

## Til seksjonseierne i Quadraturen Eierseksjonssameie

**Velkommen til årsmøte**, mandag 29. april **2019 kl 18.00** i Quadraturen.  
3. etasje, fellesområde ved leilighet 315.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Quadraturen Eierseksjonssameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

**Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.**

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Quadraturen Eierseksjonssameie avholdes** mandag 29. april kl. 18:00 i Quadraturen i 3. etasje, fellesområde ved leilighet 315.

---

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 2018

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av husordensregel
  - B) **Vedlikehold og rehabilitering av vinduer**
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E)

Oslo, 28.03.2019

Styret i Quadraturen Eierseksjonssameie

Helge Hay    Hans Petter Beldring    Helder Fernandes    Anne Kristiansen    Caroline Krefting

Protokoll fra Ordinært årsmøte kan du få ved å henvende deg til OBOS Eiendomsforvaltning AS

## ÅRSRAPPORT FOR 2018

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>		<b>Valgperiode:</b>
Leder	Helge Hay	2017-2019
Styremedlem	Hans Petter Beldring	2018-2020
Styremedlem	Helder Fernandes	2018-2020
Styremedlem	Anne Kristiansen	2017-2019
Varamedlem	Robert Iversen Bogard	2018-2019
Varamedlem	Emil Alexander Thompson	2018-2019

Styrets medlemmer består i dag av 3 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 70 saker i perioden. På grunn av sin kompleksitet eller teknisk karakter har Styret bedt om både juridisk og teknisk bistand. Flere av sakene krever tett oppfølging i form av mange møter internt og eksternt. Noen av sakene har måttet bli behandlet på gjentagende møter. Styret hadde 7 styremøter, i tillegg til 48 interne møter med seksjonseiere og beboere ifm behandling av saker, diverse befaringer og innhenting av faglig ekspertise, samt 39 møter med eksterne.

- **Bakgården**

Pumpene til vannfontene virker nå med tidsur, og slår seg av om natten. Alle takrenner (i hele bygget) ble rensset og kontrollert for lekkasjer, og skader på enkelte takrenner ble utbedret.

- **Takterrasser**

Takhageprosjektet er et veldig populært tilbud, og deltakerne er svært fornøyde med prosjektet. Takhageparsellene vil være tilgjengelig til interesserte beboere fra mai 2019. 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 2018, inviterte styret flere selskaper til å legge inn tilbud for rehabilitering av takterrassen i 7. etasje (mot Dronningens gate), samt rehabilitering av den åpne svalgangen i 4 etasje.

Styret fant det hensiktsmessig å kjøre begge tiltakene samtidig pga kompleksiteten knyttet til gjennomføring av begge rehabiliteringene. Styret har også stilt flere krav som må innfris, knyttet til sikkerhet for både beboere, trafikanter og bygningsmassen, hensyn til kollektivtrafikk, begrensninger i bruk av bakgården, og materialvalg. Tilbyderne måtte ta i betraktning begrensninger knyttet til parkeringsmuligheter, bruk av kran, og bruk av andre fellesområder.

Styret har også ifm denne prosessen søkt om råd fra sameiets advokat ifm innhenting av tilbud. Flere selskaper ble kontaktet mellom mai og oktober 2018. Styret hadde 6 befaringer med forskjellige aktører frem til november. 4 selskaper trakk seg underveis av forskjellige grunner, som kan oppsummeres med at de syntes at oppdraget var for lite og for teknisk krevende.

Styret tok beslutning i desember, og materialet ble bestilt i januar 2019. Avhengig av værforhold, håper Styret at rehabilitering av takterrassen i 7 etasje vil være klar før 17. mai. Den åpne svalgangen vil bli rehabilitert straks arbeidet på takterrassen i 7. etasje (mot Dronningens gate) er ferdig.

Finansiering av tiltaket ble gjort i fjor gjennom en engangsinnbetaling som ble vedtatt på årsmøtet i april 2018.

Forskjønnelse/oppgradering av takterrassen i 7. etasje (mot Kirkegata) beregnes også ferdig til 17. mai. En beboerkomiteé har jobbet siden i fjor sommer med dette prosjektet, og har hatt 10 møter/befaringer. Dette tiltaket vil også bli finansiert gjennom midlene fra engangsutbetalingen som ble vedtatt på årsmøte 2018.

- **Brannalarmer**

Det har i 2018 vært et stabilt antall falske brannalarmer, etter at anlegget ble oppjustert og egne avstillingsknapper ble montert i korridor. Det har vært 12 brannalarmer i sameiet (5 i boligdelen og 7 i næringsdelen). Vi minner fortsatt på at de aller fleste tilfeller av falske brannalarmer i boligdelen skyldes berusede/påvirkede beboere og gjester som kommer hjem fra byen og sovner etter gjenglemt pizza i stekeovn eller gjenglemt mat i kasserollen. Ved matlaging som medfører sterk stekos, anbefales det at man har vinduet åpent og luffer ekstra godt.

Brannvarslingssystemet gjør det mulig å forhåndsvarsle i den aktuelle leiligheten med lydsignal FØR alarmen går i hele bygget. Se informasjon om dette i alle korridorer og sameiets webside. Det er viktig at nye beboere blir orientert om dette ved utleie av leiligheten.

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 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 314 fakturaer i 2018.

#### Eksempel på fordelingsnøkkel til fjernvarme i 2018:

Fjernvarme 2018	Andel %	Antall kWh	Total Hafslund kr	Næring	Bolig	Kontroll kr/kw
Lever av Hafslund	100 %	1 092 240	1 138 899,38			kr 1,043
Aparthotel (22/211)	10,43 %	113 883	118 747,80	118 747,80		0,00
Næring 2. etasje	0,00 %	0	0,00	0,00		0,00
Andel bolig etter etter Aparthotell	89,57 %	978 357	1 020 151,58			0,00
Gatevarme Prinsensgt/Tollbugata 75%	0,731 %	7 987	<u>8 327,94</u>			0,00
Gatevarme næring (119/339)	32,43 %	2 590	2 700,75	2 700,75		0,00
Gatevarme bolig (230/339)	67,57 %	5 397	5 627,19		5 627,19	0,00
Gatevarme bakgård 25%	0,244 %	2 662	<u>2 775,98</u>			0,00
Gatevarme bakgård, næring	50,00 %	1 331	1 387,99	1 387,99		0,00
Gatevarme bakgård, bolig	50,00 %	1 331	1 387,99		1 387,99	0,00
Restforbruk til bolig	88,60 %	967 708	<u>1 009 047,66</u>	122 836,54	1 009 047,66	0,00
		1 092 240	<u>1 138 899,38</u>	<u>122 836,54</u>	<u>1 016 062,84</u>	<u>Kontroll</u>
Total næringsdelen	10,79 %	117 804	<u>122 836,54</u>	122 836,54		0,00
Total boligdelen	89,21 %	974 436	<u>1 016 062,84</u>		1 016 062,84	0,00
Total sameiet	100,00 %	1 092 240		1 138 899,38		
Kontroll II						0,00

- **Gatevarme**

I forbindelse med totalrehabilitering av Prinsens gate og Tollbugata, ble sameiet pålagt å installere et nytt gatevarmeanlegg i begge gater. Rehabiliteringen av anlegget i Prinsens gate ble gjennomført i 2016, mens rehabilitering av anlegget i Tollbugata skjedde i 2017. Dessverre viser det seg at det er lekkasje i Tollbugata/Dronningensgate. Styret har fremmet

reklamasjon til Oslo Kommune. Selskapet som utførte arbeidene på vegne av Oslo Kommune har opphørt og saksgangen i Oslo Kommune har derfor blitt kraftig forsinket.

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

2 leiligheter med tilknytting til takterrassen i 7. etasje mot Dronningens gate opplevde vann inntrengning pga av lekkasje fra taket. Lekkasjen er lokalisert til *arkene* (dvs taket over de franske balkongene).

Rehabiliteringen har vært omfattende, og skyldes en byggteknisk feil fra utbygger. Dessverre har sameiets advokat konkludert at sameiet har få muligheter til å fremme en reklamasjon mot utbyggeren nå.

De øvrige *arkene* vil bli kontrollert for samme feil fortløpende. Viser en kontroll samme feil i de resterende *arkene*, vil dette bli utbedret.

- **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 kan det nevnes:

- To viftemotorer i fellesventilasjonsaggregater i boligdelen ble skiftet ut i 2018.
- En lydfele knyttet til et ventilasjonsaggregat i korridor ble installert.
- Løpende vedlikeholdstiltak på takterrassen i 7. Etasje i påvente av en totalrehabilitering.
- Nye brikkeløsere ble montert i tilknytting til hotelleilighetene.
- Fasadebelysningen ble skiftet ut fra halogen-pærer til led-pærer. Dessverre viser det seg at flere av lysarmaturene har feil i soklene. Dette er en reklamasjonssak som leverandøren skal utbedre.
- Maling av flekker i alle korridorer (en korridor pr. måned, eller på enkelte punkter der behovet er størst).
- To boninger av gulv pr. år
- Flere reparasjoner av dørpumpen til sykkelkjelleren.
- EI-sluttstykke til søppelroomsdør ble byttet ut.
- To av dørkarmene til inngangsdørene ble rehabilitert. Styret vurderer også utskifting av hele karmen til lilledøren i portrommet (Prinsens gate).
- Flere reparasjoner av vaskemaskiner og tørketromler i begge vaskerier.
- Nye saneringstiltak i flere bodsoner mot møllangrep. Det ble meldt om veggdyr i en leilighet i 2018. Ytterligere tiltak mot rotter.
- To pumper til radiatoranlegget ble skiftet ut i fyringsrommet.
- To gummikompensatorer og en sirkulasjonspumpe på varmtvann ble skiftet ut.
- En tilbakeslagsventil (sirkulasjon varmtvann) ble montert.
- Et vindu i 7. etasje (mot Dronningens gate) ble skiftet ut.
- To takvinduer (mot Tollbugata) ble skiftet ut.
- Et vindu i 5. etasje (mot Tollbugata) ble totalt rehabilitert.
- Fasadepussen over to vinduer i hotelleilighetene ble rehabilitert.
- Avløpsrør fra tak i 7. etasje var tett og proppen (som viste seg å være en brusflaske flere meter ned i rørsystemet) måtte fjernes.
- Hjørneskiltene (Posthallen-skiltene) ble totalrehabilitert. Det ene skiltet ble påkjørt av en lastebil og rehabiliteringen ble dekket av motpartens forsikring.
- Utskifting av 5 takstein.
- Utredning av tilstand til 4 leilighetsvinduer.
- Trimming av trærne i bakgården.
- Oppfølging av sak ifm fukt fra vegg i en leilighet.

- Snø- og isrydding av taket (en gang).
- Trykkspilling av svalgangene (to ganger).
- Reparasjon av to dørbrikkelesere i kjelleren.
- Styret jobber med kartlegging av forskjellige utbedringstiltak i kjeller- og bodområder.
- Utbygging av veier i hovedheisen i Tollbugata, datakort i lilleheisen, samt rengjøring av heissjakten til lilleheisen.

- **Inn/utflytting av beboere**

Sameiet har også i 2018 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](http://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. Kostnadene i forbindelse med utsending av advarsler m.m. fra forretningsfører, belastes seksjonseier. Styret har måttet kreve oppsigelse av 1 utleieforhold i 2018, pga av alvorlige eller gjentatte brud på husordensregler.

- **Airbnb**

Utleie av Airbnb-leiligheter fører fortsatt til spesielt krevende utfordringer. 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 mottar 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 har måtte kreve demontering av 3 nøkkelsafer som var ulovlig i sameiets fellesarealer. Hensikten var sannsynligvis å lettere formidle overlevering av nøkler til Airbnb-gjester. Eierne av de 3 aktuelle leilighetene var ikke klar over at det muligens foregikk ulovlig videreutleievirksomhet i deres respektive utleide seksjoner.

- **Securitas**

Styret har siden 2010 hatt en avtale med Securitas om en miljøvaktjeneste. Alle beboere kan benytte seg av denne avtalen ved husbråk, uønskede personer i bygningen, og andre sikkerhetsutfordringer.

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. Styret arbeider for tiden med forskjellige tekniske løsninger til automatiske dørpumper.

- **Vaskeriet**

Ordningen med adgangskontroll og videokamera i fellesvaskeri har også i år vært vellykket. 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 vil snart overlevere en tilstandsrapport på maskinparken. Miele har foreløpig signalisert om at maskinparken begynner å vise tegn på slitasje og at sameiet må beregne å måtte bytte ut alle maskiner innen få år.

Derfor vil vaskeprisene måtte økes, 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.

Det har heldigvis ikke blitt rapportert om klær som forsvinner fra vaskeriet i 2018. Styret minner likevel 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](http://www.quadraturen.no), med nyttig og relevant informasjon om sameiet som oppdateres ukentlig. 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

"Vaskeriet", "Historie", "Nyheter", og "Salg av leilighet" var de mest besøkte sidene også i 2018. Siden har i gjennomsnitt 20-45 besøkende hver dag. Trafikken en klart størst mellom



kl 10-11 og kl 17-18. 12% av nettrafikken skjer fra utlandet, hovedsakelig USA, Sverige, Kina, Danmark og Canada (i riktig rekkefølge).

Styret har i 2018 besvart totalt 983 e-posthenvendelser fra beboere og leieboere, vs 1.087 i 2017. Forklaringen på reduksjonen ligger i de nye websidene, som er bedre strukturert og som bedre søkemuligheter. 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](http://www.quadraturen.no)

Alle henvendelser til styret loggføres og skal skje via e-post [quadraturen@gmail.com](mailto: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.

En opprydning planlegges i 2019, og eierløse sykler vil bli fjernet. Rommet skal også vaskes.

- **Søppelrom**

I 2018 har arbeid ifm. rydding av søppelrom og fellesområder registrert en forbedring sammenlignet med tidligere år. Likevel er 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 har ved flere anledninger søkt igjennom søppelposer som er etterlatt på gulvet, og eierne av disse posene har blitt ilagt administrasjonsgebyr på kr 500,-

Styret ber alle beboerne om å ta ansvar for eget søppel ved å kaste det i de respektive "nedkastrør". 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).

- **Styreaktivitet**

I 2018 hadde Styret 87 møter 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.

Styret hadde også 5 møter med Oslo Kommune v/ Bymiljøetaten vedrørende rehabilitering av hele Dronningens gate.

Styrearbeidet i sameiet opptar ca. 1,5 til 2,5 timer daglig. Styret og vaktmester hadde i tillegg 7 tilkallinger knyttet til falske brannalarmer, uønskede personer i bygget, utstrakt festing på nattestid, heisalarmer, strømstans, 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.

Som følge av bekymringsmeldinger fra beboere, har styret også i 2018 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.

- **Heiser**

Sameiet har i også i 2018 hatt unødvendige 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 sperras 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 sperras inne av ulik årsak er styret etterpå pålagt å stenge heisen til heisreparatør kommer, for å forhindre gjentakelse.

- **Beboertjenester**

Styret har i 2018 produsert mange vaskekort og nøkkelbrikker, og tildelt 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 650/season.

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 5 meldinger i 2018 om brikker på avveie/ mistet, mot 8 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 sikrere 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 som kan trene på egen hånd., 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 2018 jobbet med flere interessante konsepter for utvikling av tilbudet i Quadraturen, som profilerer bygget til et øvre segment. I løpet av 2018 ble det også etablert en vegansk restaurant samt en ny klesbutikk med designkolleksjoner fra flere selvstendige designere i Prinsens gate.

Våren 2019 åpner KØD (biffrestaurant) og en Thai-restaurant. Flere nye aktører er ventet å flytte inn i år.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 10 695 132.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 9 768 006.

### **Resultat**

Årets resultat er på kr 936 576 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 1 311 648.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % 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. 1.1.2019)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % 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 2019.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnader fra 1. juli 2019.

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 Quadraturen Eierseksjonssameie' årsregnskap.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2018</li><li>• Resultatregnskap for 2018</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<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 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

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 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 konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 3.april 2019

BDO AS



Hans Petter Urkedal

Registrert revisor

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 508 992	7 694 166	8 317 000	9 070 000
Andre inntekter	3	1 186 140	1 663 740	90 000	90 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>10 695 132</b>	<b>9 357 906</b>	<b>8 407 000</b>	<b>9 160 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-47 940	-50 359	-47 940	-47 940
Styrehonorar	5	-340 000	-340 000	-340 000	-340 000
Avskrivninger	14	-675 000	-675 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 588	-17 400	-17 000	-17 000
Andre honorarer		0	-17 154	0	0
Forretningsførerhonorar		-295 868	-292 215	-355 000	-355 000
Konsulenthonorar	7	-206 575	-172 202	-90 000	-149 000
Drift og vedlikehold	8	-1 344 394	-3 066 323	-1 853 275	-1 853 275
Forsikringer		-663 872	-522 760	-490 000	-742 000
Kommunale avgifter	9	-967 756	-868 963	-853 000	-1 908 000
Energi/fyring	10	-2 275 806	-2 070 860	-2 903 000	-2 903 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 292 563	-1 287 215	-1 280 000	-1 280 000
Andre driftskostnader	11	-1 639 645	-1 871 379	-2 964 500	-2 964 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 768 006</b>	<b>-11 251 829</b>	<b>-11 193 715</b>	<b>-12 559 715</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>927 126</b>	<b>-1 893 923</b>	<b>-2 786 715</b>	<b>-3 399 715</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	108 449	75 403	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-98 999	-132 216	-68 000	-40 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>9 450</b>	<b>-56 813</b>	<b>-63 000</b>	<b>-35 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>936 576</b>	<b>-1 950 737</b>	<b>-2 849 715</b>	<b>-3 434 715</b>

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital		0	-2 080 784		
Til opptjent vedlikeholdsfond Bolig		129 184	130 047		
Til reduksjon udekket tap		259 345			
Til opptjent egenkapital		548 047	0		



**BALANSE**

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	1 350 000	2 025 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 350 000</b>	<b>2 025 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		58 480	413 719
Kundefordringer		0	13 375
Kortsiktige fordringer	15	1 082 325	1 524 706
Driftskonto OBOS-banken		126 964	0
Sparekonto OBOS-banken		94 900	22 624
Sparekonto OBOS-banken II		712 284	583 100
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 074 953</b>	<b>2 557 524</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 424 953</b>	<b>4 582 524</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Vedlikeholdsfond	16	712 284	583 100
Opptjent egenkapital Bolig		548 047	-259 345
Opptjent egenkapital Næring		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 260 331</b>	<b>323 755</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 401 318	2 062 525
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 401 318</b>	<b>2 062 525</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		111 276	264 246
Leverandørgjeld		637 612	935 261
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1000 000)		0	929 550
Påløpte renter		0	7 041
Påløpte avdrag		0	54 459
Annen kortsiktig gjeld	18	14 417	5 688
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 763 305</b>	<b>2 196 245</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 424 953</b>	<b>4 582 524</b>

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 28.03.2019,

Styret i Quadraturen Eierseksjonssameie

Helge Hay

Hans Petter Beldring

Helder Fernandes

Caroline Krefthing

Anne Kristiansen

#### **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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	Bolig	3 955 056
Fjernvarme		1 509 000
Felleskostnader	Næring, seksjon 1-6	1 367 328
TV/Internett		1 263 468
Innhentet kapital til takterrasse		633 000
Lån/Renter		546 984
Vedlikeholdsfond		126 720
Nøkkel og callinganlegg		88 620
Leie vaktmesterrrom		12 000
Felleskostnader	tillegg	6 816
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>		<b>9 508 992</b>

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

Automat - Teller	88 750
Korrigerings reskontro Næring	45 672
Administrasjon	2 400
Boder	3 893
Avregning Næring 2018 - Posthallen as	1 008 293
Korrigeringer på reskontro	63
Nøkkelbrikker	15 750
Takhage	18 000
Vaskekort	3 320
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 186 140</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-47 940
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-47 940</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 340 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 588.

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

Juridisk bistand	-167 938
OBOS Prosjekt AS	-14 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-24 013
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-206 575</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-484 064
Drift/vedlikehold VVS	-28 508
Drift/vedlikehold elektro	-147 427
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 198
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 941
Drift/vedlikehold heisanlegg	-226 268
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 988
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 746
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-21 821
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-38 588
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-139 945
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-64 903
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 344 394</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-704 222
Renovasjonsavgift	-263 534
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-967 756</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 136 907
Fjernvarme	-1 138 899
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 275 806</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-112 375
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 998
Driftsmateriell	-2 792
Lyspærer og sikringer	-53 028
Vaktmestertjenester	-624 936
Vakthold	-294 118
Renhold ved firmaer	-429 597
Snørydding/gressklipping	-14 756
Andre fremmede tjenester	-18 712
Kontor- og datarekvisita	-8 851
Trykksaker	-1 788
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-420
Andre kontorkostnader	-504
Telefon, annet	-14 412
Porto	-17 742
Gaver	-1 673
Bankgebyr	-9 269
Velferdskostnader	-1 675
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 639 645</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	602
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 678
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 524
Kundeutbytte fra Gjensidige	75 457
Andre renteinntekter	25 188
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>108 449</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-30 337
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-67 662
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-98 999</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2016	226 881	
Avskrevet tidligere	-56 720	
Avskrevet i år	-56 720	
		113 441
Fjernvarmetilknytning		
Tilgang 2016	2 161 292	

Avskrevet tidligere	-540 323	
Avskrevet i år	-540 323	1 080 646
<b>VARMEANLEGG</b>		
Tilgang 2016	311 827	
Avskrevet tidligere	-77 957	
Avskrevet i år	-77 957	155 913
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 350 000</b>

---

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

---

**NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning 2018 Posthallen as forfall 2019	1 008 293
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	74 033
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 082 325</b>

**NOTE: 16****VEDLIKEHOLDSFOND**

Vedlikeholdsfond Sparekonto Obos-banken II	712 284
<b>SUM VEDLIKEHOLDSFOND</b>	<b>712 284</b>

**NOTE: 17**

Obos-banken

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 4,05 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2016	-2 700 000	
Nedbetalt tidligere	637 475	
Nedbetalt i år	661 207	-1 401 318
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-1 401 318</b>

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

Refusjon utlegg for 2018	-8 729
Gebyr Forv.Portalen	-438
Purregebyr innbet.service	-6 203
Purregebyr KUN	953
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-14 417</b>

Sak A)

## Forslag til ny husordensregel

Boligene i dette sameiet er bygget på en slik måte at soverom og dertil ventilasjon er vendt ut mot, og tett innpå balkongen. Dette medfører blant annet at røyk fra sigaretter ofte siger rett inn i soverommet. Innsig av røyk i leiligheten kan gå ut over den generelle livskvaliteten. Noen mennesker er av ulike grunner mer følsomme enn andre for lukt og luftforurensning, og har derfor spesielt behov for å puste i ren luft. For noen er dette et helseproblem. Tobakkskadeloven (§28) slår fast at barn har rett til et røykfritt miljø. Husordensregel nr. 3 C sier at beboer (røykeren) skal vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 – 07.00. I praksis har denne regelen ingen funksjon. Å definere hva det vil si å *ta hensyn* er veldig vanskelig ut ifra et juridisk perspektiv, og henviser bare til røykerens empati. I sameigelovens §3 andre ledd står det: *....retten til bruk av eiendommen begrenses av at en ikke må være urimelig til skade eller ulempe for de øvrige sameierne.* Å få røyk inn på soverommet er først og fremst en ulempe, men kan i ytterste konsekvens være skadelig.

Styret foreslår at husordensregel punkt 3, tilføyes et nytt punkt 3.4 og endres til følgende:

*Beboerne skal vise hensyn med tanke på støy og annet ved opphold på balkongen. Særlig viktig er dette i tiden mellom kl. 23.00 og 07.00.*

*Det forventes at røykere tar hensyn til andre beboere og begrenser røyking fra balkongen, slik at naboen ikke blir unødig sjenert av røyk. Luftinntak til soverom ligger i umiddelbar nærhet til naboens balkong, og er derfor spesielt utsatt for røyk på nattestid. Det er derfor ikke tillatt å røyke fra balkongen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.*

Sak B)

## Forslag om kartlegging av mangler og feil med bygningens vinduer

Fra Helge Hay og Helder Fernandes

Det er konstatert behov for vedlikeholdstiltak/rehabiliteringstiltak i flere av byggets vinduer. I noen leiligheter må vinduene skiftes ut, og i et begrenset antall leiligheter må det vurderes å skifte ut vinduene.

Mange vinduer er værutsatte og alle vinduer har behov for nymaling.

Forslag:

### **1) Kartlegging av mangler og feil (utføres i 2019)**

Tilstanden til samtlige vinduer i både bolig- og næringsdelen må kartlegges, for å avdekke om/hvor det forefinnes:

- Styret ser for seg at alle vinduer må males
- Soppskader i bunnramme
- Soppskader i bunnkarm
- Råte i sammenføyning
- Råte under beslag

- Slark i ramme
- Løse glassruter
- Løse sprosser
- Sjekke for trekk
- Sjekke tetningslister
- Behov for utskifting av «bunnvinduet»
- Behov for utskifting av «halvmånevinduet»
- Reparasjon og maling av sprosser
- Utskifting av tetningslister ved behov
- Evt. andre mangler

Alle seksjoner skal befares. Seksjoner som unnlater å gi tilgang til befaring vil måtte dekke kostnadene dette medfører selv.

Kartleggingen legges til grunn for å lage en vedlikeholdsplan av vinduene i Quadraturen for kommende år.

**Styrets innstilling:**

- Styret anbefaler sameiet å vedta forslaget om kartlegging av feil og mangler.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styret kan kontaktes via e-mail [quadraturen@gmail.com](mailto: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 2018 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](mailto: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/ Emil Thompson, 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 tilleggsmessige 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](mailto: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](http://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](http://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](http://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 2019-sesongen (01.april - 30.november) kostet kr 1.150. Beløpet går til rengjøring i bakgården, som er ekstra krevende på sommeren.

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

Søknaden for 2019 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.