



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 877 568 482
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SUHMSGATE 20
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 877568482

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 290 697	4 847 008
Sum inntekter		5 290 697	4 847 008
Kostnader			
Lønnskostnad		275 889	275 237
Annen driftskostnad		3 946 006	3 696 131
Sum kostnader		4 221 895	3 971 368
Driftsresultat		1 068 802	875 640
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		196 905	155 603
Sum finansinntekter		196 905	155 603
Annen finanskostnad		2 034	
Sum finanskostnader		2 034	0
Netto finans		194 871	155 603
Resultat før skattekostnad		1 263 673	1 031 243
Årsresultat		1 263 673	1 031 243
Totalresultat		1 263 673	1 031 243
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 263 673	1 031 243
Sum overføringer og disponeringer		1 263 673	1 031 243



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 953	9 139
Andre fordringer		109 872	117 392
Sum fordringer		115 825	126 531
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 169 052	6 092 400
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 169 052	6 092 400
Sum omløpsmidler		7 284 877	6 218 931
SUM EIENDELER		7 284 877	6 218 931

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 660 666	5 396 994
Sum opptjent egenkapital		6 660 666	5 396 994
Sum egenkapital		6 660 666	5 396 994
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		353 128	703 093
Skyldige offentlige avgifter			173
Annen kortsiktig gjeld		271 082	118 672
Sum kortsiktig gjeld		624 211	821 937
Sum gjeld		624 211	821 937
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 284 877	6 218 931



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543010

Enheten

Organisasjonsnummer: 877 568 482
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SUHMSGATE 20
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 877 568 482
SAMEIET SUHMSGATE 20

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 290 697	4 847 008
Sum inntekter		5 290 697	4 847 008
Kostnader			
Lønnskostnad		275 889	275 237
Annen driftskostnad		3 946 006	3 696 131
Sum kostnader		4 221 895	3 971 368
Driftsresultat		1 068 802	875 640
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		196 905	155 603
Sum finansinntekter		196 905	155 603
Annen finanskostnad		2 034	
Sum finanskostnader		2 034	0
Netto finans		194 871	155 603
Resultat før skattekostnad		1 263 673	1 031 243
Årsresultat		1 263 673	1 031 243
Totalresultat		1 263 673	1 031 243
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 263 673	1 031 243
Sum overføringer og disponeringer		1 263 673	1 031 243



Organisasjonsnr: 877 568 482
SAMEIET SUHMSGATE 20

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 953	9 139
Andre fordringer		109 872	117 392
Sum fordringer		115 825	126 531
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 169 052	6 092 400
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 169 052	6 092 400
Sum omløpsmidler		7 284 877	6 218 931
SUM EIENDELER		7 284 877	6 218 931
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 660 666	5 396 994
Sum opptjent egenkapital		6 660 666	5 396 994



Sum egenkapital	6 660 666	5 396 994
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	353 128	703 093
Skyldige offentlige avgifter		173
Annen kortsiktig gjeld	271 082	118 672
Sum kortsiktig gjeld	624 211	821 937
Sum gjeld	624 211	821 937
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 284 877	6 218 931



Organisasjonsnr: 877 568 482
SAMEIET SUHMSGATE 20

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5800
SAMEIET SUHMSGATE 20



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SUHMSGATE 20

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 18:00, Majorstuen Seniorarena.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om honorar til byggekomiteen
8. Utredning/betenkning av fordeler og ulemper med IN-lån i et sameie
9. Beredskap for vannlagring
10. Tilbakestilling og forbedring av hage inkludert parkeringsplasser og fastmonterte sittegrupper
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SUHMSGATE 20



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Yngve Sandøy-Seiness er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 5800 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret indeksreguleres og foreslås satt til kr 265 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 265 000



Sak 7

Forslag om honorar til byggekomiteen

Forslag fremmet av:

Halvor Vågslid Haga, 8.etasje oppgang D

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vist seg å være krevende å rekruttere frivillige til styrearbeid og byggekomiteen. Dagens situasjon innebærer at felles oppgaver i Sameiet ikke fordeles jevnt mellom enhetene. Dette fører til en uforholdsmessig belastning på en begrenset krets av sameiere, og kan påvirke motivasjonen for å delta.

En velfungerende byggekomité vil kunne bidra til høyere kvalitet i gjennomføringen av byggeprosjekter, redusere behovet for innleie av konsulenter og sørge for tettere oppfølging av prosjekter samt bedre dialog med beboerne. For å øke attraktiviteten og sikre en viss kompensasjon for tapt fritid, fremmes følgende forslag:

Styret gis fullmakt til å kompensere for nedlagt arbeid i byggekomiteen i 2025 oppad begrenset til 150 000 kroner. Styret skal etter beste skjønn fastsette og fordele honoraret ut fra deltakernes eventuelle spesialkompetanse og nedlagt arbeid.

Honoraret er ment å komme i tillegg til det som går ut over "vanlig" styrearbeid og utelukker ikke at det også for 2026 blir fastsatt honorar.

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å honorere Sameiets byggekomite oppad begrenset til 150 000 kroner.

Sak 8

Utredning/betenkning av fordeler og ulemper med IN-lån i et sameie

Forslag fremmet av:

Bitten Sveri, Suhmsgate 20B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På ekstraordinær generalforsamling besluttet sameiet låneopptak og egenkapitalinnkreving. På møtet diskuterte vi muligheten for å ta opp et IN-lån.

OBOS representant bekreftet at det var mulig å gjøre om lånet til et IN-lån. Hvordan og på hvilken måte ble ikke belyst.

Det er uproblematisk med IN-lån i AS-er og borettslag. Der eier man en ideell andel, og låneopptaket skjer med sikkerhet i AS-et eller borettslaget.



Hvordan et IN-lån kan eller skal administreres, og fordeler og ulemper med et slikt lån (hvis det er mulig) i et sameie, hvor alle eier sin leilighet, er uklart for meg. Jeg antar det ikke kan tinglyses en fordring på hver leilighet. Jeg mener dette bør belyses.

Jeg forstår at det ikke er mulig å beslutte om lånet evt skal gjøres om før prosjektet er slutt. Dvs 2026.

Jeg antar det er flere enn meg som gjerne vil vite om det er en mulighet, og hvis det er mulig, hva er fordeler og ulemper med ordningen.

Vil de som nedbetaler stå ansvarlige for lånene til de som velger å ikke nedbetale? Hvordan sikrer banken krav i leilighetene som ikke har nedbetalt? Ordner banken avtaler med den enkelte seksjon?

Styrets innstilling

Styret presiserer at det på ekstraordinært årsmøte ble vedtatt å søke om IN-avtale etter prosjektets slutt.

Styret går inn for forslaget

Forslag til vedtak

Styret ber OBOS-banken om en utredning/betenkning av fordeler og ulemper med IN-lån i et sameie. Utredningen/betenkningen skal inneholde opplysninger om hvordan en eventuell slik ordning skal organiseres, og hvordan den enkelte seksjon kan stilles til ansvar for sin andel av IN-lånet. Hva er fordeler og ulemper og risiko ved opptak/omgjøring til et slikt lån. Utredningen/betenkningen sendes sameierne når den er ferdigstilt, uavhengig av sameiermøte eller generalforsamling.

Sak 9

Beredskap for vannlagring

Forslag fremmet av:

Anne Kari Ødegård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beredskap kan være en utfordring for mange som bor i blokk med små boder, ettersom bodene lett fylles opp. I tillegg anbefales det å oppbevare viktige varer som mat, toalettpapir og stearinlys. Kapasiteten i bodene fylles derfor raskt, og det er sannsynlig at ikke alle følger disse rådene.

Jeg foreslår derfor at styret tar ansvar for å administrere lagring av vann, som er en av de viktigste beredskapstiltakene. Fyrrommet står ledig og er tilgjengelig for oppbevaring. Dette rommet egner seg godt, da vann bør lagres på et mørkt og kjølig sted. Dersom vannet tappes på rene beholdere og kvaliteten er god – som det meste av norsk drikkevann er – kan det oppbevares i mange år.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap anbefaler å lagre minst 20 liter drikkevann per person, noe som skal være tilstrekkelig for én ukes behov.

Mitt estimat på antall dunker er basert på at omtrent 50 % av enhetene består av én person, mens de resterende er delt mellom to eller flere personer. Med totalt 100 enheter og et gjennomsnitt på to personer per enhet, blir det behov for 200 dunker à 20 liter.



Biltema selger 20 liters vanddunker til kr 90 per stk. Det ser ut til å være den laveste prisen og gode håndterbare 20-litersdunker. Totalt vil prisen for 200 dunker bli kr 18.000 pluss levering.

Dette kan gjennomføres på dugnad: Vi kan bruke en vannslange til å fylle dunkene etter at de er plassert i kjelleren.

Styrets innstilling

Styret kan ikke påta seg denne typen ansvar og anser dermed at beredskapslager er noe beboerne selv må besørge.

Styret går ikke inn for forslaget.

Forslag til vedtak

Styret kjøper inn 200 vanddunker á 20 liter fra Biltema, som lagres i fyrrommet og fylles på dugnaden. På denne måten sørger vi for en grundig beredskap for alle beboerne de neste 10 årene. Estimert pris innkjøp/ levering kr 20. 000

Sak 10

Tilbakestilling og forbedring av hage inkludert parkeringsplasser og fastmonterte sittegrupper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med rehabilitering av fasade og balkonger vil hagen måtte tilbakestilles. I den forbindelse er det en god mulighet til å forbedre hagen slik at vi får utnyttet dens fulle potensial. Dette forslaget innebærer å etablere et begrenset antall parkeringsplasser i utkanten av hagen, etablere nye sosiale soner med eksempelvis fastmonterte sittegrupper, samt generelt friske opp hagen.

Parkeringsplasser:

- Sameiet mistet for ca 2 år siden alle sine plasser som ble leid av Oslo kommune i Suhms Gate og det foreslås å etablere et begrenset antall parkeringsplasser i ytterkant av hagen i forbindelse med tilbakestilling etter endt byggeprosjekt.
- Parkeringsplasser vil (i våre øyne) bidra til at sameiet blir mer attraktivt og gjøre at beboere i ulike livssituasjoner ønsker å bo her lenge.
- Parkeringsplassene vil kunne leies ut primært til sameiere, og sekundært til andre ved ledighet. Det er rimelig å anta at plassene vil kunne leies ut for 600-1000kr/mnd stykk basert på priser i området og priser for beboerparkering på gaten. Det forutsettes at antatt inntjening for sameiet på utleie av plassene er tilstrekkelig for å dekke investeringskostnaden innen rimelig tid.
- Parkeringsplasser er en knapp ressurs og det er rimelig å anta at etablering vil heve leilighetsverdier hvis det gjøres på en god måte.
- Parkeringsplassene må etableres på en måte som ikke går på bekostning av resten av hagen.
- Det er ikke er søknadspliktig å etablere parkeringsplasser med mindre det bygges tak. Sameiet mistet for ca 2 år siden alle sine plasser som ble leid av Oslo kommune i Suhms Gate og det foreslås å etablere et begrenset antall parkeringsplasser i hagen i forbindelse med tilbakestilling av hagen.



Fastmonterte sittegrupper og generell oppfriskning:

- Sameiet har i dag kun noen slitte utemøbler og hagen har (etter vår mening) potensial til å bli utnyttet bedre til fordel for alle beboere sammenlignet med hva den gjør i dag.
- Det foreslås å etablere flere fastmonterte sittegrupper i sosiale soner i hagen. Gjerne tilknyttet fastmontert grill/pizzaovn eller lignende.
- Det foreslås å fasilitere for at hobbygartnere kan få utfolde seg med egne soner for bed til for eksempel blomster og/eller grønnsakshage.
- Det foreslås å gjøre hagen generelt mer innbydende for beboere.

Vurdering av hagen sin nåværende utnyttelse:

- Sameiet har en stor og fin hage med mye potensial, men det er rom for å utnytte plassen bedre og legge til rette for at hagen i større grad kan utfylle behovet til ulike beboere bedre (gamle og unge).

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget

Forslag til vedtak

Om det er økonomiske midler igjen etter endt balkong- og fasadeprosjekt gis styret myndighet til å igangsette fornyelse av hagen som en del av tilbakestillingen av hagen etter endt byggeprosjekt. Fornyelse av hagen skal innebære følgende momenter: Etablering av parkeringsplasser i utkanten av hagen som ikke går på bekostning av resterende hagebruk, etablering av nye sosiale soner med eksempelvis fastmonterte sitteplasser samt etablering av nye grøntarealer til eksempelvis blomster/grønnsakshage.

Vedlegg

2. SG 20 Forslag til fornyelse av hage.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen ved Jon W Ørstavik, Hanne Evensen og Leif Martin Stapnes innstiller følgende personer til styret:

Innstilling

Kristin Ødegård Mannino har tilbudt seg å stille som tredje vararepresentant for 1 år, da det er mye å følge opp for styret nå i perioden fasade og balkongprosjektet pågår. Kristin har detaljkunnskap om gården og vil bidra positivt med oppfølging av vaktmesterfirma og generelle styreoppgaver som vil avlaste det sittende styret.

Styret takker for tilbudet og støtter at sameiet har en ekstra vara i den kommende styreperioden.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Yngve Sandøy-Seiness



Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Cathrine Wik
- Cathrine Lous
- Marthe Helle Schia

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Halvor Haga
- Kristin Ødegård Mannino

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hanne Evensen
- Jon Ørstavik
- Leif Martin Stapnes



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte og komitémedlemmer vært:

Styret

Leder	Yngve Sandøy-Seiness	Nils Lauritssøns Vei 32 A
Styremedlem	Tora Cecilia Lie	Suhms gate 20 D
Styremedlem	Marte Helle Schia	Suhms gate 20 A
Styremedlem	Kristin Ødegaard Mannino	Suhms gate 20 D
Styremedlem	Anne Cathrine Wik	Suhms gate 20 C
Varamedlem	Christian Anders Finnstrøm	Suhms gate 20 B
Varamedlem	Beatrice Halsaa	Suhms gate 20

Byggekomitéen

Styremedlem	Marte Helle Schia	Suhms gate 20 A
Styremedlem	Anne Cathrine Wik	Suhms gate 20 C
Sameier	Cathrine Lous	Suhms gate 20 B
Sameier	Torjus Halden	Suhms gate 20 A

Valgkomité

Hanne Evensen	Suhms gate 20 D
Jon Ørstavik	Suhms gate 20 A
Halvor Vågslid Haga	Suhms gate 20 D

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Suhmsgate 20

Sameiet består av 100 seksjoner.

Sameiet Suhmsgate 20 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 877568482, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Bebyggelsen står på festet grunn med gårds- og bruksnummer: 46 og 77.

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

Sameiet Suhmsgate 20 har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Styret har hatt 15 styremøter frem til 12.mai 2025 samt jevnlig kontakt via e-post, mobil og Messenger. Det har også vært avholdt en rekke møter i byggekomiteen og eksternt i forbindelse med energikartlegging og tilstandsvurdering av balkonger og fasade, samt med Byantikvaren og Murbyen Oslo, utover styremøtene. Styret har jobbet kontinuerlig med Rambøll og OPAK i forkant av det ekstraordinære årsmøtet i januar der rehabiliteringsprosjektet ble vedtatt. I etterkant av dette har det blitt jobbet med forhandlinger med de ulike entreprenørene som leverte tilbud, noe som til slutt førte til at Kirkestuen ble valgt. Rehabiliteringsprosjektet ble igangsatt i mars 2025.

Energikartlegging

Styret har utarbeidet en oversikt over alder på alle vinduer i gården, med god hjelp fra alle beboere, for å kunne gjøre energiberegninger.

Styret var i kontakt med tre mulige leverandører for å gjennomføre energiberegninger, dvs. graden av energibesparelser ved ulike alternativer av framtidig rehabilitering, isolering, bytte av eldre vinduer samt solceller. Det ble søkt om støtte til dette fra Enova i forkant. Rådgivningsfirmaet Rambøll ble engasjert for å kartlegge:

1. Dagens energitilstand
2. Mulige tiltak for å bedre inn klima samt energieffektivisere bygget i tråd med nødvendige rehabiliteringstiltak

Flere energieffektiviserende tiltak har blitt undersøkt og diskutert, inkludert varmepumpeløsninger, montering av solceller og etterisolering. Det ble valgt å fokusere på etterisolering av vegger og utskiftning av vinduer, sett i lys av at fasaden prekært trenger rehabilitering, og at gode støtteordninger fra Enova og Oslo kommune vil kunne utløses ved gjennomføring av dette. I tillegg gikk styret inn for solcellepaneler på taket. Mer informasjon om dette under.

Søknad om støtte til gjennomføring av energibesparende tiltak

Enova har en støtteordning som gir tilskudd til borettslag og boligsameier som investerer i energiforbedringstiltak. Støtteordninger kan dekke opptil 30% eller maksimalt 10 MNOK til energitiltak i sameier. Kravet er minimum 20% forbedring i beregnet levert energi. Støtteordningen er konkurranseutsatt, noe som betyr at de sameiene med størst besparelse per krone søkt støtte vil få innvilget støtte.

Med bakgrunn i gjennomført energikartlegging har styret sett på flere alternativer for rehabilitering av balkonger og fasader. Rehabiliteringsalternativer med og uten etterisolering av fasaden har vært til vurdering. Kostnadsestimatene viste at nødvendig oppussing av fasaden med etterisolering ville bli omtrent samme kostnad eller billigere som et prosjekt uten etterisolering dersom sameiet fikk innvilget



maksimal støtte fra Enova. En eventuell etterisolering ville bedre isolasjonen i den enkeltes leilighet, gi lavere oppvarmingskostnader, minske kondensproblematikk og vi ville få et mer robust klimaskall.

Styret har tilsammen søkt Enova om støtte fem ganger siden mars 2024. Det har blitt gjort justeringer i søknadgrunnlaget fra gang til gang for å forsøke å få søknaden innvilget.

Disse gjentatte søknadene gjorde at den femte gangen vi søkte om Enova-støtte, i desember 2024, nådde vi endelig opp og fikk tilslag. Det vil si at Sameiet Suhmsgate 20 hadde en høyere score enn andre sameier som søkte samtidig. Det at vi har fått innvilget Enova-støtte har stor betydning for prosjektøkonomien i rehabiliteringsprosjektet.

For mer informasjon om rehabiliteringsprosjektet henviser styret til informasjonsskriv samt dokumentasjon fra ekstraordinært årsmøte og informasjonsmøter. All denne informasjonen er tilgjengelig på Vibbo.

Rehabilitering av balkonger og fasade

Styret har i løpet av de siste to-tre årene kartlagt tilstanden på bygningsmassen for å avdekke behov for tiltak på balkonger og fasade. Bygningstekniske funn fra dette arbeidet viser et prekært behov for å rehabilitere fasade og balkonger på en helhetlig måte, i motsetning til "lapping" av kun synlige skader. Rehabilitering er ansett som absolutt nødvendig for å oppnå en robust bygningskropp med et bedre klimaskall, ivareta bæring i balkonger samt for å kunne drifte sameiet videre på en trygg og kostnadseffektiv måte i de kommende årene.

Da styret hadde tilegnet seg god nok oversikt over nødvendig arbeid, utarbeidet styret med bistand fra OPAK tekniske spesifikasjoner til en anbudskonkurranse. Styret holdt en anbudskonkurranse hvor fem kvalifiserte entreprenører ble invitert på like vilkår. Dette resulterte i tilsammen fire anbudssvar. Etter en runde med oppklaringer som sikret at alle anbudene var levert etter samme oppsett, gikk to tilbydere videre. I januar ble én av disse valgt. Deretter ble det videreført med denne og kontrakt inngått, som altså er Kirkestuen AS. OPAK fortsetter med løpende bygningsteknisk rådgivning, HMS, kontroll av kvalitet samtidig som de følger opp framdriften i arbeidet.

Styret gjennomførte et informasjonsmøte for alle eiere og beboere om rehabiliteringsprosjektet i lokalene til Majorstua kirke i september 2024 hvor også OPAK var representert. I tillegg ble det holdt et kortere informasjonsmøte i bakhagen noen dager før det ekstraordinære årsmøtet i januar 2025. I mars ble det på nytt holdt et informasjonsmøte på Majorstua Seniorarena angående rehabiliteringsprosjektet, der det ble gitt mer konkret informasjon om oppsett av stillas, og oppstart av arbeidene for øvrig. Tidsplanen for arbeidene og forventet støynivå i ulike perioder ble presentert, sammen med plan for kontantinnbetalinger og vindusinnbetalinger. Presentasjonen som ble brukt i informasjonsmøtet ble lastet opp på Vibbo i etterkant, inkludert alle spørsmål og svar fra møtet, slik at de som ikke kunne delta fikk innsyn i hva som ble presentert og diskutert.



Styret vedtok før jul at det var ønskelig med en egen byggekomité bestående av sameiere som ikke er i styret og to medlemmer fra styret. Komiteen skulle bestå av fire medlemmer, i tillegg til styreleder, som kunne følge rehabiliteringsprosjektet nøye. Sameiere ble oppfordret til å melde seg på Vibbo. Styret er veldig glade for at Cathrine Lous og Torjus Halden har påtatt seg denne jobben. De to andre medlemmene i byggekomiteen er styremedlemmene Marte Helle Schia og Anne Cathrine Wik. Byggekomiteen har ukentlige møter med Kirkestuen og OPAK. OPAK er sameiets representant overfor Kirkestuen. Det gjennomføres i tillegg egne interne møter annenhver uke. Informasjon om framdrift og milepæler i prosjektet tilgjengeliggjøres i infoskriv fra byggekomiteen som lastes opp på Vibbo hver annen uke slik at alle sameiere/beboere har anledning til å følge nærmere med på framdriften.

Styret har jobbet med nærmere 10 forslag til ulike omfang av rehabilitering. Av disse ble til slutt de to forslagene med høyest kost-nytteverdi fremmet på det ekstraordinære årsmøtet i januar 2025. Det kom et benkeforslag som gikk på å undersøke mer før sameiet man eventuelt gikk i gang med rehabilitering, men dette forslaget fikk ikke flertall. Det ekstraordinære årsmøtet vedtok til slutt rehabiliteringsalternativet som utløser Enova-støtte, med overveldende flertall.

Det framstemte forslaget innebærer full reparasjon av mur og armering på balkonger og alle fasader etter behov, etterisolering på 10 cm på alle sider unntatt hage/balkongsiden hvor isoleringen blir på 5 cm. Alle vinduer på de tre førstnevnte sidene må flyttes ut i det nye isolasjonssjiktet. Vinduer som er eldre enn 2012 må byttes for eiers kostnad. I tillegg blir det etablert solceller på takene.

Styret har hatt møter med både Murbyen Oslo og Byantikvaren angående blant annet isolasjonsløsninger, rekkverk, og fargevalg. Valgte løsninger har holdt seg innen deres råd. Det vil til slutt påføres en farget puss i terracotta, som beboerne kan se eksempel på i bakhagen.

Det ble av styret framsatt to forslag til finansiering av rehabiliteringen, samt at det kom et benkeforslag for større andel felleslån. Dette siste vant fram. Det er lagt opp til to kontantinnbetalinger i 2025. Dessuten går felleskostnadene opp fra mai av for å dekke felleslånet.

Det ble stemt for å søke IN-ordning for felleslånet når prosjektet er ferdig. Dette vil gjøre det mulig for de sameiere som ønsker det å nedbetale sin egen andel av lånet.

Styret kontaktet flere banker angående felleslån. Vi valgte til slutt OBOS-banken og fikk innvilget såkalt grønt lån.

Det vil bli satt opp et eget regnskap for rehabiliteringsprosjektet. Dette vil altså være skilt fra resten av Sameiets løpende regnskap.

Søknadspiktig oppussing av eierseksjoner

Noen seksjoner har blitt totalrenovert i løpet av det siste året. Styret minner om informasjonsskrivet som alle nye seksjonseiere får tilsendt, som presiserer hvilke regler som gjelder ved oppussing. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å gjøre seg kjent med gjeldende regelverk, inkludert søknadspiktige forhold. Det er



essensielt at eventuelle fjerninger av bærevegger utføres av profesjonelle og gjøres forskriftsmessig.

Varmeteknisk

Techem er sameiets leverandør for digitale målinger av forbruk av varmtvann og varme i radiatorer i alle leiligheter. Noen av eierseksjonene har blitt kontaktet av styret fordi de ikke har respondert på kommunikasjon fra Techem om mulige feil på disse digitale målingene som må rettes opp. Dette er som oftest fordi det har vært oppussing og at målere derfor er flyttet eller fjernet, for eksempel grunnet flytting av kjøkken. Det er viktig at alle eiere informerer styret dersom det gjennomføres oppussing og overholder sameiets regler for dette. Styret (og dermed Techem) må få beskjed hvis arbeidene som gjøres i den enkelte leilighet påvirker de digitale målerne som er installert. Dersom Techem må sende ut en tekniker for manuell kontroll, blir eierseksjonen belastet for kostnaden forbundet med dette arbeidet i ettertid.

Heisene

Det har i løpet av det siste året vært noen tilfeller hvor heisene har stanset, heldigvis færre forekomster enn året før. Styret gjør likevel igjen oppmerksom på at heisene er ment for persontransport, og at feil bruk kan føre til at heisen stopper.

Heisstans skyldes i hovedsak to ting:

1. At dørene har blitt fysisk blokkert.
2. Grus, knust glass eller rusk i heissporene som hindrer mekanikken å fungere som tiltenkt.

Ved heisstans (som tilfellene beskrevet over), blir det utrykning med heismontør, noe som koster sameiet mellom 5.000,- og 10.000,- hver gang.

Ved oppussing, flytting og lignende har den enkelte sameier/beboer ansvar for at det ikke oppstår skader eller overbelastning på heisen. Møbler og større gjenstander må pakkes inn med bobleplast eller tepper. Det er fint om alle kan ta ansvar for å holde heisene fri for rusk. Det samme gjelder grus ved inngangspartiene til oppgangene. Det er satt ut kostebrett i alle oppganger og det står flere i vaskerommene.

Blokkering av utgangsdører

Det har vært problemer med blokkering av utgangsdører som har ført til skade. Det er veldig kostbart for fellesskapet å tilkalle fagpersoner for nødvendige reparasjoner. Dersom mange møbler/ting skal flyttes er det lett å unngå blokkering: Bruk bryteren som står over selve inn-/utgangsdøra. Det henger instruks rett ved døren.

Skader og hendelser

I august var det kondens/lekkasje i butikklokalet.

Det var dessuten lekkasje i en kjellerbod pga. et lufteør som går fra taket og ned.

Dette ble utbedret av en fagperson og bekostet av Sameiet da det gjaldt felles infrastruktur.

Det har vært forsøk på innbrudd i en bod. Alle beboere anbefales å jevnlig sjekke egen bod, samt melde eventuelle innbrudd til politiet.



Alle må ta ansvar for å låse dørene til hagen/oppgangene/kjellergangene etter seg - og generelt holde et øye med at dørene faktisk er låst. Fint også at lys slukkes når kjelleren forlates.

Husbråk

Det har kommet klager på husbråk fra enkelte seksjoner i sene nattetimer og styret har tatt tak og løst dette via direkte kommunikasjon med eiere og leietakere. Det er viktig at eiere opplyser sine leietakere om gjeldende ordensregler og bidrar i kommunikasjonen med disse ved naboklager (vennligst se Sameiets nettside for ordensregler).

Røyk fra ildsteder

Noen seksjoner i oppgang C har klaget over røyk som kommer fra pipeløpet når naboer benytter ildstedene sine. Styret minner om at beboere må sørge for at spjeldet er riktig lukket når peisen ikke er i bruk. Der spjeld må utbedres tilfaller det eier å reparere.

Vi minner om at nye "hatter" ble montert på alle piper i januar 2024, etter råd fra Brann- og redningsetaten (BRE). Dette ser ut til å ha hatt en positiv effekt mht. trekken i pipene.

Antall overtakelser – eiere

8 seksjoner er solgt/overtatt av nye eiere i 2024.

Eiere som ikke har bostedsadresse i Suhms gate 20 skal skal melde om utleieforhold til styret og inkludere leietakernes navn og kontaktinfo. I tillegg ber vi om at eiere benytter Vibbo for å registrere leietakere og deres kontaktinfo også der. Dette letter kommunikasjonen til beboerne. Benytt gjerne også sameiets facebookgruppe for å få med dere mer løpende informasjon og hendelser.

Brannberedskap

Styret sørger via vaktmesteren for at det jevnlig byttes batterier i røykvarslene i oppgangene.

Hvis noen beboere ønsker hjelp med installasjon av røykvarslere eller bytting av batterier i egen leilighet, kan de kontakte styret. .

Dugnad

I mai 2024 ble det avviklet dugnad slik at sameiet var nystriglet og fint til 17.mai. Vi ordnet i hagen og bedene foran husene, ryddet fellesarealer, mm. Det var servering av pølser og drikke til de oppmøtte.

Julelystenning

Som i fjor ble det avholdt en julesammenkomst med julelystenning i hagen i desember 2024. Det ble kjøpt inn noen flere lyslenker slik at hagen framstår litt lysere i de mørkeste vintermånedene.

Vaktmestertjeneste

Styret er godt fornøyd med 1 Hjelpende hånd som leverandør av



vaktmestertjenester, rensing av matter, vasking av fellesarealer og snørydding.

Containere i hagen

I forbindelse med oppsetting av stillaser til rehabiliteringsprosjektet, ble det satt ut containere i hagen to ganger i 2025.

Digital kommunikasjon - Vibbo

Sameiet og OBOS benytter digital kommunikasjon som den primære kommunikasjonsformen med hver enkelt sameier. Dette ble innført i 2021. Det vil si at blant annet årsrapporter, tredjepartsopplysninger (ligningsoppgaver, m.m.), brev og fakturaer vil kunne bli sendt via Vibbo, og enkelte varslinger på SMS.

Sameiere har muligheten til å reservere seg mot digital kommunikasjon, slik at de i stedet får informasjonen sendt via post. Styret er opptatt av å sørge for at sameiere og beboere får informasjon på enklest mulig måte.

Vi oppfordrer derfor alle sameiere til å kommunisere digitalt, vennligst se mer under avsnittet *Annen informasjon*.

Takk

Styret ønsker å takke flere av sameierne for god hjelp gjennom året. Helen Aschehoug ordner kontinuerlig med vaskelister i vaskeriene og bidrar under sameiermøtene på seniorsenteret. Vi takker de frivillige som har tatt initiativ til og organisert julelystenningen. Gerd og Kaare Stephensen hjelper jevnlig til med stort og smått. Styret ønsker videre å takke sykkelkomitéen som ordnet med merking av sykler i kjelleren slik at umerkede ble kastet i forbindelse med at vi hadde container. Vi takker også Torjus Halden som har bidratt sterkt i de initiale fasene av rehabiliteringsprosjektet, blant annet med undersøkelse av mulige leverandører av solcellepanel. Torjus er nå formelt medlem av byggekomiteen.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes vaskeri, samt tilskudd fra Enova, ført under «andre inntekter» som sett i note 3.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet, hovedsakelig på grunn av redusert forbruk av konsulenttjenester sammenlignet med det opprinnelig planlagte.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 6 660 666.



Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 22 % økning av felleskostnadene fra 1. mai 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SUHMSGATE 20.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennneo Dokumentnr: VUFGN-CDDYK-ESBE-57JWF-L2FUB-OPNUI



SAMEIET SUHMSGATE 20
ORG.NR. 877 568 482, KUNDENR. 5800

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 154 138	4 826 823	5 154 000	6 001 000
Vaskeri	10	16 520	16 440	0	0
Andre inntekter	3	120 039	3 745	0	39 250 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 290 697	4 847 008	5 154 000	45 251 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 889	-47 237	-33 840	-37 000
Styrehonorar	5	-240 000	-228 000	-240 000	-265 000
Revisjonshonorar	6	-12 630	-12 025	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-177 950	-169 228	-179 000	-188 000
Konsulenthonorar	7	-4 014	-15 751	-250 000	-1 210 000
Drift og vedlikehold	8	-954 302	-847 852	-900 000	-54 718 000
Forsikringer		-669 794	-567 469	-624 000	-749 000
Festeavgift		-362 651	-362 651	-362 651	-363 000
Kommunale avgifter	9	-966 471	-793 810	-968 000	-1 123 000
Parkeringsplasser		0	-73 032	0	0
Energi/fyring	11	-57 802	-55 807	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-428 348	-407 313	-432 000	-449 000
Andre driftskostnader	12	-312 044	-391 195	-377 000	-391 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 221 895	-3 971 368	-4 444 491	-59 572 000
DRIFTSRESULTAT		1 068 802	875 640	709 509	-14 321 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	196 905	155 603	0	0
Finanskostnader	14	-2 034	0	0	-485 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		194 871	155 603	0	-485 000
ÅRSRESULTAT		1 263 673	1 031 243	709 509	-14 806 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 263 673	1 031 243		



SAMEIET SUHMSGATE 20
ORG.NR. 877 568 482, KUNDENR. 5800

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 953	9 139
Forskuddsbetalte kostnader		109 872	117 392
Driftskonto OBOS-banken		3 764 887	2 806 977
Sparekonto OBOS-banken		3 404 165	3 285 423
SUM OMLØPSMIDLER		7 284 877	6 218 931
SUM EIENDELER		7 284 877	6 218 931
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 660 666	5 396 994
SUM EGENKAPITAL		6 660 666	5 396 994
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 235	87 073
Leverandørgjeld		353 128	703 093
Skyldige offentlige avgifter		0	173
Energiavregning	15	182 847	30 228
Annen kortsiktig gjeld		0	1 371
SUM KORTSIKTIG GJELD		624 211	821 937
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 284 877	6 218 931
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 05.05.2025			
Styret i Sameiet Suhmsgate 20			
Yngve Sandøy-Seiness /s/	Kristin Ødegaard Mannino /s/	Tora Cecilia Lie /s/	
Marte Helle Schia /s/	Anne Cathrine Wik /s/		

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 077 616
Forretningslokale	76 522
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 154 138

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	156
Miljøtiltak, Enova-tilskudd	119 883
SUM ANDRE INNETEKTER	120 039

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
Gaver til ansatte	-2 049
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 889

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 2023/2024, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket juleavslutning og bevertning under et styremøte for kr 8 935, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 630.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 014
SUM KONSULENTHONORAR	-4 014

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggfaglig spesialrådgivning, Opak AS	-385 751
Rapport/Energikartlegging, Rambøll Norge AS	-82 032
Blikkenslager, Olaf Johansen's Eff. A.S	-100 000
Ramte/trapp, Karlsen & Nordseth Entreprenør	-21 567
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-589 350
Drift/vedlikehold bygninger	-8 912
Drift/vedlikehold VVS	-14 068
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 101
Drift/vedlikehold heisanlegg	-158 402
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 473
Annet vedlikehold	-28 875
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 122
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-954 302

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-772 543
Feieavgift	-26 656
Renovasjonsavgift	-167 271
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-966 471

NOTE: 10**VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

Nettbetalinger, ViaOBOS	16 520
SUM INNTEKTER VASKERI	16 520

SUM VASKERI**16 520****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-56 554
Andre fyringskostnader	-1 248
SUM ENERGI / FYRING	-57 802

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 700
Container	-2 855
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 785
Annet driftsmateriale	-450
Vaktmestertjenester	-200 324
Renhold ved firmaer	-63 826
Andre fremmede tjenester	-3 042
Trykksaker	-891
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 935
Andre kontorkostnader	-4 068
Porto	-125
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 500
Bank- og kortgebyr	-3 833
Velferdskostnader	-1 710
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-312 044

NOTE: 13**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 697
Renter av sparekonto i OBOS-banken	118 742
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	921
Kundeutbytte fra Gjensidige	61 398
Andre renteinntekter	147
SUM FINANSINNETEKTER	196 905

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2 034
SUM FINANSKOSTNADER	-2 034

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-742 585
SUM INNETEKTER	-742 585

KOSTNADER

Techem	65 166
Fjernvarme	494 572
SUM KOSTNADER	559 738

SUM ENERGIAVREGNING	-182 847
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Annen informasjon om sameiet

Kommunikasjon med styret, Vibbo

Vibbo er styrets primære kanal for informasjonsdeling og kommunikasjon med sameierne. Vibbo er en digital plattform der eiere og beboere i sameiet kan gi tilbakemeldinger og diskutere med styret i et lukket forum. Vibbo er sameiets foretrukne kommunikasjonskanal, og styret oppfordrer alle sameiere som har mulighet til det å kommunisere med styret via Vibbo da henvendelsene her når alle styrets representanter.

Sameiet har en egen gruppe på Facebook, der sameiere og beboere kan henvende seg til hverandre, dele og diskutere informasjon som er av felles interesse.

Styret har også en e-post adresse: styret@suhmsgate20.no. Denne innboksen gjennomgås sjeldnere, gjerne i forbindelse med styremøtene.

Generell informasjon finnes på sameiets nettsider www.suhmsgate20.no som er åpen for offentligheten.

Vaktmestertjeneste

Henvendelser til vaktmester eller selskapet vi har engasjert til disse tjenestene (1HH) skal gjøres via styret, fordi det er viktig at styret har oversikt over de oppgaver vaktmesterfirmaet utfører.

Søppelhåndtering

Vår vaktmester har meldt fra om at det er mange som ikke følger reglene for håndtering av avfall. Bare restavfall, matavfall og plast skal kastes i sjakten i rett type poser (de grønne posene til organisk avfall og lilla til plastemballasje fås gratis i alle dagligvarebutikker). Det er viktig å knytte posene med to knuter for å unngå ekstra arbeid i søppelrommet. Det har særlig vært klager på dette i oppgang A.

Vaktmester bruker i tillegg mye tid på rydding av søppelrom, og beboere bes bli flinkere til å kildesortere og unngå å kaste glass, metall, papir eller farlig avfall i søppelsjaktene. Det hensettes fortsatt en del søppel, gamle møbler og byggavfall på sameiets fellesarealer.

Glass, metall og treverk skal leveres til gjenbruksstasjoner i nabolaget.

Papir og papp skal kastes i beholderne ved Gydas vei og Gardeveien. Kartonger bes brettet. I disse skal det ikke kastes noe annet avfall og ting kan heller ikke hensettes ved disse.

Sykler

Det henvises til egnede plasser i kjeller, hage eller mot fortauet i Suhms gate. Ifb. med utsettelse av container i hagen ble sykler som ikke hadde åpenbare eiere kastet den 31. mars.

Nøkler / Skilt

Sameiet krever ens skilting på postkasser og utvendig ringeklokke. Se nettsiden for detaljert informasjon om dette.

Av sikkerhetsmessige grunner SKAL individuelle entrédører være merket med beboernavn.



Nøkler til utgangsdør bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning v/Margrethe Christiane Køhler Eggan, e-post: margrethe.eggan@obos.no som utsteder faktura direkte til bestiller.

Kjeller og balkonger

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i kjellergangene. Balkongene er rømningsvei, og fremkommelighet må ikke hindres med møbler eller annet. Sjekk at skilleveggene kan åpnes.

Vaskeri

Det er to vaskerier i sameiet. Disse kan reserveres på en liste for dette formål og brukes i henhold til gjeldende regler og betalingsinfo. Det koster kr. 40 hver gang maskinene tas i bruk, uansett om man benytter hele vasketiden eller ikke. Mht. betaling for vasketid, kan kontroller forekomme.

Les mer på sameiets nettsider.

Større vedlikehold

Vedlikeholdshistorikk finnes på sameiets nettsider.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72600037. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealet. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Utskifting av heiser i alle oppganger	Nye heiser av merket Schindler ble installert.
2019 - 2020	Rør- og baderomsrehabilitering	Rehabilitering av alle rør til radiatorer og total rehabilitering av baderom.
2017 - 2017	Takrehabilitering	Ny takpapp ble lagt.
2017 - 2017	Radiatoranlegg	Nye forbruksmålere på radiatorene ble installert tidlig i 2017. De nye målerne åpner for mulighet til å følge med på eget forbruk på en webside. Nye målere var nødvendig på grunn av at de gamles levetid løp ut i 2017
2016 - 2016	Rør for varmt og kaldt vann i kjeller	Rør for varmt og kaldt vann og for sentralvarme ble skiftet ut i kjelleren i



2013	Fasaden oppgradert	mellombygget sist sommer. Trasé for rørføring ble også endret i, og i nærheten av fyrrømmet. Dette er et viktig forberedende steg i arbeidet med å skifte rørene oppover i etasjene
2008	Rehabilitering av avløpsrør	Vår/sommer, med OBOS Prosjekt som prosjektleder og TT-Teknikk som utførende.
2007	Vindusutskiftning	Det ble totalt skiftet en eller flere vinduer/balkongdører i 27 leiligheter.
2007	Varmefordelingsmålere	Det har i 2007 blitt installert system for måling i hver seksjons forbruk av varmtvann til oppvarming (radiatorer).
2007	Vaskeriet pusset opp	
2007	Søppelrom	Søppelrom ble pusset opp.



Fornyelse av hage: Parkeringsplasser, nye sosiale soner med sittegrupper og etablering av nye grøntarealer

I forbindelse med rehabilitering av fasade og balkonger vil hagen måtte tilbakestilles. I den forbindelse er det en god mulighet til å forbedre hagen slik at vi får utnyttet dens fulle potensial. Dette forslaget innebærer å etablere et begrenset antall parkeringsplasser i utkanten av hagen, etablere nye sosiale soner med eksempelvis fastmonterte sittegrupper, samt generelt friske opp hagen.

Parkeringsplasser

- Sameiet mistet for ca 2 år siden alle sine plasser som ble leid av Oslo kommune i Suhms Gate og det foreslås å etablere et begrenset antall parkeringsplasser i ytterkant av hagen i forbindelse med tilbakestilling etter endt byggeprosjekt.
- Parkeringsplasser vil (i våre øyne) bidra til at sameiet blir mer attraktivt og gjøre at beboere i ulike livssituasjoner ønsker å bo her lenge.
- Parkeringsplassene vil kunne leies ut primært til sameiere, og sekundært til andre ved ledighet. Det er rimelig å anta at plassene vil kunne leies ut for 600-1000kr/mnd stykk basert på priser i området og priser for beboerparkering på gaten. Det forutsettes at antatt inntjening for sameiet på utleie av plassene er tilstrekkelig for å dekke investeringskostnaden innen rimelig tid.
- Parkeringsplasser er en knapp ressurs og det er rimelig å anta at etablering vil heve leilighetsverdier hvis det gjøres på en god måte.
- Parkeringsplassene må etableres på en måte som ikke går på bekostning av resten av hagen.
- Det er ikke er søknadspliktig å etablere parkeringsplasser med mindre det bygges tak.

Fastmonterte sittegrupper og generell oppfriskning

- Sameiet har i dag kun noen slitte utemøbler og hagen har (etter vår mening) potensial til å bli utnyttet bedre til fordel for alle beboere sammenlignet med hva den gjør i dag.
- Det foreslås å etablere flere fastmonterte sittegrupper i sosiale soner i hagen. Gjerne tilknyttet fastmontert grill/pizzaovn eller lignende.
- Det foreslås å fasilitere for at hobbygartnere kan få utfolde seg med egne soner for bed til for eksempel blomster og/eller grønnsakshage.
- Det foreslås å gjøre hagen generelt mer innbydende for beboere.

tietoevry

Vurdering av hagen sin nåværende utnyttelse

Sameiet har en stor og fin hage med mye potensial, men det er rom for å utnytte plassen bedre og legge til rette for at hagen i større grad kan utfylle behovet til ulike beboere bedre (gamle og unge).

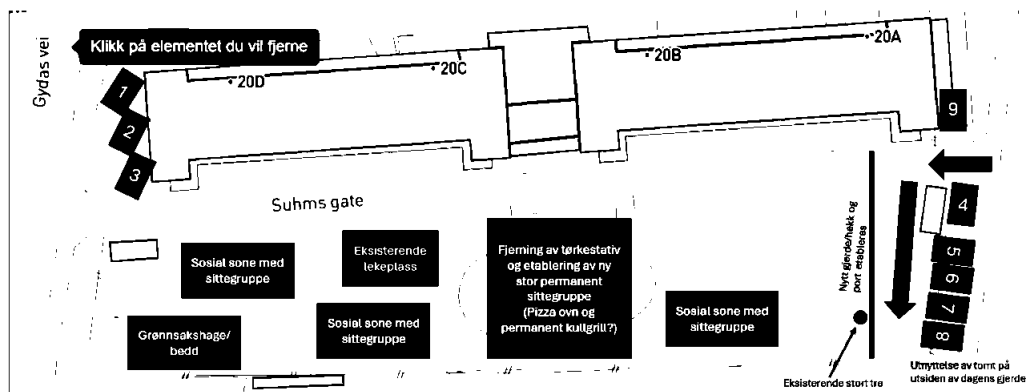
Under beskrives områder som kan utnyttes bedre, se også skisse:

- Grønt område: Plen utenfor gjerde på sameiets tomt
- Blått område: Områder helt i utkant av hage som er delvis utenfor sameiets gjerde. Gjerde er i dag flere meter fra vei/fortau, selv om dette arealet er en del av sameiets tomt.
- Rødt område: Stort område som opptas av en massiv hekk og et svært lite brukt tørkestativ
- Oransje område: Område utenfor tidligere butikk.
- Resterende hage: Resterende del av hage består stort sett av godt utnyttede areal (plen, lekeplass etc.)



Eksempel for å illustrere forslag til nytt konsept

Se illustrasjonen under, som viser hvordan nytt konsept *kan* løses. Etablering av parkeringsplasser i utkanten av hagen, samt nye soner i resterende hage.



Forslag til vedtak:

Om det er økonomiske midler igjen etter endt balkong- og fasadeprosjekt gis styret myndighet til å igangsette fornyelse av hagen som en del av tilbakestillingen av hagen etter endt byggeprosjekt. Fornyelse av hagen skal innebære følgende momenter: Etablering av parkeringsplasser i utkanten av hagen som ikke går på bekostning av resterende hagebruk, etablering av nye sosiale soner med eksempelvis fastmonterte sitteplasser samt etablering av nye grøntarealer til eksempelvis blomster/grønnsakshage.

Med vennlig hilsen

Torjus Halden og Marte Schia, 6.etg oppgang A.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 5800 Selskapsnavn: SAMEIET SUHMSGATE 20

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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