller på enkelte punkter der behovet er størst).
- Det ble gjort en boning av gulv.
- Hoveddørene og alle mellomdørene fra trapp til korridor er utsatt for mye slitasje til alle døgnets tider, og ble sjekket av spesialsnekker. De fleste dører måtte justeres og noen karmen ble skiftet ut. Én dør ble kjørt bort til snekkerverkstedet for en mer omfattende reparasjon.
- Maskinparken har også i år ved flere anledninger blitt reparert i begge vaskerier, og vaskeriet ble i sommer stengt i 4 dager for en fullstendig service. Servicekostnadene, samt type feil og feilfrekvensen tilsier at maskinparken har nådd sin levetid og må skiftes ut. Dette er planlagt gjort i 2021.
- Ytterligere tiltak mot skadedyr i kjelleren. Alle kulvertene rundt bygget ble inspisert og alle mulige inntrengningsveier ble murt igjen. Det er ikke oppdaget skadedyr (rotter) etter dette.

- Saneringstiltakene mot snutebilangrepet som rammet samtlige terrasser og svalganger hadde optimal effekt, og behandlingen vil bli gjentatt også i vår. Snutebillene er ikke farlige, men oppleves som ekle insekter.
- Utskifting av 5 takstein.
- Trimming av trærne i bakgården.
- Trykkspilling av svalgangene (to ganger).
- Reparasjon av 2 dørbrikkelesere i kjelleren. 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 i 2020 et uvanlig høyt antall 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. Flere beboere har opplevd at pakkeleveranser levert utenfor døren har blitt stjålet av uvedkommende. Dessverre opplevde vi 3 politiaksjoner i fellesområder for å pågripe utagerende og truende uvedkommende. Styret arbeider med sikringstiltak i bygningen for å unngå dette i fremtiden
- Drenering på sørsiden av Takhageterrassen i 5. etasje er ikke optimal. Kontrolltiltak for å måle dreneringen viser at det er underkapasitet, men at det er ikke faretruende. Dette var planlagt utbedret i 2020, men ble utsatt til 2021.
- Grunnvannspumpene ble kontrollert og fungerer som normalt.
- Døråpningpumpen til lilleporten ned til sykkelkjeller ble reparert etter flere feil.
- Ny og bedre skilting ble satt ut i søppelrommet for å forbedre boligdelens søppelhåndtering. Rommet ble også malt på nytt med nye varmere farger. Nye søppelkteinere er kjøpt inn til bedre sorteringsmuligheter. Det er ikke lenger lov til å sette fra seg møbler på søppelrommet. Disse må oppbevares i leiligheten til kteinere settes ut i Tollbugata hver siste torsdag i måneden.

• Inn/utflytting av beboere

Sameiet har også i 2020 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, ofte også på engelsk.

Som følge av pandemien opplevde vi at et større antall oppsigelser av utleieavtaler og ekstra mye avfall som ble satt ut på søppelrommet og fellesarealer.

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 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.

Styret har måttet kreve oppsigelse av 1 utleieforhold i 2020, pga av gjentakende overtredelse av husordensreglene om sjenerende støy fra den utleide seksjonen.

• Airbnb

Utleie av Airbnb-leiligheter har de siste årene økt kraftig i omfang og fører mange og krevende utfordringer. Pandemien førte i 2020 til en vesentlig nedgang i Airbnb pga myndighetenes smittevernsrestriksjoner. 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. Eiere 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 minner om at før pandemien mottok sameiet bekymringsmeldinger fra andre seksjonseiere om at en del av Airbnb-virksomheten kunne muligens knyttes til gjester som driver med salg av seksuelle tjenester, uten at eier av leilighetene 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.

Et annet problem knyttet til Airbnb er at en del leietakere med vanlig leiekontrakt i Quadraturen, videreutleier leiligheten 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 andre sameiets fellesarealer, eller dørlåser med kode, er ulovlig i sameiet, da dette avviker fra felles design som gjelder i fellesområdene.

- **Securitas**

Styret har en avtale med Securitas om en miljøvakttjeneste i helgene.

Erfaringen fra siste år viser at tjenesten er vesentlig mindre brukt på hverdager, og begrenser seg nesten utelukkende til helger. Styret har derfor inngått en ny avtale med Securitas som begrenser tjenesten kun til helgene.

- **Vaskeriet**

Kun brukere med gyldig vaskekort har adgang til vaskeriet.

Dessverre må styret konstatere at enkelte beboere fortsatt forsøpler vaskeriet, og sameiet bruker unødvendige store ressurser for å holde orden i vaskeriet. Derfor måtte prisen økes for å delfinansiere vaskeridriften. Blant annet ser vi gang på gang av det søles med vaskepulver og skyllemiddel både på gulvet og på maskinene. Overdosering av vaske- og skyllemiddel er hovedårsaken til driftsstans, også på tørkemaskiner. Grunnen til dette er at for høye doser av vaske- og skyllemiddel fører til at skylleprogrammet ikke klarer å skylle ut overdosering av disse midlene. Overskuddsmidlene setter seg i pumpene til vaskemaskinene, samt tetter filtrene i tørketromlene. Den vanligste årsak til feil med kortlesere som er på toppen av maskinene, er at disse tilsmusses av søl fra vaske- og skyllemiddel, i og med at mange brukere setter fra seg vaske- og skyllemiddel oppå maskinene. Når maskinene er i gang, velter disse og tilsmusser vaskekortlesere.

I møte med Miele, ble det konkludert at levetiden til maskinene har nådd en grense. Styret har planer om en fullstendig utskifting av maskinparken. Økonomisk vil en utskifting av maskinparken bli mer lønnsomt enn dagens vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

Styret ønsker en ny løsning der maskinene er utstyrt med selvdosering, for å unngå de stadige problemene med søl og feil som forårsakes av overdosering av vaske- og skyllemiddel.

Nye maskiner vil føre til en økning av vaskeprisene, som vil inkludere vaske- og skyllemiddel. Dette vil ha en positiv effekt på mindre kostnader på vedlikehold og renhold.

Bestilling og betaling av vaskekort 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 Miele systemer. Det er viktig at du henter klærne dine før kl. 23.00. Kl 23.00 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 06.30 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, vaskekort og oppføring på callinganlegget gjøres direkte på websiden, i egne skjemaer. Alle betalinger skjer direkte via PayPal. Alle disse tjenestene administreres av styret. 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.: reglement, beboerinformasjon, heiser, vaskeriet, brikker, avfall, parkering, post, brann og alarm, boder, utleie, malingskoder, 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 hovedkommunikasjonskanal til beboere. Websidene

«Nyheter», «Vaskeri», «Historie» var de mest besøkte sidene i 2020. Trafikken på sameiets webside økte med 42% i 2020 til 9.500 besøkende i fjor. Websiden har i gjennomsnitt 26 besøkende hver dag. Trafikken er klart størst mellom kl 10-11 og kl 17-18. 7,8% av nettrafikken skjer fra utlandet, hovedsakelig, USA, Sverige, Tysland, Canada og Danmark (i riktig rekkefølge).

Styret har i 2020 besvart totalt 2.165 e-posthenvendelser fra beboere og leieboere, vs 1.579 i 2019. Et stort antall av spørsmålene kan du finne svar på ved å gå inn 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 blitt oppgradert. 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 mottatt svært mange positive tilbakemeldinger ifm. oppgraderingen.

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

- **Styreaktivitet**

I 2020 hadde Styret 97 møter og 19 elektroniske møter (interne og eksterne) med forretningsfører, advokat, Obos prosjekt, vaktmester, leverandører, butikker, leietakere og eksterne aktører vedrørende pågående saker, lekkasjer, fordelingsnøkler, 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 23 tilkallinger knyttet til falske brannalarmer, uønskede personer i bygget, utstrakt festing på nattetid, heisalarmer, osv.

Som følge av bekymringsmeldinger fra beboere, har styret også i 2020 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.

Det er opprettet «bibliotek» i postrommet, og tilbakemeldingene til styret er svært positive.

Her kan alle låne og levere tilbake brukte bøker.

- **Heiser**

Sameiet har i også i 2020 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 skyldes regelrett og ondsinnet hærverk, 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 2020 produsert vaskekort og nøkkelbrikker, og tildelt hageparseller og MC-parkeringsplasser til beboere. Vaskekort 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. Styret har fått 4 meldinger i 2020 om brikker på avveie/ mistet, mot 2 året før.

Pdd 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 hærverk, 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 kan oppstå.

- **Næringsdelen**

Helsestudioet Muskelklinikken har spesialpris til beboere, men tilbyr også trening med personlig trener, samt massasje av kvalifisert og autorisert personal. Alle beboere som ønsker det kan tegne eget treningsabonnement. Abonnementet gir rett til tilgang til helsestudioet fra kl. 06.00 til 23.30 alle dager. En del beboere benytter denne muligheten, og man kan lese mer om tilbudet på websiden. Helsestudioet var dessverre stengt ved flere anledninger i 2020 på grunn av smittevernrestriksjoner ifm korona-krisen.

Næringsdelene har også i 2020 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 2021.

- **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 var i kontakt med flere aktører også i 2020 og fikk varierende respons. Imidlertid ble det klart for Styret at saken er vesentlig mer komplisert og overgår styrets kapasitet og kompetanse til å utarbeide selv tilstandsvurderinger, innhenting av tilbud og vurdering av disse i et så stort prosjekt. Dermed har styret engasjert Obos Prosjekt som prosjektleder overfor styret. Obos Prosjekt har vært benyttet ved flere andre saker i sameiet og kjenner bygget godt.

Styret har i tillegg publisert en spørreundersøkelse på sameiets webside, Svarene fra over 60% av leilighetene ga god kvalitativ- og kvantitativ informasjon om den generelle tilstanden i alle deler av bygget, som underbygger det viderearbeidet til Obos Prosjekt.

Det er i tillegg opprettet en ny webside til vindusprosjektet:

<https://www.quadraturen.no/vindusprosjekt>

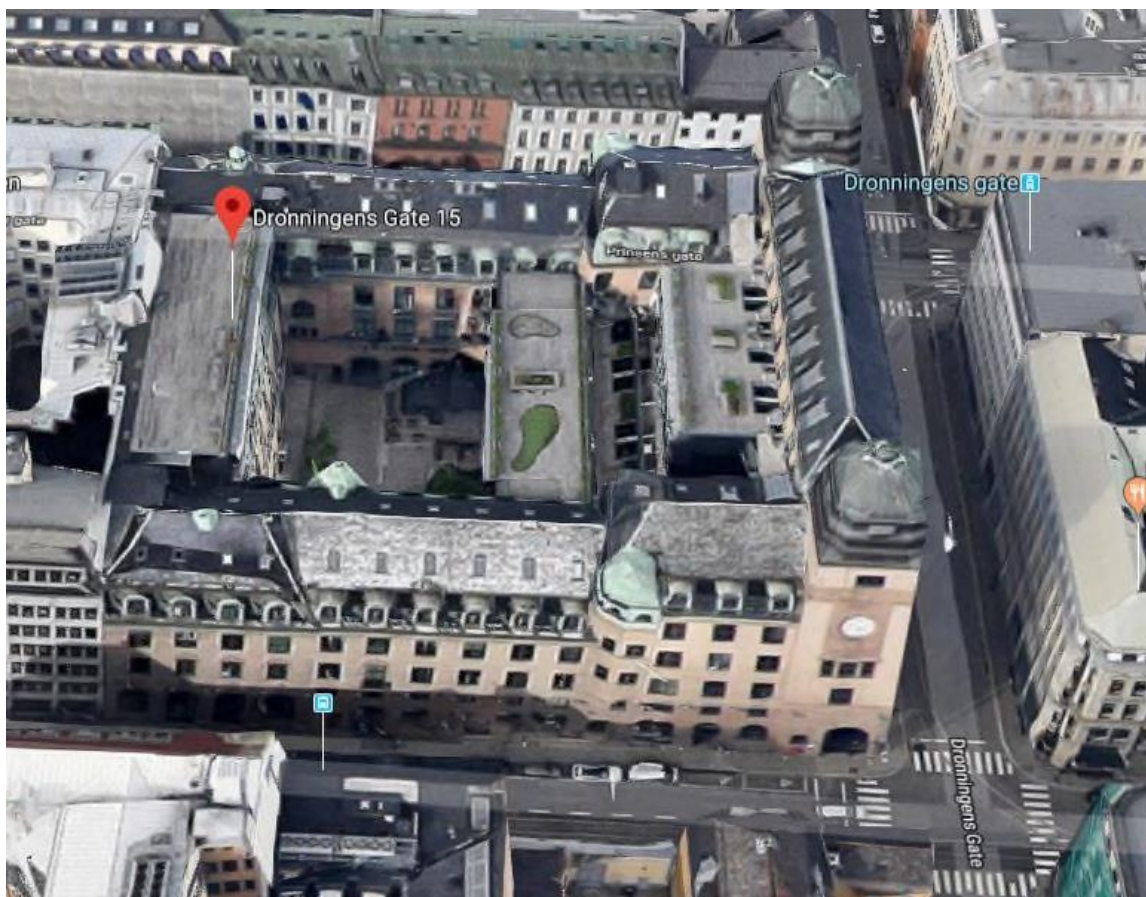
Styret vil etter hvert legge inn all informasjon og dokumentasjon vedrørende vindussaken på denne siden.

I desember 2020 mottok styret følgende foreløpig rapport fra Obos Prosjekt (i kursiv):

Styret ved Quadraturen Eierseksjonssamsameie har vært i kontakt med OBOS Prosjekt AS i forbindelse med tilstandsvurdering og anbefaling angående samtlige leilighetsvinduer, balkongdører og trappeoppgangsvinduer. Styret ønsker en klar anbefaling om hva de skal gjøre med de nevnte bygningsdelene i boligselskapet.

Hva er utført:

OBOS Prosjekt AS har gjennomført flere befaringer på plassen, primært fra bakkenivå, men også befaring av leiligheter sammen med styret. Det kan tillegges at ved en av befaringene har også en vindusentreprenør deltatt for innspill. Befaringene avdekket behovet for ytterligere informasjon.



OBOS Prosjekt AS har derfor tatt initiativ til en spørreundersøkelse om tilstanden på tidligere nevnte bygningsdeler.

Oppsummering av spørreundersøkelse:

Spørreundersøkelsen bekrefter den tilstanden som er avdekket etter befaring i regi av OBOS Prosjekt AS. Kort oppsummert avdekker spørreundersøkelsen fare for nedfall som KAN medføre

personskade. Det avdekkes videre slitasje på vinduer, spesielt mot sør, og trolig feilmontering samt uheldig bruk av beslags- og tettelsninger.

Offentlig myndighet:

Bygget har status som «Vernet Kulturminne». All erfaring tilsier at bygningsmessige tiltak av rehabiliterings – eller vedlikeholdsmessig karakter vil være å forstå som et søknadspliktig tiltak til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Befaring utført av OBOS Prosjekt AS:

Befaringen avdekker slitasje som har resultert i at sprosser har løsnet og falt ned, begynnende fukt og råteskader, tette dreneringshull i karmen, slitte overflater samt dårlige beslags- og tettelsninger. I flere av de befarte leilighetene ble det også registrert inntrenging av vann. Det er ikke avdekket under befaring at vinduene er stemplet i spacer og på bakgrunn av dette kan en anta at vinduene er fra en mindre kjent leverandør eller leverandør fra et annet land.

Det er gjennomført en besiktigelse av flere takvinduer. Denne befaringen avdekker synlige tegn på inntrenging av vann/kondens som har ført til skade på karm/foringer/listverk.

Utvendig kontroll/sikringstiltak:

På bakgrunn av befaringer og spørreundersøkelse har en konkludert med at det måtte utføres strakstiltak med tanke på at det var fare for liv og helse ved eventuelt nedfall av sprosser m.m. På bakgrunn av dette ble det innhentet en leverandør som har gått over alle vinduer i fasade for å plukke ned sprosser og kontrollere om det er andre løse gjenstander ved vinduet. Under samme kontroll er det bedt om at alle vinduer kontrolleres med bilde og avviksrapport for feil/mangler/slitasje, samt måling av vinduenes dimensjoner. Det ble avdekket mye påbegynnende råteskader samt stor slitasje på utvendig side av vinduene. Det er også avdekket feil i montering og tetting rundt vinduer mange steder. Befaringen avdekket videre at det er en del slitasje og skader i utvendig puss spesielt i smyg men også på fasaden generelt.

Oppsummering av tilstand med konklusjon:

Det er utarbeidet en konklusjon ovenfor styret som tar for seg mulige valgalternativer med tanke på vedlikehold/utskiftning. OBOS Prosjekt AS har på sin side etter en helhetsvurdering anbefalt styret å gå for en total utskiftning av alle leilighetsvinduer og balkongdører (men ikke aluminiums skyvedørene). Dette for å få lik tilstand og vedlikeholdsintervall på alle vinduer og balkongdører. Styret har etter gjennomgang av rapport fra OBOS prosjekt AS samt møte med oss besluttet å starte prosessen med å utarbeide tilbudsmateriell.

Veien videre:

OBOS Prosjekt AS ser for seg å ferdigstille førsteutkast av tilbudsunderlag i desember 2020 og avholde gjennomgang og møter med styret i januar 2021. Videre planlegges det å avholde tilbudsbefaring med egnende entreprenører i løpet av januar 2021. Etter dette har entreprenørene ca en måned for å levere tilbud til OBOS prosjekt som igjen vil gjennomgå alle tilbud og sammenlikne tilbudene opp mot hverandre.

Etter at alle tilbudene er gjennomgått og det er avholdt oppklarende møter med entreprenørene innstiller OBOS Prosjekt AS entreprenør ovenfor styret. Om styret er enig i vår innstilling vil det utarbeides presentasjon og informasjon til beboere for ekstraordinær generalforsamling. Etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling vil vi gå inn i siste forhandlinger med innstilt entreprenør og utarbeide kontrakt med kontrakt mellom boligselskapet og entreprenøren.

Med dagens fremdriftsplan ser vi for oss oppstart av rehabilitering sommeren 2021. Grunnen til usikkerhet vedr. oppstart av prosjektet, skyldes at deres bygg er merket som «Vernet Kulturminne», og vi vet ikke spesifikt hvor lang behandlingstid dette medfører hos Plan og Bygningsetaten og Byantikvaren i Oslo.

., og omfatter en tilstandsvurdering og anbefaling angående samtlige leilighetsvinduer, balkongdører og trappeoppgangsvinduer. Styret ønsker en klar anbefaling om hva de skal gjøre med de nevnte bygningsdelene i boligselskapet.

Hva er utført:

OBOS Prosjekt AS har gjennomført flere befaringer på plassen, primært fra bakkenivå, men også befaring av leiligheter sammen med styret. Det kan tillegges at ved en av befaringene har også en vindusentreprenør OBOS Prosjekt AS har derfor tatt initiativ til en spørreundersøkelse om tilstanden på tidligere nevnte bygningsdeler.

Styret har i tillegg utformet og en spørreundersøkelse

Oppsummering av spørreundersøkelse:

Spørreundersøkelsen bekrefter den tilstanden som er avdekket etter befaring i regi av OBOS Prosjekt AS. Kort oppsummert avdekker spørreundersøkelsen fare for nedfall som KAN medføre personskade. Det avdekkes videre slitasje på vinduer, spesielt mot sør, og trolig feilmontering samt uheldig bruk av beslags- og tettelsninger.

Offentlig myndighet:

Bygget har status som «Vernet Kulturminne». All erfaring tilsier at bygningsmessige tiltak av rehabiliterings – eller vedlikeholdsmessig karakter vil være å forstå som et søknadspliktig tiltak til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Befaring utført av OBOS Prosjekt AS:

Befaringen avdekker slitasje som har resultert i at sprosser har løsnet og falt ned, begynnende fukt og råteskader, tette dreneringshull i karmen, slitte overflater samt dårlige beslags- og tettelsninger. I flere av de befarte leilighetene ble det også registrert inntrenging av vann. Det er ikke avdekket under befaring at vinduene er stemplet i spacer og på bakgrunn av dette kan en anta at vinduene er fra en mindre kjent leverandør eller leverandør fra et annet land.

Det er gjennomført en besiktigelse av flere takvinduer. Denne befaringen avdekker synlige tegn på inntrenging av vann/kondens som har ført til skade på karm/foringer/listverk.

Utvendig kontroll/sikringstiltak:

På bakgrunn av befaringer og spørreundersøkelse har en konkludert med at det måtte utføres strakstiltak med tanke på at det var fare for liv og helse ved eventuelt nedfall av sprosser m.m. På bakgrunn av dette ble det innhentet en leverandør som har gått over alle vinduer i fasade for å plukke ned sprosser og kontrollere om det er andre løse gjenstander ved vinduet. Under samme kontroll er det bedt om at alle vinduer kontrolleres med bilde og avvikrapport for feil/mangler/slitasje, samt måling av vinduenes dimensjoner. Det ble avdekket mye påbegynnende råteskader samt stor slitasje på utvendig side av vinduene. Det er også avdekket feil i montering og tetting rundt vinduer mange steder. Befaringen avdekket videre at det er en del slitasje og skader i utvendig puss spesielt i smyg men også på fasaden generelt.

Oppsummering av tilstand med konklusjon:

Det er utarbeidet en konklusjon ovenfor styret som tar for seg mulige valgalternativer med tanke på vedlikehold/utskiftning. OBOS Prosjekt AS har på sin side etter en helhetsvurdering anbefalt styret å gå for en total utskiftning av alle leilighetsvinduer og balkongdører (men ikke aluminiums skyvedørene). Dette for å få lik tilstand og vedlikeholds intervall på alle vinduer og balkongdører. Styret har etter gjennomgang av rapport fra OBOS prosjekt AS samt møte med oss besluttet å starte prosessen med å utarbeide tilbudsmateriell.

Veien videre:

OBOS Prosjekt AS ser for seg å ferdigstille førsteutkast av tilbudsunderlag i desember 2020 og avholde gjennomgang og møter med styret i Januar 2021. Videre planlegges det å avholde tilbudsbeifaring med egnende entreprenører i løpet av Januar 2021. Etter dette har entreprenørene ca en måned for å levere tilbud til OBOS prosjekt som igjen vil gjennomgå alle tilbud og sammenlikne tilbudene opp mot hverandre.

Etter at alle tilbudene er gjennomgått og det er avholdt oppklarende møter med entreprenørene innstiller OBOS Prosjekt AS entreprenør ovenfor styret. Om styret er enig i vår innstilling vil det utarbeides presentasjon og informasjon til beboere for generalforsamling. Etter vedtak på generalforsamling vil vi gå inn i siste forhandlinger med innstilt entreprenør og utarbeide kontrakt med kontrakt mellom boligselskapet og entreprenøren.

Med dagens fremdriftsplan ser vi for oss oppstart av rehabilitering sommeren 2021. Grunnen til usikkerhet vedr. oppstart av prosjektet, skyldes at deres bygg er merket som «Vernet Kulturminne», og vi vet ikke spesifikt hvor lang behandlingstid dette medfører hos Plan og Bygningsetaten og Byantikvaren i Oslo.

Styret har i 2020 og 2021 hatt flere møter og beifaringer sammen med Obos Prosjekt. Prosjekt ligger dessverre etter skjemaet pga. korona-restriksjoner, som bla. har ført til at flere planlagte beifaringer har måttet utsettes.

Styret kan for øvrig opplyse om at det allerede i 2021 har følgende møter:

- 22. februar med Obos Prosjekt, om framdriftsplan.
- 9. mars, beifaring/møte med Obos Prosjekt og styret. Besøk til et representativt utvalg av leiligheter for å dobbelkontrollere enkelte uklare problemstillinger.
- 12. mars, oppfølgingsmøte med Obos Prosjekt for å vurdere konklusjonene fra beifaringen/møtet.
- 16. mars, tilbudsbeifaring i bygget med Obos Prosjekt og egnede entreprenører.

Under beifaringene ble det dessverre avdekket svakheter i andre deler av bygningsmassen, hovedsakelig deler at tak, deler av fasade, og enkelte reparasjonsbehov på noen av bygningens arker (i kobber). Dette vil bli fremlagt som opsjoner på det ekstraordinære årsmøtet der vindussaken skal avgjøres.

På grunn av sakens kompleksitet, regner vi ikke med at saken er klar for presentasjon for sameierne i et ekstraordinært årsmøte før til Høsten 2021.

Obos Prosjekt varsler at det vil være behov for tilgang til samtlige leiligheter ved 2-3 forskjellige anledninger i nær fremtid, for å foreta målinger, kartlegge gjenstander som evt. må flyttes.

Videreoppdateringer vil fortløpende legges ut på sameiets webside.

Styret vil kalle inn til et ekstraordinært årsmøte straks Obos Prosjekt er klar til å fremlegge vurderinger, gjennomføring, prisoverslag, og anbefalinger vedrørende vindusprosjektet ovenfor seksjonseierne.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **10 816 804**

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **10 630 945**

Resultat

Årets resultat på kr **256 470** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 580 645.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader i 2021, siden prisene økte vesentlig ved årsskifte sammenlignet med 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Quadraturen Eierseksjonssameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto | 0,20 % p.a |

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 2021.

Budsjettet er basert på en 5% økning av felleskostnader fra og med juli 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Quadraturen Eierseksjonssameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Quadraturen Eierseksjonssameie.

| | |
|---|--|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2020Resultatregnskap for 2020Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p> |
|---|--|

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven 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

2021-04-08 10:16:00Z



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>

| BALANSE | | | |
|--|------|------------------|------------------|
| | Note | 2020 | 2019 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 580 645 | 675 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 580 645 | 675 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 17 547 | 29 855 |
| Kundefordringer | | 0 | 24 349 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 1 029 887 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 0 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 102 042 | 81 455 |
| Sparekonto OBOS-banken II | 15 | 772 753 | 857 438 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 892 342 | 2 022 984 |
| SUM EIENDELER | | 1 472 987 | 2 697 984 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Vedlikeholdsfond | 15 | 772 753 | 640 937 |
| Opptjent egenkapital Bolig | | -62 755 | -187 409 |
| Opptjent egenkapital Næring | | 0 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | 709 998 | 453 528 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 0 | 715 724 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 0 | 715 724 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 92 116 | 111 357 |
| Leverandørgjeld | | 420 958 | 780 557 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000) | | 32 029 | 624 656 |
| Skyldige offentlige avgifter | 17 | 37 | 777 |
| Påløpte renter | | 0 | 189 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 217 849 | 11 196 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 762 989 | 1 528 732 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 472 987 | 2 697 984 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 23.03.2021

Styret i Quadraturen Eierseksjonssameie

Helge Hay/s/

Hans Petter Beldring/s/

Anne Kristiansen/s/

Joachim Wolf Stensland/s/

Helder Manuel S Fernandes/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 4 256 634 |
| Felleskostnader | 2 884 453 |
| Fjernvarme | 1 509 000 |
| TV/Internett | 1 263 468 |
| Lån/Renter | 734 541 |
| Vedlikeholdsfond | 126 720 |
| Nøkkel og callinganlegg | 88 620 |
| Felleskostnader | 7 332 |
| Andre overfør. Arvregning 2020 Næring | -211 902 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 10 658 866 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | | |
|----------------------------|------------------------|----------------|
| Lokale-/lagerleie | | 1 921 |
| Automat parkering | | 75 250 |
| Administrasjon | | 1 875 |
| Korrigeringer på reskonto | | 139 |
| Paypal: Vaskekort | 9 960 | |
| Brikke | 22 590 | |
| Hageparsell | 10 500 | |
| Parkering | 3 100 | |
| Boder | 2 603 | 48 753 |
| Viderefakt. Posthallen as | Fettutskiller 01-12.20 | 30 000 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | | 157 938 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -2 550 |
| Påløpte feriepenger | -260 |
| Arbeidsgiveravgift | -51 157 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 14 621 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -39 346 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 360 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 414, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 108.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand | -177 594 |
| OBOS Prosjekt AS | -27 185 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 465 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -208 244 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 095 955 |
| Drift/vedlikehold VVS | -131 879 |
| Drift/vedlikehold elektro | -5 387 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -177 780 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -200 769 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -162 781 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -17 762 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -280 819 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -99 133 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -263 121 |
| Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg | -96 498 |
| Egenandel forsikring | -20 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -2 551 882 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -780 642 |
| Renovasjonsavgift | -299 914 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 080 556 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi | -605 343 |
| Fjernvarme | -705 897 |
| SUM ENERGI / FYRING | -1 311 240 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Container | -215 133 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -37 297 |
| Driftsmateriell | -22 445 |
| Lyspærer og sikringer | -27 349 |
| Vaktmestertjenester | -653 046 |
| Vakthold | -399 223 |
| Renhold ved firmaer | -457 182 |
| Andre fremmede tjenester | -16 068 |
| Kontor- og datarekvisita | -17 585 |
| Trykksaker | -660 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -414 |
| Andre kontorkostnader | -15 663 |
| Telefon, annet | -11 990 |
| Porto | -2 896 |
| Bankgebyr | -9 504 |
| Velferdskostnader | -960 |
| Konstaterte tap | -1 000 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 888 414 |

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 27 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 5 522 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 3 044 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 106 277 |
| SUM FINANSINNEKTER | 114 870 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -17 318 |
| Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken | -1 000 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -25 941 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -44 259 |

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|-------------------------|----------|---------|
| Adgangskontroll garasje | | |
| Tilgang 2020 | 636 705 | |
| Avskrevet i år | -56 060 | |
| | | 580 645 |
| Brannvarslingsanlegg | | |
| Tilgang 2016 | 226 881 | |
| Avskrevet tidligere | -170 160 | |
| Avskrevet i år | -56 720 | |

0

| | | |
|--------------------------------|------------|----------------|
| Fjernvarmetilknytning | | |
| Tilgang 2016 | 2 161 292 | |
| Avskrevet tidligere | -1 620 969 | |
| Avskrevet i år | -540 323 | |
| | | 0 |
| Varmeanlegg | | |
| Tilgang 2016 | 311 827 | |
| Avskrevet tidligere | -233 871 | |
| Avskrevet i år | -77 957 | |
| | | 0 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 580 645 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-731 060**

NOTE: 15**VEDLIKEHOLDSFOND**

| | |
|---|----------|
| IB Sparekonto Obos-banken II | 857 438 |
| Overført fra vedlikeholdsfond 2019, fra bank i 2020 | -216 500 |
| Innskudd vedlikeholdsfond 2020 | 131 816 |
| UB Sparekonto Obos-banken II | 772 753 |

SUM VEDLIKEHOLDSFOND **772 753**

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|------------|----------|
| Obos-banken | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 4 år. | | |
| Opprinnelig 2016 | -2 700 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 984 276 | |
| Nedbetal i år | 715 724 | |
| | | 0 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | 0 |

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|------------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -37 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -37 |

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Feriepenger | -260 |
| Avregning felleskostnader 2020 Næring | -211 902 |
| Gebyrer | -5 688 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -217 849 |

[INNKOMNE FORSLAG]

Sak A) Forslag til endring av husordensregel punkt 2.2

Fra Helge Hay og Helder Fernandes

Husordensregel punkt 2.2, lyder som følger:

«Sang- og musikkøvelser, boring, banking eller annen høyløyd aktivitet eller virksomhet er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 8.00 på hverdager, lørdager etter kl. 14.00 eller på søndager og bevegelige helligdager.»

Styrets forslag (Sang- og musikkøvelser fjernes):

«Boring, banking eller annen høyløyd aktivitet eller virksomhet er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 8.00 på hverdager, lørdager etter kl. 14.00 eller på søndager og bevegelige helligdager.»

Bakgrunn:

Sang- og musikkøvelser dekkes av punkt 2.4, som delvis motsier punkt 2.2.

Styret har i 2020 hatt et par tilfeller der det har oppstått alvorlig konflikt mellom nærliggende seksjoner om sang- og musikkøvelser. Konflikten har oppstått fordi den ene seksjonen som utøver sang- og musikkøvelser framholder ved punkt 2.2. i husordensreglene, mens nærliggende seksjoner som følger seg plaget av aktiviteten framholder ved punkt 2.4. Styret ser behov for en tydeliggjøring for å unngå forskjellige tolkninger av husordensreglene på dette. Derfor foreslår styret å fjerne «Sang- og musikkøvelser» fra punkt 2.2, som heretter kun reguleres av punkt 2.4

(Punkt 2.4 forblir uendret, dvs: *Sang- og musikkøvelse eller -undervisning kan kun drives med styres tillatelse og etter samtykke fra de beboerne som påvirkes. Det skal vises aktsomhet ved bruk av TV og musikkanlegg*).

Styrets innstilling: Forslaget om endring av punkt 2.2 vedtas

Sak B) Forslag til endring av husordensregel punkt 4.5 og punkt 5.1

Fra Helge Hay og Helder Fernandes

Husordensregelens punkt 4.5, første avsnitt, lyder som følger:

«Grilling på felles takterrasser, private terrasser og balkonger er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill tillatt for innebruk, og i den utstrekning det ikke er til sjenanse for andre beboere.»

Styrets forslag (alle typer griller forbys på alle takterrasser):

«Bruk av gassgrill, eller elektrisk grill beregnet for innebruk, er tillatt på private terrasser og balkonger i den utstrekning det ikke er til sjenanse for andre beboere. All grilling på takterrasser er forbudt, uansett grilltype».

Husordensregelens punkt 5.1, lyder som følger:

«Røyking er strengt forbudt på alle fellesarealer med unntak av felles takterrasser og gårdsrom.»

Styrets forslag (røyking forbys på alle takterrasser):

«Røyking er strengt forbudt på alle takterrasser og andre fellesarealer, med unntak av gårdsrom.»

Bakgrunn til forslaget:

Styret ser behov for å fjerne mulighet for grilling og røyking på samtlige takterrasser. Som følge av brannen på takterrassen nærmest Slottet våren 2020, som startet med glo fra sigarett, ble styret pålagt av Oslo Brannvesen om å forby røyking, samt all bruk av åpen ild, inkludert gass- og kullgriller, på alle takterrasser. Oslo Brannvesen påpekte at det har vært flere store branner på takterrasser i hovedstadsområdet de siste årene forårsaket av bruk av åpen ild eller røyking. Flere av brannene spredte seg raskt og førte til omfattende skader.

Styrets innstilling: Forslaget om endring av punktene 4.5 og 5.1 vedtas.

Sak C) Forslag til endring av husordensregel punkt 2.6

Fra Helge Hay og Helder Fernandes

Husordensregelens punkt 2.6, lyder som følger:

«Det er forbudt å oppholde seg på alle takterrassene mellom kl 23:00 og kl 09:00».

Styrets forslag:

2.6. Åpningstider for alle takterrasser er mellom kl 09.00 og kl 22.45, utenom vintersesongen. I vintersesongen (månedsskifte oktober-november til månedsskifte februar-mars) holdes takterrassene stengt.

Bruk av takterrassen i 5. etasjen er i åpningstidene reservert til beboere med leid hageparsell.

Bakgrunn til forslaget:

Styret ser behov for en formalisering av dette punktet. I mange år har takterrassene vært stengt vintersesongen. Bruk av takterrassene krever tett oppfølging fra vaktmester og Securitas. Securitas må tømme takterrassene for gjester for å unngå støy utover natten. Støy fra takterrassene er spesielt sjenerende for de nærliggende leiligheter. Stengetiden bør forkortes til 22.45 fordi styret mottar hvert år mange klager fra nærliggende leiligheter som opplever at det tar Securitas minst ett kvarter å tømme takterrassene for gjester.

Hageparsell-prosjektet har vært en stor suksess de siste årene. Bruk av parsellene baserer seg på samarbeid mellom beboerne som er interessert i å gro egne grønnsaker og blomster. Denne takterrassen var svært lite i bruk før hageparsellprosjektet ble etablert. Mange beboere mener at hageparsellprosjektet har bidratt til et svært godt bomiljø og styrker eksklusiviteten av bygget vårt.

Styrets innstilling: Forslaget om endring av punkt 2.6 vedtas.

VALG AV TILLITSVALGTE:**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|-----------|
| Leder | Helge Hay | 2019-2021 |
| Nestleder | Helder Manuel S Fernandes | 2020-2022 |
| Styremedlem | Hans Petter Beldring | 2020-2022 |
| Styremedlem | Anne Kristiansen | 2019-2021 |
| Styremedlem | Joachim Wolf Stensland | 2020-2021 |
| Varamedlem | Robert Iversen Bogard | 2020-2021 |
| Varamedlem | Simen Christoffer Bryn | 2020-2021 |

A. Valg av styreleder for 2 år:

Helge Hay tar gjenvalg.

B. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:

Anne Kristiansen tar gjenvalg

Joacchim Wolf Stensland tar gjenvalg

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Helder Fernandes

Hans Petter Beldring

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jo Wang
2. Hege Brattlid

Annen informasjon om sameiet

Styret

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

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.

Vaktmestertjeneste

Fra og med mars 2013 har vaktmestertjenester bli utført av vaktmester Jan Aarskog. Det har også i 2019 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-presser 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 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, - 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 eier og 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.

Hvis forsikringsselskapet avviser saken, må seksjonseier dekke skaden selv. Styret forholder seg kun til eier av seksjon i slike saker.

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

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.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/ beboer har ansvaret for at dette utstyret er tilstede og fungerer. Brannslukningsapparat må kontrolleres hvert år (gjerne 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 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.

Ved utkobling av brannvarsleren, er Styret også nødt 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.

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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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.

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.

Alle leiligheter kan registrer én mobiltelefon som mottaker til dørtelefonen, 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. Beboere som har spørsmål til eller problemer med leveransene fra Fibernett-Altibox kan kontakte Altibox-support på tlf 02414, eller på Facebook, e-post, og Twitter. 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

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. Boligdelen disponerer 7 plasser, og næringsdelen disponerer 3 plasser.

Scooter/mc-parkeringen for 2021-sesongen (01.april - 30.november) kostet kr 1.500. Beløpet går til rengjøring i bakgården, som er ekstra krevende på sommeren.

Søknad om scooter/mc-parkering finner du på sameiets webside.

Søknaden for 2021 er tilgjengelig fra begynnelse av April.

Nøkkelprikker

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

Etter at betalingen registreres, vil nøkkelprikken bli produsert. Nøkkelprikken 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. Betalingen 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 koster kr 1600 for 2021-sesongen. 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. Det er 10 hageparseller som tildeles i år. Hver beboer får kun 1 hageparsell i utgangspunkt. 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.

Nytt fra og med i år, er at det vil bli stilt krav til vedlikehold og stelling 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.

Callinganlegg

Det har vært store utfordringer med callinganlegget i 2020. Systemet baserer seg på en utgått teknologisk plattform og deler av systemet har begynt å svikte og har tidvis vært ute av drift. Styret har dermed sett på alternative løsninger som kan utnytte eksisterende infrastruktur og tilby beboerne en fremtidsrettet teknologisk løsning, basert på en mobilapp med bla. kameraløsning og mulighet for flere brukere pr leilighet (noe som har vært et stort ønske som dagens system ikke takler).

En fullstendig oppgradert løsning for callinganlegg vil bli montert våren 2021.