



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 871 271 992  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ODINSGATE 5  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ans Barlas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		696 666	679 738
<b>Sum inntekter</b>		<b>696 666</b>	<b>679 738</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 039	45 640
Annen driftskostnad		1 103 572	664 508
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 147 611</b>	<b>710 148</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-450 945</b>	<b>-30 410</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 663	15 941
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 663</b>	<b>15 941</b>
Annen finanskostnad		2 912	3 969
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 912</b>	<b>3 969</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 751</b>	<b>11 972</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-438 193</b>	<b>-18 438</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-438 193</b>	<b>-18 438</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-438 193</b>	<b>-18 438</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-438 193</b>	<b>-18 438</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-438 193	-18 438
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-438 193</b>	<b>-18 438</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		62 633	62 710
Sum fordringer		62 633	62 710
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		210 876	715 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		210 876	715 171
Sum omløpsmidler		273 508	777 881
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>273 508</b>	<b>777 881</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		197 048	635 241
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>197 048</b>	<b>635 241</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>197 048</b>	<b>635 241</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 502	63 582
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 502</b>	<b>63 582</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 502</b>	<b>63 582</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10	17
Leverandørgjeld		23 680	66 866
Annen kortsiktig gjeld		8 269	12 174
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 959</b>	<b>79 057</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 461</b>	<b>142 639</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>273 508</b>	<b>777 881</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549394

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 871 271 992  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ODINSGATE 5  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ans Barlas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 871 271 992  
BOLIGSAMEIET ODINGSGATE 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		696 666	679 738
<b>Sum inntekter</b>		<b>696 666</b>	<b>679 738</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 039	45 640
Annen driftskostnad		1 103 572	664 508
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 147 611</b>	<b>710 148</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-450 945</b>	<b>-30 410</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 663	15 941
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 663</b>	<b>15 941</b>
Annen finanskostnad		2 912	3 969
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 912</b>	<b>3 969</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 751</b>	<b>11 972</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-438 193</b>	<b>-18 438</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-438 193</b>	<b>-18 438</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-438 193</b>	<b>-18 438</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-438 193</b>	<b>-18 438</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-438 193	-18 438
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-438 193</b>	<b>-18 438</b>



Organisasjonsnr: 871 271 992  
BOLIGSAMEIET ODINGATE 5

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		62 633	62 710
Sum fordringer		62 633	62 710
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		210 876	715 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		210 876	715 171
Sum omløpsmidler		273 508	777 881
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>273 508</b>	<b>777 881</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		197 048	635 241
Sum opptjent egenkapital		197 048	635 241



Sum egenkapital	197 048	635 241
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 502	63 582
Sum annen langsiktig gjeld	44 502	63 582
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>44 502</b>	<b>63 582</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	17
Leverandørgjeld	23 680	66 866
Annen kortsiktig gjeld	8 269	12 174
Sum kortsiktig gjeld	31 959	79 057
<b>Sum gjeld</b>	<b>76 461</b>	<b>142 639</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>273 508</b>	<b>777 881</b>



Organisasjonsnr: 871 271 992  
BOLIGSAMEIET ODINGSGATE 5

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Innkalling til årsmøte 2021

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Odins gate 5 avholdes 11.Mai 2021 kl. 1730  
\*\*\* Møtet vil avholdes via Teams \*\*\*

Styret sender ut Teams link/møteinnkalling til alle på e-post innen 4. Mai 2021

### Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder.
  - B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
  - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
  - D) Godkjenning av møteinnkallingen.
  
2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP 2020**
  - A) Årsrapport 2020/21
  - B) Regnskap 2020.
  - C) Styret foreslår at årets resultat dekkes fra egenkapital
  - D) Budsjett 2021
  
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Godtgjørelse til styret for 2020/21 er foreslått til kr 40 000,- som tidligere år.
  
4. **INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Forslag om noe styrking av sameiets likviditet/omløpsmidler.
  - B) Ventilasjon kjeller
  - C) Utbedre drenering takterrassene
  - D) Utbedring av lekkasje i tak over seksjon 19

Innkomne forslag er nærmere beskrevet i eget vedlegg.
  
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 1 år
  - B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
  - C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

27. april 2021

Styret i Boligsameiet Odins gate 5

  
Johannes Ramsdal

  
Caroline Kiær

  
Linn C.M. Alfstad



**Registreringsblankett ved ordinært årsmøte 2021**  
**\*\*\* Boligsameiet Odins gate 5 \*\*\***

11-Mai-2021

**Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet:**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnr.:

På sameiermøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

**FULLMAKT**

Seksjonseierne ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i Boligsameiet Odins gate 5

**Seksjonseiers signatur**

**Dato**



## Årsrapport for 2020/21

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte (april 2020) har sameiets tillitsvalgte vært:

- Johannes Ramsdal Styreleder
- Linn C.M Alfstad Styremedlem
- Caroline Kiær Styremedlem
- Karette Stensæth Varamedlem

### Generelle opplysninger

Boligsameiet Odins Gate 5 er et eierseksjonssameie som består av 20 seksjoner i Odins Gate 5 i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 212 og bnr. 697. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 871 271 992. Styrets e-post er: odinsgate5oslo@gmail.com

### Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen og forretningsfører er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets regnskapskonsulent i OBOS er Knut Ola Bardal Sigstad. Sameiets revisor er BDO AS.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 899 23 956. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### TV/Internett

Telia/GET er leverandør av sameiets kabel TV og internett ( kontrakt 3 år fra Nov-2019 ).

### Overdragelser

- Seksjon 23 fra Hedda Wegger til Caroline Kiær, 03.03.2020
- Seksjon 15 fra Stian Flate Friisvold til Sondre Thorgersen, 02.12.2020
- Seksjon 16 fra Bjørn Kruse/Karette Stensæth til Asker Eiendomsselskap AS, 03/2021.
  - overdragelsen av Snr 16 er ved blanco skjøte, så ikke tinglyst.

### Styrets arbeid

Styret har hatt løpende kontakt og oppfølging pr e-post, telefon og bruk av styrerommet.no (styreportal levert av OBOS). I tillegg har styret holdt 4 styremøter og deltatt på befaringer. Saksansvar og oppfølging er fordelt mellom medlemmene fra sak til sak, ofte i samarbeid.

I hovedtrekk har styret jobbet med:

- Oppfølging av vedtak fra sist årsmøte og styremøter.
  - pga. Corona og heldigitalt årsmøte 2020 ble noen saker utsatt
  - styret planla og innkalte derfor til ekstraordinært årsmøte i nov-2020
- Løpende vedlikehold med store- og små utbedringer
- Service- og leverandørkontrakter.
- HMS, brannsikkerhet og internkontroll
- Bistått ved eiendomsoverdragelser og lukking av seksjoneringssak fra 2018/19.
- Fulgt opp saker fra seksjonseiere, inkl. naboklager.



Kort oppsummering av deloppgaver er gjengitt under, de som ønsker mer informasjon bes kontakte styret.

- Branntetting i kjeller** - pålagt tiltak, ulike firma på befaring og mottok pristilbud. Tilbudene varierte opp mot 50% med omtrent samme innhold. Norsk Brannvern As var rimeligst, fremsto seriøst og kompetent, de ble valgt. Styret fulgte opp mot beboere og firma. Firmaet var noe ineffektivt, men avvik er lukket og rapport sendt til OBRE.
- Utbedret noen fuktskader kjeller** - firmaene som var aktuelle for branntetting ble også forespurt om å utbedre noen små fuktskader i kjeller. Gipsplater og noen rør ble byttet mm.
- Oppfølging avtale med Pelias skadedyrkontroll** - sameiet er pålagt å ha serviceavtale. Ifm med branntetting ba vi firma også tette noen hull i grunnmur o.l, påpekt av Pelias tidligere.
- Oversikt godkjente pipeløp** - i 2013 fikk sameiet rehabilitert og godkjent 8 pipeløp for ildsted. Andre pipeløp MÅ IKKE BRUKES til ildsted. Bygården har totalt 23 pipeløp/feieluker. Styret samlet inn info fra seksjonene og kartla hvilke 8 som er rehabilitert og at bare de brukes. Mail og styrets inntegning av piper og ildsteder ble sendt til alle i mar-21. Info også inkl. i vedtektene.
- Service felles brannsentral** - styret følger opp med årlig service (Honeywell AS), sist i okt-20.
- Internkontroll og oversikt vedlikehold mm** - et viktig tiltak sameiet var pålagt, etablering av internkontroll og HMS plan, sørge for dokumentasjon, rutiner og oppfølging. Dette er temaer som brannsikkerhet, EL-anlegg, kjeller, fellesarealer, skadedyr, vedlikehold etc - mye er allerede gjort, men vil være et løpende arbeid. Del av rapport til OBRE.
- Rapport til OBRE** - sameiet har utbedret de avvik m/tidsfrister vi fikk fra tilsyn i 2019 og innrapport til OBRE. Neste frist er oppdaterte branntegninger av gården innen 2023. Vi må også kontinuerlig følge opp internkontroll og HMS. Styret bruker bl.a et verktøy fra OBOS til dette.
- Dugnad** - planlegge, innkjøp av utstyr og noen planter, samt boller og brus. Dugnaden hadde godt oppmøte, men ble noe forsinket pga Corona.
- Vindu Snr 15** - manglet beslag og listverk, sak fra 2018. Fulgt opp av styret og utbedret av eier.
- Renovering av portrom B** - befaringer, valg av materialer, farger, lamper mm. Firma valgt basert på ok pris og fremsto seriøst. Dessverre ble det mye forsinkelser, noe pga setningsskader og murarbeid sameiet måtte få utbedret før fortsettelse.....men også ineffektivt og overbooket firma. Se egen mail fra jan-21. Det sagt, resultatet ser bra ut og var et viktig tiltak.
- Lamper bakgård** - styret valgte å fornye lampene i bakgården samtidig med arbeidet i portrom B.
- Murarbeid** - da portrommet ble revet ble det avdekket setningsskader i mur og murpuss som måtte utbedres raskt, annet arbeid måtte pauses. AK Byggservice as utførte effektivt og til en ok pris etter styrets vurdering. Vi valgt derfor å ta planlagte murarbeider i kjeller samtidig, dvs sette opp støttemur ved trapp B, bytte bærestål ved en bod og muring ifm dette.
- Montert oppslagstavle i oppgang A og B** - til bruk for nabovarsler og annen info til beboerne.
- Utbedret murpuss + maling i bakgård A** - i et område var all murpuss skallet av, fare for fukt.
- Ryddet fellesareal i kjeller** - brukt vaktmesterfirma til å kjøre bort søppel og ting som beboere setter igjen. Dessverre en tilbakevendende utfordring for sameiet.
- Sameiets info mappe på Google disk** - oppdatere og dele info med sameiet.
- Ventilasjonsanlegg kjeller** - gjennomført befaringer og vurdert tiltak -> sak til årsmøtet 2021.
- Portdør inng B** - planen var at denne skulle renoveres i 2020, men firma trakk seg. Ukjent grunn. Styret satte oppgaven litt på pause pga arbeider i portrom. Nytt firma og priser må skaffes.
- Forsikring** - Gjensidige fant at forsikringsarealet registrert for bygården var vesentlig lavere enn i kommunal oversikt. Sameiet hadde dermed en underdekning. De kom på oppmåling, endret fra 1710 til 2824 kvm. Areal er en viktig del av pris og dekning, ingen visste når eller hvordan dette hadde oppstått Bl.a ved at Styret sjekket pris hos konkurrenter ble ikke prisøkning så stor. Prisforskjell mot konkurrent endte relativt likt, valgte å fortsette med Gjensidige.
- Utlån boder oppg. A** - sendt ut søknadsfrist, tildeling og ordnet betaling.
- Søppelskur og dunker** - i dag har vi 3 vanlige og 3 papirdunker. En må stå utenfor skuret pga plass. Vi har sjekket med renovasjonsetaten om bytte av typen dunk kan gi omtrent likt volum på mindre plass, da kan vi unngå å utvide skuret. Avventer svar.
- Bakgård B mot nabo** - kontaktet nabogård ang de midlertidige arbeidene utført med byggeskum, sement o.l. De ordnet opp raskt og med pent resultat.



23. **Vannlekkasje Snr 23** - Seksjonseier fikk vann inn i leilighet, nedover vegg. Mest sannsynlig grunnet beslag ved pipe. Blikkenslager kontaktet, fant dårlig beslag/teking på tak ved pipe. Utbedret, arbeid på tak i tau, unngikk stillas, spart kost. Forsikring dekker følgeskade.
24. **Avtale m/Rørleggersentralen** - fast kontaktpunkt m/ 20% rabatt, men ingen bindinger. Dvs vi bør sjekke flere firma/priser ved større jobber. Det har vi gjort og oppnådd reduksjon.
25. **Vask i kjeller** - avløpsrør var ramlet ned og ødelagt, installert nytt.
26. **Liten vannlekkasje i kjeller** - oppfølging mot rørlegger og seksjonseier. Raskt utbedret. Eier vil installere 'Waterguard' i sitt vaskerom siden rommet er uten sluk.
27. Ventilator rør og følgeskader i tak - ref sak 2A på ekstraordinært møte nov-20. Fulgt opp via Huseiernes Landsforbund, sameiet tar ansvaret. Info sendt ut på mail feb-21.
28. **Seksjoneringssak fra 2018/19** - oppdatert info hos forretningsfører og lukket saken.
29. **Byttet lås bakgård A** - låsen var i stand og lot seg ikke reparere.

## Orientering om sameiets drift

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

I Boligsameiet Odins gate 5 har vi felles brannvarslingssystem med detektorer i både leiligheter og fellesareal. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, 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 dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren selv utarbeide energiattest for sin bolig.



## Årsregnskap 2020 og Budsjett 2021

### Kommentarer til årsregnskapet

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.

Resultatet på kr - 438 193,- er foreslått dekket av egenkapitalen. Det negative resultatet for 2020 skyldes i hovedsak utgifter til Drift og Vedlikehold, kr 553 339,- både planlagte og uforutsette utgifter.

I tabellen under vises de de største postene for Drift og Vedlikehold 2020. Punkt 3,4 og 5 er å anse som uforutsette utgifter som tilkom når planlagt arbeid startet og avdekket behov for ekstra arbeid. Punkt 1-3 er omtalt i fjorårets årsrapport (2019/20) og punkt 4-5 i årets (2020/21).

1	Ventilasjon kjeller - ny motor m/arbeid	ca kr 19 000,-
2	Planlagt takarbeid m/stillas	ca kr 200 000,-
3	Tilleggsarbeider tak	ca kr 160 000,-
4	Murararbeid portrom - setningsskader og murpuss	ca kr 80 000
5	Murararbeid kjeller - støttemur, bytte av bærestål mm	ca kr 30 000
<b>Sum</b>		<b>ca kr 490 000</b>

### Kommentarer til budsjettet

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

I 2021 er Drift og Vedlikehold satt til kr 250 000, det skyldes at 'Branntetting kjeller' (kr 50 000) ble fakturert i år. 'Renovering av portrom B' (arbeid, material, maling og EL) vil også bli fakturert i år, antatt til kr 100 - 120 000,-. Resterende beløp er allokert til annet vedlikehold, dvs kr 80 - 100 000. Med dette inkludert viser budsjettet et negativt resultat på ca kr -170 000,- styret foreslår at dette dekkes av egenkapitalen.

På styremøte i april 2021 ble det vedtatt å øke felleskostnadene med 5% fra 1.juni 2021, dette er ikke inkludert i budsjettet og vil styrke budsjettet noe.

25. April 2021

Styret i Boligsameiet Odins gate 5

  
Johannes Ramsdal

  
Caroline Kiær

  
Linn C.M. Alfstad



## BOLIGSAMEIET ODINSGATE 5 ORG.NR. 871 271 992, KUNDENR. 1118

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	696 666	679 668	679 668	0
Andre inntekter		0	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>696 666</b>	<b>679 738</b>	<b>679 668</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 040	-5 640	-6 000	0
Styreonorar	4	-39 999	-40 000	-40 000	0
Revisjonshonorar	5	-6 749	-7 509	-8 000	0
Regnskapsførerhonorar		-33 738	-32 883	-34 000	0
Konsulenthonorar	6	-2 685	-36 725	-2 000	0
Kontingenter		-1 490	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-553 339	-115 986	-570 000	0
Forsikringer		-122 212	-106 834	-110 000	0
Kommunale avgifter	8	-196 128	-182 677	-190 000	0
Energi/fyring		-21 936	-11 688	-30 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-83 760	-62 290	-85 000	0
Andre driftskostnader	9	-81 536	-107 917	-102 000	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 147 611</b>	<b>-710 148</b>	<b>-1 177 000</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-450 945</b>	<b>-30 410</b>	<b>-497 332</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	15 663	15 941	10 000	0
Finanskostnader	11	-2 912	-3 969	-5 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 751</b>	<b>11 972</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-438 193</b>	<b>-18 438</b>	<b>-492 332</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-438 193	-18 438		



**BOLIGSAMEIET ODINSGATE 5**  
**ORG.NR. 871 271 992, KUNDENR. 1118**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		82	0
Forskuddsbetalte kostnader		62 551	62 710
Driftskonto OBOS-banken		142 314	646 939
Sparekonto OBOS-banken		68 561	41 263
Sparekonto OBOS-banken II		0	26 969
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>273 508</b>	<b>777 881</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>273 508</b>	<b>777 881</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		197 048	635 241
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>197 048</b>	<b>635 241</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	44 502	63 582
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>44 502</b>	<b>63 582</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 269	12 174
Leverandørgjeld		23 680	66 866
Påløpte renter		10	17
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>31 959</b>	<b>79 057</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>273 508</b>	<b>777 881</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 8. April, 2021  
Styret i Boligsameiet Odinsgate 5

  
Johannes Ramsdal

  
Linn Charlotte M. Alfstad

  
Caroline Kiær

**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	696 666
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>696 666</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 040</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 39 999.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 749.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 685
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 685</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-519 640
Drift/vedlikehold elektro	-11 330
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 931
Kostnader dugnader	-10 438
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-553 339</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-103 152
Feieavgift	-3 515
Renovasjonsavgift	-89 461
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-196 128</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 114
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 172
Lyspærer og sikringer	-1 772
Vaktmestertjenester	-30 631
Renhold ved firmaer	-28 952
Snørydding	-1 025
Andre fremmede tjenester	-2 355
Andre kontorkostnader	-3 122
Porto	-263
Bank- og kortgebyr	-2 502
Velferdskostnader	-627
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-81 536</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	226
Renter av sparekonto i OBOS-banken	329
Renter bank	0
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	82
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 026
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 663</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 912
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 912</b>



**NOTE: 12**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013

-187 602

Nedbetalt tidligere

124 020

Nedbetalt i år

19 080

-44 502

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-44 502**



## Budsjett 2021

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	696 666	679 668	679 668	713 651
Andre inntekter		0	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>696 666</b>	<b>679 738</b>	<b>679 668</b>	<b>713 651</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 040	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-39 999	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 749	-7 509	-8 000	-8 000
Regnskapsførerhonorar		-33 738	-32 883	-34 000	-35 000
Konsulenthonorar	6	-2 685	-36 725	-2 000	-3 000
Kontingenter		-1 490	0	0	-1 500
Drift og vedlikehold	7	-553 339	-115 986	-570 000	-250 000
Forsikringer		-122 212	-106 834	-110 000	-135 000
Kommunale avgifter	8	-196 128	-182 677	-190 000	-200 000
Energi/fyring		-21 936	-11 688	-30 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 760	-62 290	-85 000	-85 000
Andre driftskostnader	9	-81 536	-107 917	-102 000	-100 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 147 611</b>	<b>-710 148</b>	<b>-1 177 000</b>	<b>-888 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-450 945</b>	<b>-30 410</b>	<b>-497 332</b>	<b>-174 849</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	15 663	15 941	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-2 912	-3 969	-5 000	-5 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 751</b>	<b>11 972</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-438 193</b>	<b>-18 438</b>	<b>-492 332</b>	<b>-169 849</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-438 193	-18 438		



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Odinsgate 5

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Odinsgate 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemmo Dokumentnøkkel: GAMTO-U4JAN-ZOYQT-81QP3-EKDG8-65JVK



# 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

2021-04-09 15:27:05Z



Penneo Dokumentnøkkel: GAMTO-U4JAN-Z0YQT-8TQP3-EKDG8-6SJK

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>



## 4 - INNKOMNE FORSLAG

Godkjenning av forslag, vedtak og beslutninger i et sameie kan kreve ulike flertall (f.eks 50% flertall, 2/3 flertall, enstemmighet mm). Generelt kan vedtekter som hovedregel endres med 2/3 flertall av stemmene på årsmøtet. Noen vedtektsendringer krever imidlertid enstemmighet eller eksplisitt tilslutning fra den det gjelder. Styret kan ikke selv endre vedtektene.

Hvilke avstemningsregler som gjelder for de ulike forslagene har ikke styret juridisk kompetanse på. Kan/bør sjekkes opp ved behov.

### A. Forslag om noe styrking av sameiets likviditet/omløpsmidler.

*Innsendt av: styret*

I 2020 fikk sameiet en del uforutsette utgifter ifm drift og vedlikehold, i hovedsak var dette relatert til takarbeid og murarbeid i kjeller og portrom. Når styret satte opp budsjett 2021 og planla oppgaver som må gjøres i sameiet så vi at likviditeten begynte å bli lav. I slutten av mars 2021 ble det også avdekket behov for å iverksette noen tiltak ifm vann- og avløp i bygården. I sum medfører utgiftene at styret finner det nødvendig å hente inn noe midler for sikre likviditet. Vi mener at økonomien bør styrkes med kr 100 000, dette utgjør kr 5000 i snitt pr seksjon (ca kr 2600 - kr 6300, avhengig av sameiebrøk). Midlene vil sørge for at oppgaver kan utføres effektivt, samt noe buffer til uforutsette ting eller styrking av økonomien. Se forøvrig kommentarer til årsregnskap og budsjett.

Styret er ansvarlig for nødvendig vedlikehold av sameiet, følge opp vedtak fra sameiermøter og utbedre innmeldte skader mm. Styret vil orientere mer om kartlagte oppgaver i årsmøtet. Skulle det tilkomme større kostnader/oppgaver, f.eks i form av vedlikehold eller vedtak i sameiet, ser styret det hensiktsmessig å ta slike saker m/ finansiering via årsmøte/ekstraordinære sameiermøter.

Finansiering kan gjøres med økt fellesgjeld/lån eller innbetaling pr seksjon.

- Økt fellesgjeld/lån - vil gi en liten økning i fellesgjeld pr seksjon ( i snitt fra kr 2000 til kr 7000), samt en økning i sameiets kostnader på kr 1500-2000/måned. Styret mener disse kostnadene kan dekkes av allerede varslet økning i felleskostnader fra 1.juni 2021, eventuelt med en liten økning fra neste år. Vil også være avhengig av renteutvikling.
- Innbetaling pr seksjon - dagens eier tar da all kost nå, noen vil få gunstigere rentekostnader privat enn hva et sameie kan oppnå. Andre vil kunne oppleve en innbetaling utfordrende.

#### Forslag til vedtak:

- 1) Styret gis fullmakt til å øke sameiets likviditet med kr 100 000,- ved låneopptak.
- 2) Styret gis fullmakt til å øke sameiets likviditet med kr 100 000,- ved innbetaling pr seksjon.
- 3) Styrets forslag om å øke likviditeten/omløpsmidler godkjennes ikke.

### B. Ventilasjon kjeller

*Innsendt av: styret*

Oppfølging av sak 4F fra årsmøtet 2020

Ventilasjonssystemet i kjelleren ble fikset tidlig 2020 etter flere år i ustand. Ventilasjonssystemet har sitt utløp rett under soveromsvinduene til seksjon 4 og de merket da mye støy. På årsmøtet 2020 ble det vedtatt at styret skulle sjekke tiltak for å redusere lyden.

Styret hadde flere firma på befaring og fikk ulike tiltak, priser og faglige råd.

Først litt om dagens anlegg og faglige råd - dette blåser kun luft ut av kjelleren, tørker den ikke. Dette reduserer kjellerlukten siden luften byttes, men fuktigheten blir stort sett lik eller verre enn uten vifte. Luften blir etterfylt utenfra gjennom ventil, sprekker mm. Spesielt i sommerhalvåret, på varme eller fuktige dager vil uteluften som kommer inn i kjelleren skape kondens og høy luftfuktighet i en kaldere kjeller. At kjelleren har noe høy luftfuktighet er også målt og erfart.

I høst valgte derfor styret å slå av anlegget og ta saken med ulike valg inn til årsmøtet 2021.



1) Noen firma foreslo å utbedre støyen med mer stillegående motor eller redusert turtall og/eller timer. Et innhentet anslag på bytte av regulator og vifte ble estimert til ca NOK 10.000 -12.000 (AK Bygg og Service). Ved en slik løsning gis det imidlertid ingen garanti for hvor mye lyden reduseres. Andre lignende tiltak og råd var noe mer omfattende og med høyere kostnad.

2) Et firma foreslo at vi tar en høyere kostnad og bytter hele anlegget til noe som tørken luften og gir luftfuktighet innenfor anbefalte grenser. Iflg dem skal et slikt system heller ikke avgj plagsom støy. Nedsiden er at det er vesentlig dyrere enn alternativ 1. Innhentet prisanslag på montering av to "adsorpsjonsavfuktere" samt fjerning av eksisterende avtrekkssystem var på NOK 116.000 (ekskl. moms og el-kostnader).

Se f.eks denne linken for mer info - <https://tortbygg.no/tjenester/avfukting>

**Styrets syn** - styret har ansvar for vedlikehold og oppfølging av bygården. Når fagfolk informerer om at ventilasjonssystem bør byttes for komme ned til anbefalt luftfuktighet, finner vi det vanskelig å bruke penger på en mellomløsning uten garanti for lydnivå.

En timerfunksjon, hvor anlegget slås automatisk av om natten, er bra for støy, men ikke for fukt. Styret anbefaler derfor at sameiet bør bytte til et lufttørke system, det er det beste på lang sikt for både lyd og kjeller. Vi håper på gode innspill og diskusjoner i årsmøtet om dette temaet. Avhengig av hva årsmøtet vedtar av tiltak, må det antas at styret får finansieringsfullmakt.

#### **Forslag til vedtak:**

- Sameiet skifter til et anlegg som tørker luften - priser må sjekkes med flere firma.
- AK Bygg og Service sin løsning med redusert turtall testes - lav kost, men lite gunstig for fukt.
- Ha anlegget avstengt som nå og tidligere år - lite gunstig for fukt og lukt.

#### **C. Utbedre drenering takterrassene**

*Innsendt av: Jørn Wegger (Snr 18 & Snr 19)*

Utbedring av takterrasser i seksjon 21 og seksjon 18. Avløpene fra slukene fungerer ikke bra og det er stor fare for oversvømmelse ved mye nedbør.

Forslag: Fjerne eksisterende terrasseløsning. Bygge opp nytt med større sluk og avløpsrør. Løsning med isolasjon, membran og flis på «klosser». Kostnadsfordeling foreslås til: 30 % dekkes av seksjonseierne, J. Wegger (Snr 18) og P. Lørdøen (Snr 21), og 70 % dekkes av sameiet.

**Styrets syn** - oppfølging av sak fra ekstraordinært møte i nov-20. Styret har forståelse for at drenering fungerer dårlig, kan gi følgeskader mm og må utbedres. Videre støtter styret fordelingen av kostnader som J. Wegger og P. Lørdøen har foreslått, 30/70 % mellom seksjonseierne og sameiet.

Styret har ikke byggkompetanse til å vurdere foreslått innhold og omfang, men støtter seg på oppfølging fra J. Wegger/P. Lørdøen og håndverker de hadde på befaring. Styret mener at tiltaket bør gis et prisramme før endelig vedtak kan fattes. Utførende firma må kunne dokumentere riktig kompetanse for tak, avrenning og membranarbeid og stille garanti. Dette er viktige elementer mtp både resultat og eventuelle fremtidige skader/forsikring som ofte er relatert til tak/vann. Vi ber Jørn Wegger og P. Lørdøen orientere mer om saken, omfang og priser i årsmøtet.

#### **Forslag til vedtak:**

- Styrets syn støttes - prisramme må legges frem før endelig vedtak, f.eks ekstraordinært møte.
- Forslages godkjennes slik det foreligger på årsmøtet.
- Forslaget godkjennes ikke.

#### **D. Utbedring av lekkasje i taket over seksjon 19**

*Innsendt av Jørn Wegger (Snr 18 & Snr 19)*

Forslag: Utbedring av lekkasje i taket over seksjon 19, der er det registrert lekkasje ved visse værforhold gjentatte ganger.

**Styrets syn** - I mars 2021 fikk sameiet utbedret dårlig tetting og blikk ved en pipe som står over Snr 19. Dette ble gjort i forbindelse med vannlekkasje i Snr 23 (se årsrapporten 2020/21). Da denne pipen står over Snr 19 håper styret utbedringen kan ha hjulpet mtp vannlekkasjene J. Wegger nevner. Vi ber seksjonseier observere og gi tilbakemelding hvis nye lekkasjer oppdages.

*Litt frem i tid har styret planer om å sjekke de delene av taket som ikke ble utbedret i 2020 av Drogseth AS. Noen byggefeil ble jo den gang avdekket og sameiet bør få sjekket om resten av taket kan ha lignende utfordringer.*

**Forslag til vedtak:**

- a) Avvente og observere. Ved observert lekkasje må tiltak iverksettes.
  - Avhengig av årsak/kostnader vil styret følge opp eventuell ekstra finansiering.
  - Forslagsstiller er enig i dette.

*Bilde av pipe ved Snr 23 og Snr 19.*

