

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i **Quadraturen Eierseksjonssameie** bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på [Vibbo.no](https://vibbo.no).

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og eventuelt honorar til tillitsvalgte. Behandling av noen saker.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 23. april 2020 [
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 1. mai 2020

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av [Vibbo.no](https://vibbo.no)

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgperiode:
Leder	Helge Hay	2019-2021
Styremedlem	Hans Petter Beldring	2018-2020
Styremedlem	Helder Fernandes	2018-2020
Styremedlem	Anne Kristiansen	2019-2021
Styremedlem	Caroline Krefting	2019-2020
Varamedlem	Emil Alexander Thompson	2019-2020
Varamedlem	Robert Iversen Bogard	2019-2020

- *Hans Petter Beldring og Helder Fernandes stiller til gjenvalg*
- *Joacqum Wolf Stensland stiller til valg som representant for næringsdelen*
- *Simen Bryhn stiller til valg som varamedlem*
- *Robert Bogard, stiller til gjenvalg som varamedlem*

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. 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 41 saker i perioden fram til februar 2020. 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 gjentakende møter. Styret hadde 7 ordinære styremøter og 1 ekstraordinært styremøte, i tillegg til 54 interne møter med seksjonseiere og beboere ifm behandling av saker, diverse befaringer og innhenting av faglig ekspertise, samt 71 møter med eksterne (leverandører, fagkyndige/byggtekniske personer og kommunale myndigheter). Styret bisto også politiet, Oslo brannvesenet og forsikringssselskapet ifm flere av sakene.

- **Bakgården**

Alle takrenner (i hele bygget) ble rensert og kontrollert for lekkasjer, og skader på enkelte takrenner ble utbedret. 2 takrenner hadde propp som måtte fjernes. Det ble også lagd en ny takrenneavløp fra 5. etasje og ned til bakgården, da kapasiteten til eksisterende takrenne ikke var godt nok dimensjonert.

Avløpsrørene fra bakgården til kum ute i gaten måtte renses for betongavleiring og sand. Årsaken til dette var at noen hadde hellet vann med betongrester i bakgårdens sluker, og det førte til flere propper i avrenningssystemet. Rørene måtte demonteres på undersiden av bakgården (i bodområdet) flere steder for å fjerne betongrestene. Styret klarte dessverre ikke å finne ut hvem som hadde forårsaket dette.

- **Takterrasser**

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

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

Som følge av beslutningen i årsmøtet i slutten av april 2019, ble Dronning-takterrassen fullstendig rehabilitert. Det ble også lagt opp et nytt skjult selvvanningsanlegg for nye blomsterkasser som skal monteres til Våren (2020). De nye kassene blir mindre og mer avlange enn de forrige, og vil skille gangområdet tydeligere fra selve terrassen. Styret lagde et par sittegrupper samt en solbenk, og vil vurdere flere møbler når blomsterkassene er på plass. Rehabiliteringen av Dronning-terrassen tok lengre tid enn beregnet fordi det ble oppdaget under demontering av de gamle blomsterkassene at disse sto rett på terrassens membran, med stor fare for punktering av membranen.

Den totale kostnaden for Dronning-terrassen var på kr 319.041, eller kr 2.541 over engangsinnbetalte midler til dette formålet (kr 316.500). Denne kostnaden er derfor dekket av tidligere avsatte midler og påvirker ikke 2019-årsresultat.

Rehabiliteringen av denne terrassen ble gjort samtidig med rehabiliteringen av dekke til den midterste svalgang i 4. etasje. Styret fant det hensiktsmessig å kjøre begge tiltakene samtidig pga kompleksiteten knyttet til gjennomføring av begge rehabiliteringene og optimal utnyttelse av arbeidskapasiteten.

Pergola-terrassen

Også takterrassen mot motsatt side av bygningen, nærmeste Kirkegata (Pergola-terrassen) ble oppgradert. Beboergruppen ansvarlig for forprosjektet hadde 10 møter, og valget falt på italienske terrassemøbler (4 sittegrupper og 3 ståbord med tilhørende stoler).

Det ble bygd flere solbenker av eksterne innleide snekkere. Styret så på et tidlig tidspunkt i prosessen at dette kom til å bli vesentlig dyrere enn forespeilet. Ut ifra dette, ble resten av prosjektet bygd av styremedlemmene Helge og Helder, dvs 1 lang sittebenk med tilhørende lang blomsterkasse og pergola rundt og over denne sittegruppe. Arbeidet til Helge og Helder ble gjort vederlagsfritt. I tillegg ble kjøpt inn 3 lange bord med benker i hvitlakkert metall.

Når Pergola-terrassen ble ferdig, ble det annonsert en dugnad på nettet. Etter vasking og opprydning, ble det Cola, fakke og pizza til deltakerne. Styret takker alle som deltok på dugnaden.

I oktober ble det bygget en ny bod i 6. etasje for oppbevaring av terrassemøbler, hageutstyr med mer.

Kostnaden med Pergola-terrassen ble dekket av engangsbetalte midler og påvirket heller ikke årsresultatet. Den totale kostnaden ble kr 273.802 (av avsatte kr 316.500). Det betyr at det gjenstår kr 42.698 som styret har til disposisjon i 2020 for beising av tremøblene, samt oppgradering og nyplanting av eksisterende blomsterkasse. Evt. restbeløp vil bli benyttet til en benk egnet for grilling mv.

- **Brannalarmer**

Det har i 2019 vært en kraftig økning antall falske brannalarmer, hovedsakelig på grunn av utfordringene knyttet til enkelte næringsseksjoner. Det er også vært flere falske alarmer i boligdelen, først og fremst pga gjenglemte pizzaer i ovn på nattestid.

Dessverre var det i høst en reell brann i en seksjon i 2. etasje. Tilbakemeldingen fra brannvesenet var at anlegget fungerte slik det skulle og alle rutineene ble fulgt i tråd med gjeldende prosedyre. Ingen ble skadet i brannen, men seksjonen ble totalt nedbrent.

Sameiet hadde en brannøvelse i høst. Dessverre var det bare 14 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 i tillegg gjort en branninspeksjon på hele brannvarslingsanlegg, nødløslanlegg og brannslanger. Avdekkede feil ble rettet opp.

Brannvarslingsystemet 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.

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 nyte/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 388 fakturaer i 2019.

Eksempel på fordelingsnøkkel til fjernvarme i 2019:

Fjernvarme 2019	Andel %	Antall kWh	Total Hafslund kr	Næring	Bolig	Kontroll kr/kw
Lvert av Hafslund	100 %	1 158 280	1 204 411,58			kr 1,040
Aparthotel (22/211)	10,43 %	120 769	125 578,46	125 578,46		0,00
Trappoganger (21,7% av 4,1%)	0,89 %	1 074	1 117,27	1 117,27		0,00
Andel bolig etter etter Aparthotell	88,68 %	1 036 437	1 077 715,85			0,00
Gatevarme Prinsensgt/Tollbugata 75%	0,337 %	3 903	4 058,45			0,00
Gatevarme næring (119/339)	32,43 %	1 266	1 316,15	1 316,15		0,00
Gatevarme bolig (230/339)	67,57 %	2 637	2 742,29		2 742,29	0,00
Gatevarme bakgård 25%	0,112 %	1 301	1 352,82			0,00
Gatevarme bakgård, næring	50,00 %	651	676,41	676,41		0,00
Gatevarme bakgård, bolig	50,00 %	651	676,41		676,41	0,00
Restforbruk til bolig	89,03 %	1 031 233	1 072 304,59	128 688,29	1 072 304,59	0,00
		1 158 280	1 204 411,58	128 688,29	1 075 723,29	Kontroll
Total næringsdelen	10,68 %	123 759	128 688,29	128 688,29		0,00
Total boligdelen	89,32 %	1 034 521	1 075 723,29		1 075 723,29	0,00
Total sameiet	100,00 %	1 158 280		1 204 411,58		
Kontroll II						0,00

Eksempel på fordeling av en tilfeldig valgt kostnadsgruppe:

Radetiketter	Summer av Beløp	Bolig	Næring	Sum
F00006	656,30	0,00	656,30	656,30
F00071	26 812,50	18 117,21	8 695,29	26 812,50
F00072	40 500,00	0,00	40 500,00	40 500,00
F00075	8 250,00	5 574,53	2 675,48	8 250,00
F00076	6 875,00	0,00	6 875,00	6 875,00
F00091	4 125,00	0,00	4 125,00	4 125,00
F00093	13 000,00	8 784,10	4 215,90	13 000,00
F00131	11 687,50	7 897,24	3 790,26	11 687,50
F00151	15 812,50	15 812,50	0,00	15 812,50
F00208	12 375,00	12 375,00	0,00	12 375,00
F00209	4 125,00	0,00	4 125,00	4 125,00
F00313	15 812,50	15 812,50	0,00	15 812,50
F00317	20 625,00	20 625,00	0,00	20 625,00
F00365	15 812,50	15 812,50	0,00	15 812,50
F00376	44 000,00	0,00	44 000,00	44 000,00
F00377	36 437,50	0,00	36 437,50	36 437,50
F00379	2 062,50	2 062,50	0,00	2 062,50
Totalsum	278 968,80	122 873,08	156 095,73	278 968,80

- **Lekkasje i tak i 7. etasje**

2 leiligheter med tilknytting til takterrassen i 7. etasje mot Dronningens gate opplevde vanninntrengning pga av lekkasje fra taket i 2018. Lekkasjen ble lokalisert til *arkene* (dvs taket over de franske balkongene), og skyldes en byggteknisk feil fra utbygger. De øvrige *arkene* ble kontrollert i 2019 og hadde dessverre samme byggtekniske fei. Resterende ark ble rehabilitert i begynnelsen av 2019. Arbeidet var tidkrevende og komplisert og medførte nøye oppfølging fra styret. Det måtte settes opp eget stillas for hvert ark. Store deler av taksteinene måtte fjernes og ny membran ble satt på plass, før nytt tak kunne monteres. Omfanget av arbeidet førte til en ekstra kostnad på kr 995.907 som ikke dekkes av sameiets forsikring, og som var umulig å forutse. Kostnaden blir fordelt på brøk mellom bolig- og næringsdelen, og for boligdelens sin andel blir tiltaket delvis finansiert av boligdelens vedlikeholdsfond med kr 216.500. Se for øvrig regnskapet.

- **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 2019 kan det nevnes:

- 4 viftemotorer i fellesventilasjonsaggregater i boligdelen ble skiftet ut i 2019.
- Åpning (lørdager og søndager) og lukking (alle dager) av begge porter til bakgården.
- Det ble avdekket en armaturfeil i fasadebelysningen, som medførte til at de fleste lyspærene ble ødelagt. Utskiftingen av fasadebelysning til Led viste seg å være mer komplisert enn beregnet, og det måtte bores drenering i alle lampesoklene. Nye mindre lyspærer ble bestilt og er mottatt, og forventes ferdigmontert i mars.
- Maling av flekker i alle korridorer (en korridor pr. måned, eller på enkelte punkter der behovet er størst).
- To boninger av gulv pr. år
- Alle hovedinngangsdørene i bygget, samt lille port, har fått nye dørpumper.
- Hoveddørene er utsatt for mye slitasje til alle døgnets tider, og har måttet repareres flere ganger. Det store antallet Airbnb-leiligheter i sameiet, fører til ekstra slitasje og feilbruk, som resulterer i kostbare reparasjoner.
- Maskinparken har ved flere anledninger blitt reparert i begge vaskerier, og vaskeriet ble i sommer stengt i 3 dager for en fullstendig service.
- Ytterligere tiltak mot skadedyr i kjelleren.
- Dronning-terrassen og svalgangene under ble utsatt for snutebilleangrepp. Det ble iverksatt saneringstiltak som hadde moderat effekt. Nye tiltak blir iverksatt mot larver i blomsterkassene i april 2020, og situasjonen vil bli fulgt nøye. Snuttebillene er ikke farlige, men oppleves som ekle insekter.
- Ekstra høyt rekkverk er montert på begge sider av Pergola-terrassen for å unngå at beboere går over til nabetakene.
- En pumpe til radiatoranlegget ble skiftet ut i fyringsrommet (næringsdelen).
- En tilbakeslagsventil i hovedvanninntaket ble montert etter pålegg fra Oslo Kommune for å regulere vanntrykket mellom bygget og hovedledningene i gaten.
- Flere vinduer med vannlekkasje ble reparert.
- 4 takvinduer (mot Tollbugata) ble også reparert. I skrivende stund pågå det ytterligere reparasjoner av 6 takvinduer og vinduer. Tiltaket har krevd montering av stillas.
- Utskifting av 7 takstein.
- Utredning av tilstand i samtlige vinduer, balkongdører og takvinduer.
- Trimming av trærne i bakgården.
- Utbedring med gesims i 4. etasje, med stillas. Det ble lagt inn ny kobberbeslag og nye fuger, etter fasadelekkasje i en leilighet.

- Oppfølging av sak ifm fukt fra vegg i en leilighet.
- Trykkspilling av svalgangene (to ganger).
- Reparasjon av 4 dørbrikkelesere i kjelleren. Det har vært flere tilfeller av hærverk gjort av uønskede personer som prøvde å ødela brikkeleserne i håp om å få tilgang til bodområder i kjelleren. Styret vurderer å montere brikkelesere i heisene, slik at uvedkommende ikke lenger kommer ned i kjelleren.
- Nytt stenderverk under betonghellene i svalgang ble montert.
- Nytt stenderverk under betonghellene i 5. etasje planlegges montert i 2020.
- All utvendig trepanel (sort trepanel) ble kontrollert, utbedret og malt.
- Styret jobber med kartlegging av forskjellige utbedringstiltak i kjeller- og bodområder.
- Drenering på sørsiden av Takhageterrassen i 5. etasje er ikke optimal. Det er gjort kontrolltiltak for å måle dreneringen, som viser at det er underkapasitet. Dette vil bli utbedret i 2020 på samme måten som nordsiden av samme terrasse.
- Lille heisen har blitt utstyrt med sim-kort enhet for heisalarm. Hovedheisene vil bli utstyrt med dette i 2020, da vanlige analoge telefonlinjer deaktiveres.
- Grunnvannspumpene ble reparert da disse viste tegn på slitasje.
- Hovedinngangsporten til bakgården i Tollbugata ble utsatt for grovt hærverk i vinter og smed måtte tilkalles.
- Ny og bedre skilting er bestilt til søppelrommet for å forbedre boligdelens søppelhåndtering.
- Møtevirksomhet og oppfølgingsarbeid ifm rehabilitering av Dronningens gate.
- Lekkasje i taket til en seksjon i 5/6 etasje mot Tollbugata ble tettet. Tiltaket krevde bruk av lift og måtte koordineres med Oslo Kommune pga. gatetraffikk.

• **Inn/utflytting av beboere**

Sameiet har også i 2019 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.

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 2019, pga av mistanke om prostitusjon fra den utleide seksjonen.

• **Airbnb**

Utleie av Airbnb-leiligheter har økte kraftig i omfang og fører mange og revende utfordringer. Mange av Airbnb-gjester får svært lite eller ingen informasjon om søppelhåndtering, vaskeriet, brannrutiner m.m., og forholder seg ofte ikke til husordensreglene. Eierne 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 mottar fortsatt relativt ofte bekymringsmeldinger fra andre seksjonseiere om at en del av Airbnb-virksomheten kan muligens knyttes til gjester som driver med salg av seksuelle tjenester, uten at eier av leilighetene er klar over dette. Enkelte Airbnb-gjester leier leiligheten over en helg eller et par dager midt i uken for å arrangere store 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 det, 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.

Styret har også fått mange meldinger om at Airbnb gjester- og verter benytter de felles brannslangeskapene i korridor som sted for henting/levering av nøkler til Airbnb leiligheter. Dette er helt ulovlig!

- **Securitas**

Styret har en avtale med Securitas om en miljøvaktjeneste 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.

Avtalen med Securitas om åpning og stenging av smijernsportene til bakgården ble sagt opp våren 2018 for å spare kostnader. Vaktmester åpner portene om morgenen og styret stenger portene om kvelden.

- **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.

Miele har befart samtlige maskiner og sameiet må beregne å måtte bytte ut alle maskiner innen få år.

Derfor vil vaskeprisene måtte økes i årene fremover, da denne tjenesten skal i høyest mulig grad være selvfinansiert av brukerne. Sammenlignet med prisene i vanlige myntvaskerier i Oslo sentrum, ligger sameiets prisnivå langt under disse vaskeriene.

Styret minner om at bruk av vaskeriet skjer på egen risiko (Sameiet er ikke ansvarlig for klær som forsvinner eller blir ødelagt) og at brukerne bør hente klærne så snart vaskeprogrammet er ferdig. Sameiet kan dessverre ikke hindre tyveri av klær eller sette andre ressurser til å kontrollere et (heldigvis) så sporadisk problem som dette.

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's 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 styremedlemmene. 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 fortrest 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", "Posthallen", "Historie", og "Salg av leilighet" var de mest besøkte sidene i 2019. Takterrassen, Ventilator og Nøkler var de mest søkte ord i 2019. Websiden har i gjennomsnitt 17,6 besøkende hver dag. Trafikken er klart størst mellom kl 10-11 og kl 17-18. 9,3% av nettrafikken skjer fra utlandet, hovedsakelig, Sverige, USA, Kina, Danmark Frankrike og Spania (i riktig rekkefølge).

Styret har i 2019 besvart totalt 1.579 e-posthenvendelser fra beboere og leieboere, vs 983 i 2018. Forklaringen på økningen skyldes blant annet brannalarmer, og pågående og planlagte rehabiliteringsarbeider. Dette er en svært tidskrevende kommunikasjonskanal, og 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**

Alle sykler til beboere må parkeres i sykkelkjeller, og ikke i bakgården eller i fellesområder. Sameiet har fått pålegg fra brannmyndighetene om å fjerne umiddelbart sykler parkert i fellesområder, da alle fellesområder er klassifisert som rømningsvei.

Opprydningen av eierløse sykler som var planlagt i 2019, måtte dessverre utsettes grunnet omfattende rørarbeid i taket på sykkelkjelleren som følge av etablering av restaurantvirksomhet i etasjen over. Opprydningen vil bli igangsatt etter sommer 2020. Rommet skal også vaskes.

- **Søppelrom**

Bortkjøring av avfall fortsatt en kostbar utgiftspost. Det største problemet er at enkelte beboere etterlater søppelposer på gulvet og unnlater å dytte søppelposen ned i "nedkastrøret", selv om omfanget av dette problemet har avtatt de siste årene. En del beboere har også en tendens til å etterlate vaskemaskiner, tørketromler, gamle tv-er, sofaer, madrasser m.m. ved utflytting, og lignende. Der styret har klart å identifisere eier har seksjonseier blitt belastet for kostnaden ifm bortkjøring av dette. Sameiet må også bekoste miljøavgift for hvert enkelt elektrisk apparat som etterlates i søppelrommet

Styret ber alle beboerne om å ta ansvar for eget søppel ved å kaste det i de respektive "nedkastrørene". Vi oppfordrer alle om å være miljøbevisste ved å bruke grønne poser til matavfall og blå poser til plast/emballasje. Glass og metal kastes i egne grønne containere. Styret gjør oppmerksom på at det ikke er lov å hensette søppelposer og annet avfall ved leilighetsdør, fordi i tillegg til lukt vil dette kunne være en potensiell fare ved brann eller annen grunn for rømning, da alle korridorer er betegnet som rømningsvei.

Beboerne kan også benytte anledningen til å bli kvitt søppel som normalt ikke skal kastes eller plasseres i søppelrommet ved å kaste dette i containere som blir satt i Tollbugata hver siste torsdag i mnd. (se oppslag i inngangspartiene og dør til søppelrom).

Styret jobber med en ny og forbedret merking på søppelrommet i samarbeid med Oslo Kommune. Sameiet har et nært samarbeid med Renovasjonsetaten i forhold til håndtering- og sortering av sameiets søppel. Styret har også mottatt gode forslag fra enkelte beboere som blir tatt med i forbedringstiltakene.

- **Styreaktivitet**

I 2019 hadde Styret 125 møter (interne og eksterne) med forretningsfører, advokat, Obos prosjekt, vaktmester, leverandører, butikker, leietakere og eksterne aktører vedrørende pågående saker, lekkasjer, fordelingsnøkler, naboklager ifm 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 17 tilkallinger knyttet til falske brannalarmer, brann, uønskede personer i bygget, utstrakt festing på nattetid, heisalarmer, osv.

Styret har også hatt mange direkte møter med seksjonseiere i forhold til bistand, rådføring, feil og mangler i leiligheten, reklamasjoner, klager og andre hendelser.

Styret har i tillegg besvart mange titalls personlige henvendelser i direkte kontakt med beboere.

En leilighet i 2. etasje ble totalskadet under en brann 27.november. Brannen førte til full utrykning og evakuering av hele bygget. Saken førte til en fullstendig gjennomgang av sameiets brannvarslingsanlegg- og rutiner, og Brannvesenet hadde ingenting å bemerke.

Anlegget fungerte slik det skulle og alle rutiner ved brann ble fulgt opp.

Brannen var konsentrert i leiligheten, og spredte seg ikke. Leilighetsdøren holdte brannen inne, men dessverre smeltet den elektroniske låsen som følge av høy temperatur på innsiden. Brannvesenet hadde dermed en større oppgave med å få opp døren.

Som følge av dette, har Styret bestemt at installasjon av elektroniske låser ikke er tillatt i vårt sameie til slike låser oppnår en bedre brannsertifisering.

Grunnen til brannen var feilbruk av en hvitevare.

Styret hadde flere påfølgende møter med takstmann og forsikringsselskap.

Som følge av bekymringsmeldinger fra beboere, har styret også i 2019 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 2019 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 unødvendige 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 2019 produsert vaskekort og nøkkelbrikker, og tildelt hageparseller og MC-parkeringsplasser til beboere. I tillegg ble det produsert flere titalls nøkkelbrikker til næringsseksjoner. 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 2 meldinger i 2019 om brikker på avveie/ mistet, mot 5 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. Styret har også hjulpet beboere med ustabil fjernvarmelevering, strømstans i leilighet, lekkasjer, gjenfunnet nøkler og vaskekort, og andre anliggender.

- **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.

Næringsdelene har også i 2019 jobbet med flere interessante konsepter for utvikling av tilbudet i Quadraturen, som profilerer bygget til et øvre segment. I løpet av 2019 ble det også etablert en vietnamesisk restaurant (Mamma Pho). I 2019 åpnet KØD (biffrestaurant) og en Thai-restaurant. Flere nye aktører er ventet å flytte inn i 2020.

- **Vindusprosjekt**

På årsmøte i april 2019 ble det bestemt at tilstanden til vinduene i bygget skulle kartlegges. Styret har invitert flere kvalifiserte firmaer til å befare bygget og å utarbeide en foreløpig rapport.

Styret hadde flere befaringer med potensielt interesserte aktører, og 2 av disse viste interesse i prosjektet. Et par firmaer fant midlertidig at de ikke ønsket å gå videre i prosessen og skyldte på flere forhold, først og fremst knyttet til kompleksiteten av oppdraget, begrensninger knyttet til parkering og annen logistikk og egne kapasitetsutfordringer.

Begge disse aktørene utførte flere befaringer i bygget både med og uten styret, og inspiserte vinduer/takvinduer/balkondører i et utvalg av leiligheter, for bedre å kartlegge tilstanden.

I tillegg ble det utført visuelle og tekniske undersøkelser på både innsiden og utsiden, for å bekrefte/utelukke forhold funnet underveis.

Styret har blitt framlagt foreløpige funn, som viser at den generelle tilstanden er en god del verre enn først antatt.

I samråd med firmaene har Styret sendt ut en spørreundersøkelse for å få en mer detaljert beskrivelse fra beboerne på tilstanden. Spørreundersøkelsen er et viktig ledd i å få et overblikk fra innsiden av leilighetene. Fram til 22.februar, har 60% av seksjonene sendt svar. Resultatene som så langt har kommet inn med spørreundersøkelsen bekrefter at tilstanden er dårligere enn først antatt og mer i samsvar med funnene fra begge aktørene.

Resultatet av spørreundersøkelsen er oversendt til begge aktørene. Den endelige vurderingen vil bli presentert på årsmøtet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 11 101 240.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering/vaskekort/nøkkelbrikker/vaskekort.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 11 938 496.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 806 803 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 494 252.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

OBOS Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Quadraturen Eierseksjonssameie.

Lån

Quadraturen Eierseksjonssameie har lån i Obos.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % 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 2020.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnader fra og med juli 2020.

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 2019Resultatregnskap for 2019Noter 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 2019, 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

Hans Petter Urkedal
registrert 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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-04-15 09:39:09Z



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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 863 229	9 508 992	9 070 000	10 661 000
Andre inntekter	3	1 238 011	1 186 140	90 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 101 240	10 695 132	9 160 000	10 811 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-127 249	-47 940	-47 940	-50 760
Styrehonorar	5	-340 000	-340 000	-340 000	-360 000
Avskrivninger	14	-675 000	-675 000	0	-753 000
Revisjonshonorar	6	-19 781	-18 588	-17 000	-21 500
Forretningsførerhonorar		-303 863	-295 868	-355 000	-307 500
Konsulenthonorar	7	-324 470	-206 575	-149 000	-144 000
Drift og vedlikehold	8	-3 313 702	-1 344 394	-1 853 275	-2 286 500
Forsikringer		-741 048	-663 872	-742 000	-770 000
Kommunale avgifter	9	-995 117	-967 756	-1 908 000	-1 025 000
Energi/fyring	10	-2 157 428	-2 275 806	-2 903 000	-1 210 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 296 584	-1 292 563	-1 280 000	-1 335 481
Andre driftskostnader	11	-1 644 253	-1 639 645	-2 964 500	-2 136 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 938 496	-9 768 006	-12 559 715	-10 400 541
DRIFTSRESULTAT		-837 255	927 126	-3 399 715	410 459
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	107 800	108 449	5 000	83 000
Finanskostnader	13	-77 348	-98 999	-40 000	-64 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		30 452	9 450	-35 000	18 500
ÅRSRESULTAT		-806 803	936 576	-3 434 715	428 959
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	548 047		
Fra opptjent egenkapital		-548 047	0		
Til reduksjon udekket tap		0	259 345		
Udekket tap		-187 409			
Fra opptjent vedlikeholdsfond Bolig		-216 501			
Til opptjent vedlikeholdsfond Bolig		145 154	129 184		

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	675 000	1 350 000
SUM ANLEGGSMIDLER		675 000	1 350 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		29 855	58 480
Kundefordringer		24 349	0
Kortsiktige fordringer	15	1 029 887	1 082 325
Driftskonto OBOS-banken		0	126 964
Sparekonto OBOS-banken		81 455	94 900
Sparekonto OBOS-banken II	16	857 438	712 284
SUM OMLØPSMIDLER		2 022 984	2 074 953
SUM EIENDELER		2 697 984	3 424 953
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond	16	640 937	712 284
Opptjent egenkapital Bolig		-187 409	548 047
Opptjent egenkapital Næring		0	0
SUM EGENKAPITAL		453 528	1 260 331
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	715 724	1 401 318
SUM LANGSIKTIG GJELD		715 724	1 401 318
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		111 357	111 276
Leverandørgjeld		780 557	637 612
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		624 656	0
Skyldige offentlige avgifter	18	777	0
Påløpte renter		189	0
Annen kortsiktig gjeld	19	11 196	14 417
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 528 732	763 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 697 984	3 424 953

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 26.03.2020

Styret i Quadraturen Eierseksjonssameie

Helge Hay/s/

Hans Petter Beltring/s/

Caroline Krefting/s/

Anne Kristiansen/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	Bolig	4 053 948
Felleskostnader	Næring, seksjon 1-6	2 085 177
Fjernvarme		1 509 000
TV/Internett		1 263 468
Lån/Renter		729 312
Vedlikeholdsfond		126 720
Nøkkel og callinganlegg		88 620
Felleskostnader	tillegg	6 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		9 863 229

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal		91 700
Administrasjon		9 825
Viderefakt. Carusel Eiendom as	Avr.Næring 2019	1 029 887
Viderefakt. Posthallen as	fettutskiller 01-12.19	30 000
Viderefakt. beboere		6 465
Nøkkelbrikker		40 920
Vaskekort		6 640
Hageparsell		15 000
Boder - leie		3 074
Parkering MC		4 500
SUM ANDRE INNTEKTER		1 238 011

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-54 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-10 000
Påløpte feriepenger	-5 508
Arbeidsgiveravgift	-57 741
SUM PERSONALKOSTNADER	-127 249

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 2018/2019, og er på kr 340 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 781.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-278 969
OBOS Prosjekt AS	-16 869
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 132
Andre konsulenthonorarer	-5 500
SUM KONSULENTHONORAR	-324 470

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 078 195
Drift/vedlikehold VVS	-582 804
Drift/vedlikehold elektro	-48 165
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 254
Drift/vedlikehold heisanlegg	-263 367
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 060
Drift/vedlikehold brannsikring	-125 627
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-64 867
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-62 799
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-59 791
Kostnader dugnader	-775
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 313 702

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-708 393
Renovasjonsavgift	-286 724
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-995 117

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-953 017
Fjernvarme	-1 204 412
SUM ENERGI / FYRING	-2 157 428

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-138 593
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 026
Lyspærer og sikringer	-3 196
Vaktmestertjenester	-615 319
Vakthold	-370 563
Renhold ved firmaer	-435 930
Andre fremmede tjenester	-5 201
Kontor- og datarekvisita	-10 085
Trykksaker	-810
Telefon, annet	-10 883
Porto	-7 728
Reisekostnader	-72
Bankgebyr	-10 558
Velferdskostnader	-289
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 644 253

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 339
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 684
Kundeutbytte fra Gjensidige	92 639
Andre renteinntekter	24
SUM FINANSINNEKTER	107 800

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-47 375
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-28 973
SUM FINANSKOSTNADER	-77 348

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2016	226 881	
Avskrevet tidligere	-113 440	
Avskrevet i år	-56 720	56 721
Fjernvarmetilknytning		
Tilgang 2016	2 161 292	
Avskrevet tidligere	-1 080 646	
Avskrevet i år	-540 323	540 323
VARMEANLEGG		
Tilgang 2016	311 827	
Avskrevet tidligere	-155 914	
Avskrevet i år	-77 957	77 956
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		675 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-675 000
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning Næring 2019 Carusel Eiendom as		1 029 887
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		1 029 887

NOTE: 16**VEDLIKEHOLDSFOND**

IB Sparekonto Obos-banken II	712 284	
Innskudd vedlikeholdsfond 2019	145 154	
UB Sparekonto Obos-banken II	857 438	
Uttak vedlikeholdsfond til dekning av vedlikehold 2019 (ovf.i 2020)	-216 501	640 937
SUM VEDLIKEHOLDSFOND		640 937

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.19 var 4,80 %. Løpetiden er 4 år.		
Opprinnelig 2016	-2 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 298 682	
Nedbetalt i år	685 594	-715 724
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-715 724

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-777
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-777
---	-------------

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 508
-------------	--------

Gebyrer	-5 688
---------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 196
-----------------------------------	----------------

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: som i tidligere år, kr 340 000

5. INNKOMNE FORSLAG

Sak A)

Forslag til tilføyelse/presisering vedr. husordensregel punkt 5.9

Fra Helge Hay og Helder Fernandes

Husordensregelens punkt 5.9 lyder som følger:

«Det er forbudt å henge navneskilt, postkasser og ringeklokke på eller ved døren, da ytterdørens overflate og korridorvegger er klassifisert som fellesområde».

Styrets forslag:

Det er forbudt å henge navneskilt, postkasser og ringeklokke på eller ved døren **i boligseksjonene, og/eller bytte ut/forandre til andre typer låsesystem, for eks. elektroniske låser, og dørhåndtak som avviker fra eksisterende funksjon og design**, da ytterdørens overflate og korridorvegger er klassifisert som fellesområde.

Styret ønsker med dette å unngå at helheten og design i fellesområdene blir ødelagt av montering av forskjellige typer låsesystemer og dørhåndtak i leilighetsdørene i boligseksjonene.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

Sak B)

Kartlegging av mangler og feil med bygningens vinduer

Fra Helge Hay og Helder Fernandes

Styret fremlegger hovedkonklusjon i rapportene fra 2 firmaer om tilstand til vinduer/takvinduer/balkongdører i Quadraturen.

Forslag til vedtak:

Styret sender ut en innkalling til et ekstraordinært årsmøte, for å presentere rapportkonklusjonene om vindustilstanden med kostnadsanslag. Dette ekstraordinære årsmøtet må ta stilling til

- 1) Rehabilitering og/eller utskifting av vinduer/takvinduer/balkongdører.
- 2) Finansiering av tiltaket med enten kapitalinnhenting eller opptak av felleslån.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

Sak C)

Vedtektsendring

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelsene i kraft i eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De endringene (tilføyelser) er som følger:

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

§ 4. RETT TIL BRUK

Bestemmelsen om korttidsutleie:

4.1. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 (60-120, se hjelpetekst under) døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Hjelpetekst: Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene med 2/3 flertall. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i § 4. ledd 1. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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-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 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/ Joaquin Stensland, som eier og driver 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 Twiter. 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 2020-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 2020 er tilgjengelig fra begynnelse 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. Betalingen skjer via *Paypal* på sameiets webside.