



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 549 381
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TROMSØGATA 5C
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

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, 30.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 386 068	1 133 172
Sum inntekter		1 386 068	1 133 172
Kostnader			
Annen driftskostnad		903 414	2 743 973
Sum kostnader		903 414	2 743 973
Driftsresultat		482 654	-1 610 801
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 446	1 612
Sum finansinntekter		2 446	1 612
Annen finanskostnad		127 811	124 144
Sum finanskostnader		127 811	124 144
Netto finans		-125 365	-122 532
Ordinært resultat før skattekostnad		357 289	-1 733 334
Ordinært resultat etter skattekostnad		357 289	-1 733 334
Årsresultat		357 289	-1 733 334
Totalresultat		357 289	-1 733 334
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		357 289	-1 733 334
Sum overføringer og disponeringer		357 289	-1 733 334



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Andre fordringer		29 451	152 755
Sum fordringer		29 451	152 755
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 956	950 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 956	950 942
Sum omløpsmidler		1 163 407	1 103 697
SUM EIENDELER		1 163 407	1 103 697

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 941 075	2 298 364
Sum opptjent egenkapital		-1 941 075	-2 298 364
Sum egenkapital		-1 941 075	-2 298 364
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 076 742	3 248 464
Sum annen langsiktig gjeld		3 076 742	3 248 464
Sum langsiktig gjeld		3 076 742	3 248 464
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		612	840
Leverandørgjeld		10 165	152 539
Annen kortsiktig gjeld		16 963	217
Sum kortsiktig gjeld		27 740	153 596
Sum gjeld		3 104 482	3 402 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 163 407	1 103 697



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440964

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 549 381
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TROMSØGATA 5C
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 983 549 381
SAMEIET TROMSØGATA 5C

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 386 068	1 133 172
Sum inntekter		1 386 068	1 133 172
Kostnader			
Annen driftskostnad		903 414	2 743 973
Sum kostnader		903 414	2 743 973
Driftsresultat		482 654	-1 610 801
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 446	1 612
Sum finansinntekter		2 446	1 612
Annen finanskostnad		127 811	124 144
Sum finanskostnader		127 811	124 144
Netto finans		-125 365	-122 532
Ordinært resultat før skattekostnad		357 289	-1 733 334
Ordinært resultat etter skattekostnad		357 289	-1 733 334
Årsresultat		357 289	-1 733 334
Totalresultat		357 289	-1 733 334
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		357 289	-1 733 334
Sum overføringer og disponeringer		357 289	-1 733 334



Organisasjonsnr: 983 549 381
SAMEIET TROMSØGATA 5C

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Andre fordringer		29 451	152 755
Sum fordringer		29 451	152 755
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 956	950 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 956	950 942
Sum omløpsmidler		1 163 407	1 103 697
SUM EIENDELER		1 163 407	1 103 697
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 941 075	2 298 364
Sum opptjent egenkapital		-1 941 075	-2 298 364



Sum egenkapital	-1 941 075	-2 298 364
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 076 742	3 248 464
Sum annen langsiktig gjeld	3 076 742	3 248 464
Sum langsiktig gjeld	3 076 742	3 248 464
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	612	840
Leverandørgjeld	10 165	152 539
Annen kortsiktig gjeld	16 963	217
Sum kortsiktig gjeld	27 740	153 596
Sum gjeld	3 104 482	3 402 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 163 407	1 103 697



Organisasjonsnr: 983 549 381
SAMEIET TROMSØGATA 5C

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 skattetrekkskonto 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



Til seksjonseierne i Sameiet Tromsøgata 5C

Velkommen til årsmøte, tirsdag 20. april 2021 kl. 1730 - 1900 digitalt på Teams.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Tromsøgata 5C det kommende året.

Digitalt møte på Teams: Styret ønsker å benytte en annen plattform for digitalt årsmøte enn det Obos legger opp til. Dette er fordi det er lenge siden seksjonseierne har hatt anledning til å føre årsmøte på normal måte. Det gjør det ønskelig fra styret at man skal kunne snakke sammen på et årsmøte, og på den måten skape dialog, diskusjon og komme fram til gode løsninger. Styret mener fjorårets årsmøte hvor man ikke fikk anledning til dette, ikke er en god måte å føre et årsmøte. Vi håper så mange som mulig får anledning til å delta.

Delta via denne lenken:

https://teams.microsoft.com/#//meetup-join/19:meeting_M2I4N2YwNGYtN2Q5Yi00YzlmLWFINmItN2U0MTMwMGFjOTkw@thread.v2/0?context=%7B%22Tid%22:%223f50637d-fd36-4ee1-8602-a83612454163%22,%22Oid%22:%22d415781c-3246-48b2-bb68-7a61ea0de1b1%22%7D&anon=true&deeplinkid=e4b89b78-1be5-40ec-85c4-79e424ce1e6b

Dersom man har utfordringer med å laste ned Teams, så må gjerne to seksjonseiere sitte sammen, da selvsagt med god avstand til hverandre under det digitale årsmøte.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Tromsøgata 5C
avholdes tirsdag 20. april 2021 kl. 1730 - 1900 på Teams (digitalt).**

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2020**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Styreleder
 - B) TEK-Zence sensorsystem i alle 25 badInnkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

Oslo, 08.04.2021
Styret i Sameiet Tromsøgata 5C

Thomas Andreassen/s/ Oskar Inge Holand/s/ Sveinn Are Jenssen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Andreassen	2020-2022
Styremedlem	Oskar Inge Holand	2020-2022
Styremedlem	Svenn Are Jenssen	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Tromsøgata 5C

Sameiet består av 25 seksjoner.

Sameiet Tromsøgata 5C er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983549381, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Tromsøgata
5C

Gårds- og bruksnummer : 227/419

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Tromsøgata 5C har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Dette informasjonsskrivet ble sendt ut til de fleste eiere i slutten av februar. Jeg legger det ved som tekst, også føyer jeg til noe etter det de fleste av dere allerede har lest.

Styret ønsker å sende ut et informasjonsskriv for å fortelle litt om ulike ting vi har utført siden nytt styret ble satt i høst.

Det første styret gjorde etter at nytt styret ble satt var å bestille en total tilstandsvurdering av bygget, samt få utarbeidet en 10 års vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag.

Det ble fastslått at vi i all hovedsak har en sunn bygningsmasse og konstruksjon, med noen utfordringer. Vi har to utfordringer som vi har startet arbeidet med og det er fukt utfordringer på bestemte steder i garasjen og på loftet, samt problemer med ventilasjonsanlegget i bestemte leiligheter. Vi har også hatt og har lekkasje ved den ene bod seksjonen, og lekkasjer fra rommet med varmtvannsberedere, som har gitt noe saltutslag i vegg mot garasjen.

Styret vil forklare noen utbedring punkter:

Fukt i kjeller og loft

Under tilstandsvurdering så ble det oppdaget fuktutslag helt innerst i garasjen i vegg mot bodene, samt fuktutslag i noen trebjelker i begge kryploft. Vi valgte å sette inn et sensorsystem fra TEK-Zence for å holde fukt mengden under kontinuerlig overvåking. På bakkeplan så tror vi det er dreneringen som må utbedres. Den kontinuerlige målingen vil gi oss svar på det, så vi ser an utviklingen over noe tid før noe bestemmes. Hverken i kjeller eller loft er det kritiske nivåer, så tiltak gjøres når man har noe mer målinger å vise til.

Lekkasje i kjeller med boder

Det er på et punkt i kjelleren med boder lekkasje. Det er periodevis lekkasje og vi hadde en tanke om at det var kondens fra kaldtvannsrøret som strekker seg over det området der lekkasje finner sted. Vi har etter befarig fra Rørlegger Hansen VVS AS fått tett røret med mer isolasjon, selv om vi egentlig fikk bekreftet at det ikke kunne komme fra det røret. Det avgir uansett såpass mye kondens at det var greit å få utbedret røret.

Vi så også på avløpsrøret som går ned på samme sted, og det er mulig at en del av avløpsrøret må byttes, men det er heller ikke årsaken til lekkasjen. Vi har konkludert med at det er vann fra et rør som går helt opp til taket at vannet kommer fra. Det kom mye vann her i en periode med noe nedbør i form av regn og smelting av snø fra tak, men vil se det ann litt for å se mengde vann som kommer i periode med mye nedbør i form av regn, bare for å lokalisere problemet. Vi har også benyttet fuktmåler mot leilighet over for å se om det kan være lekkasje fra leilighet over, men det er bekreftet at ikke er årsak til lekkasjen.

Saltutslag i vegg mot rom med varmtvannsberedere

Det var for ikke lenge siden litt utfordringer med fukt i vegg i garasjen mot rom med varmtvannsbereder. Det var en kran som stod å dryppet såpass mye at ikke alt rant ned i avløpsrøret. Det er nå fikset.

Boning av alle gulv i fellesområdene

Styret har besluttet å følge råd i vedlikeholdsplan om å bone alle gulv forbundet med fellesarealene fra 5 etasje og ned til kjeller. Både trappene og gulvene i alle etasjene. Dette vil forenkle rengjøringen, og det ser estetisk bedre ut for oss som bor her og for folk som kommer på besøk/visning.

Dette arbeidet har vi fått tilbud på og godkjent. Arbeidet vil bli utført litt nærmere våren da det er lysere arbeidsforhold til denne type arbeid. Vi vil si fra i god tid før arbeidet skal utføres for da er det en periode på 8-12 timer at gulvene/trappene ikke skal ha fotavtrykk

Fjerning av tagging på fasade

Vi har bestilt fjerning av tagging på fasade, og dette arbeidet vil også bli utført i månedsskiftet mars/april av temperatur relaterte årsaker.

Nedvask av ytterplater til balkong

Ytterplater tilknyttet noen av balkongene vil bli vasket ned av fagfolk i samme periode som er nevnt over for tagging. Ellers vil styret råde alle som har balkong om å huske å vaske ytterplatene til sin egen balkong når vær og temperatur tilsier at det er fornuftig å gjøre det. Det er en del av leiligheten og de som bor der har ansvar for at de holdes rene.

Ventilasjon

Dette har dessverre vært et evigvarende problem i mange år, og styret besluttet at det nå må ordnes en gang for alle slik at alle leiligheter kan ha et ventilasjonssystem som fungerer.

Caverion heter selskapet som vi har serviceavtale med, og de var på befaring for to uker siden sammen med styreleder. De gikk gjennom systemet nede i garasje/kjeller, samt gikk gjennom de leilighetene som har ulike former for utfordringer med sitt ventilasjonssystem (kjøkken, bad og toalett)

Caverion mener at den mest sannsynlige årsaken til at noen har problemer er fordi de har installert eget viftesystem i forbindelse med oppgradering av eget kjøkken. Spesielt ved kjøp av IKEA kjøkken så "snakker ikke" nytt innlagt viftesystem med det eksisterende ventilasjonssystemet.

For å utelukke at det er noe galt med vårt sentrale ventilasjonssystem, så vil Caverion i neste uke sende en person som skal gjennomgå alle de 25 ventilasjons boksene som ligger ulike steder i kjeller/garasje.



I den anledning så vil vi sammen med dette informasjonsskriv sende dere et skriv hvor hver enhet skal svare tilbake på spørsmål tilknyttet ventilasjon. (se eget dokument). Når dere har svart på spørsmål, så er det fint om dere legger deres svar i postkassen til Oskar Holen.

27.2.2021

Styret

Etter dette skrivet så har vi gjort andre ting også som er verdt å gjøre rede for.

Nedsatt rente på våre lån og forsikring

Styret har forhandlet oss fram til bedre betingelser på våre lån. Vi har tilsammen ca. 3 millioner i gjeld fordelt på tre ulike lån, med en snitt rente på 3,72.

Vi har forhandlet oss fram til en lik rente på lånene til 2,9. Det gjør at vi sparer et sted mellom 25000 - 30000 i året.

Vi har gjort det samme med vår forsikringspolise, og fått redusert polisen med 10 %, noe som utgjør ca. kr 10000 pr. år

Dette er ikke i seg selv høye beløp, men da kan vi heller bruke de pengene smartere. For eksempel å bruke noe av det til å sette sensor boks i vegg mot alle 25 bad for å få færre lekkasjeskader. Badene begynner å bli gamle, og kan vi få forvarsel om tidspunkt for utfordringer med membran o.l så vil vi avverge skader. Forsikring dekker følgeskader, men ikke den reelle skaden på badet, da dette er langtidsskader (ikke øyeblikks skader)

Styret har fått tilbakemelding fra forretningsfører på at de er fornøyd med det arbeidet styret har gjort i denne perioden, og nå både betales alle faktura til rett tid, og forretningsfører får raskt svar på henvendelser til styret. De ser på oss som et proaktivt styret som ser til at arbeidsoppgaver blir utført når de skal. Vi er også aktive i bærekrafts undersøkelser som Obos har flere ganger hvert år.

Styreleder har gjort mesteparten av det praktiske arbeidet, men selvsagt med god hjelp fra Oskar og rådgivning fra Svenn Are.

Styreleder skal uventet også for han flytte fra sameiet da leilighetseier Tor Åge Haldorsen har solgt sin leilighet. Styreleder har sagt seg villig til å fortsette som ekstern styreleder, men det er selvsagt gode argumenter for å ha en styreleder som bor i sameiet. SE innkomne forslag B.

Juletre i bakgården

Styret gikk i fjor til innkjøp av juletre som stod i bakgården. Det var en relativt liten investering, men det ble veldig fint. Styret fikk mange positive tilbakemeldinger fra beboere om at dette var et godt tiltak. Styret har et ønske om å også ha det i år, og håper sameiet stiller seg bak en slik avgjørelse.



Vårrengjøring av garasjen

Styret har bestilt vårrengjøring av garasjen. Det blir en full nedvask av gulv, vegger og alle rør. Dette skal utføres onsdag 21. april. Garasjen vil være stengt denne dagen fra kl. 8 - 18. Styret ber alle om å fjerne sine biler/gjenstander fra garasjen i dette tidsrommet. Biler og gjenstander som ikke er fjernet blir stående på eget ansvar med tanke på skader osv.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 386 068.

Dette er kr 57 932 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjettet for 2020 ikke var i samsvar med faktisk innkreving.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 903 414.

Dette er kr 236 636 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold, samt at styret valgte å avstå fra styrehonorar.

Resultat

Årets resultat på kr 357 289 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 135 667.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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

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



Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100000 til større vedlikehold som omfatter utfordringer med ventilasjon hos enkelte leiligheter. På siden for styrets arbeid så fremkommer det en del informasjon om det som skal utføres i 2021, men for å kort oppsummere så skal alle gulv bones, tagging skal fjernes, bakgården skal utbedres, og sensorsystem holder fukt under kontroll / innenfor ønskede verdier.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil dette foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har gått ned. Premie endringen et resultat av at styret har fått 10 % reduksjon i premien. Dette har sameiet fått fordi vi har gått til anskaffelse av sensorsystem som de selv skrev "en positiv holdningsendring i hvordan man er bevisst på å ivareta bygget på best mulig måte".

Lån

Sameiet Tromsøgata 5 C har 3 lån i Obos-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tromsøgata 5C

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tromsøgata 5C.

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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 75C5M-KSZE0-XED1K-VTCKT-6JKFS-0WV1H



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 09:25:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: 75C5M-K5ZEO-XED1K-VTCKT-6JKFS-0WV1H

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>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 193 568	1 133 172	1 444 000	1 336 000
Andre inntekter	3	192 500	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 386 068	1 133 172	1 444 000	1 336 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-7 050	-7 050
Styrehonorar		0	0	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	4	-9 236	-7 278	-7 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-87 258	-84 798	-88 000	-90 000
Konsulenthonorar	5	-5 343	-1 480	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	6	-216 587	-2 074 918	-345 000	-385 000
Forsikringer		-122 364	-111 751	-122 500	-117 600
Kommunale avgifter	7	-160 037	-148 167	-162 000	-163 000
Energi/fyring		-90 949	-105 445	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 952	-109 152	-114 000	-118 000
Andre driftskostnader	8	-97 689	-100 986	-118 000	-105 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-903 414	-2 743 973	-1 140 050	-1 171 650
DRIFTSRESULTAT		482 654	-1 610 801	303 950	164 350
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 446	1 612	0	0
Finanskostnader	10	-127 811	-124 145	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-125 365	-122 533	0	0
ÅRSRESULTAT		357 289	-1 733 334	303 950	164 350
Overføringer:					
Udekket tap			0-1 733 334		
Reduksjon udekket tap		357 289	0		

**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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader boligseksjon	1 138 884
Felleskostnader næringsseksjon	54 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 193 568

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering - ladestasjoner	192 500
SUM ANDRE INNETEKTER	192 500

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 236.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 343

SUM KONSULENTHONORAR -5 343

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -142 760

Drift/vedlikehold elektro -12 366

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -6 587

Drift/vedlikehold heisanlegg -24 858

Drift/vedlikehold brannsikring -17 438

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -12 299

Kostnader dugnader -280

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -216 587

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -103 454

Feieavgift -3 591

Renovasjonsavgift -52 991

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -160 037

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer -185

Vaktmestertjenester -23 065

Renhold ved firmaer -54 838

Snørydding -8 168

Andre fremmede tjenester -101

Trykksaker -787

Andre kontorkostnader -4 056

Telefon, annet -3 055

Porto -599

Bank- og kortgebyr -2 836

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -97 689

NOTE: 9

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken 260

Renter av sparekonto i OBOS-banken 2 110

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 76

SUM FINANSINTEKTER 2 446

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån I i OBOS-banken -46 735

Renter og gebyr på lån II i OBOS-banken -64 044

Renter og gebyr på lån III i OBOS-banken -16 980



Renter på leverandørgjeld	-52
SUM FINANSKOSTNADER	-127 811

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lån I i OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-832 000	
Delutbetaling 2016	-668 000	
Nedbetalt tidligere	354 707	
Nedbetalt i år	91 339	
		-1 053 954

Lån II i OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	6 153	
Nedbetalt i år	41 716	
		-1 652 131

Lån III i OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2010	-685 000	
Nedbetalt tidligere	275 676	
Nedbetalt i år	38 667	
		-370 657

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 076 742
------------------------------------	-------------------

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**



Påløpte kostnader	-11 949
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 949

Innkomne forslag

Vedlegg 1 - Sak A - Styreleder

Jeg har vært styreleder i inneværende periode, og hadde intensjon ved valg å i alle fall bli sittende i to år. Som dere kjenner til så leier jeg leilighet av seksjonseier Tor Åge Haldorsen, og vi så for oss å bo her til vår sønn avslutter sin periode i barnehagen i juni 2023.

Nå har seksjonseier valgt å selge sin leilighet, og da blir jeg ikke lengre boende i sameiet.

Jeg har likevel sagt meg villig til å sitte som styreleder i en ny periode, da jeg ikke vil være langt unna. Jeg kan komme på kort varsel om noe skulle trengs fra styret av leverandører, beboere eller andre grunner til å være her. Jeg vil som ellers i inneværende periode alltid være tilgjengelig på telefon. Jeg vil følge opp forretningsfører, og ellers utføre styreleder sine oppgaver.

Resten av styret synes det er en god ide å ha en engasjert ekstern styreleder, enn å velge en styreleder som ikke vil være det.

Oskar Holand i styret ønsket at jeg skulle bli lønnet bedre enn det som er tilfelle i dag, dersom en slik løsning er ønskelig for sameiet sine seksjonseiere, og ville at jeg skulle komme opp med forslag.

Dersom det er ønskelig at jeg fortsetter virke som styreleder så ønsker jeg at honoraret som styreleder økes til kr. 10000 pr. mnd. Jeg vil da ikke ta ut styreleder honoraret som lønn, men heller fakturere sameiet for kr. 8000,- ekskl. mva via eget selskap. Honoraret vil faktureres forskuddsvis med tre måneder av gangen. Første perioden som da faktureres vil være for perioden mai - juli. Deretter august - oktober, november - januar og tilslutt februar - april 2022.

Styrearbeidet har jeg fått erfare tar mye mer tid enn jeg hadde trodd, dersom man ønsker å utføre det på en god måte. Noe jeg synes jeg har utført på den måten styreleder skal, med entusiasme og utføre arbeidet til det beste for sameiet sine seksjonseiere og beboere.

Dersom årsmøte skulle lande ned på at de ønsker en slik løsning, så takker jeg for tilliten og vil som beskrevet utføre mine oppgaver på best mulig måte. Skulle derimot årsmøte komme til at annen styreleder vil være å foretrekke så takker jeg for min tid som styreleder og beboer, og ønsker alle beboere, seksjonseiere og styret med ny styreleder lykke til videre i dette fine sameiet.

Årsmøte sine deltakere skal stemme på følgende;

Forslag til vedtak: Ønsker du å støtte forslag om at nåværende styreleder fortsetter som styreleder selv om han ikke lengre er boende i sameiet?

JA NEI



Med vennlig hilsen
Thomas Andreassen
Styreleder
Sameiet Tromsøgata 5 C

Vedlegg 2 - Sak B - Sensorsystem - TEK-Zence sensorsystem i alle 25 bad

TEK-Zence sitt sensorsystem i alle vegg mot bad

Styret har fått et tilbud på sensorsystem fra TEK-Zence for å ha sensor bokser i vegg tilknyttet alle bad i sameiet. Det er samme firma som vi bruker i kjeller og kryploft for å ha fukt under kontroll.

Etter at jeg bestilte sensorsystem for kjeller og loft fikk jeg tilbud om å begynne å jobbe i selskapet som selger, og har i den anledning god kunnskap om hva det økonomisk hjelper til med over tid.

Grunnen til at dette er fornuftig er fordi lekkasjeskader som får virke over tid ikke dekkes av forsikring, kun følgeskader. Mange av de badene vi har er originale fra bygge år. Det betyr at vi i tiden framover vil få flere lekkasjeskader fra bad. Det vil kunne bli kostbart for sameiet.

Ved å ha sensorboks i vegg mot alle bad så vil vi få varsel når noe er i ferd med å danne negativ utvikling, og kan gjøre utbedringer før lekkasje skade inntreffer.

Styret er positiv til en slik investering, og kunne med de andre styremedlemmenes stemmer gått til innkjøp av sensor systemet men ønsker sameiet sin mening om saken. Med tanke på at jeg som styreleder har en rolle i selskapet, så er det også en grunn til at sameiet burde stemme over dette. Total kostnad for å få installert sensor boks i vegg mot alle bad er kr. 2500,- pr mnd. En liten investering, som vi over tid vil få igjen mange ganger i forhold til lekkasjeskader osv.

Årsmøte sine deltakere skal stemme på følgende;

Forslag til vedtak: Ønsker du å støtte forslag om å installere sensor boks fra TEK-Zence i vegg mot alle bad for en total kostnad pålydende kr. 2500,- pr. mnd?

JA NEI

Med vennlig hilsen

Thomas Andreassen
Styreleder
Sameiet Tromsøgata 5 C



Annem informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602292. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. 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.

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. 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 ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Tromsøgata 5C er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraft modul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraft modulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

2010 - 2011 Takrehabilitering



Sameiet Tromsøgt. 5C

VEDTEKTER
for
Sameiet Tromsøgata 5C
(tidligere Tromsøgata 7)

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 28. april 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31. Endret 4 april 2000. Endret 18 mars 2003. Endret 18 mars 2004. Sist endret 24. februar 2010. Endret 22. mars 2017.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 227 bnr 419 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 25 seksjoner, 24 boligseksjoner og 1 næringsseksjon(garasjeseksjon). Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Ingen kan eie mer enn to ideelle andeler i garasjeseksjonen

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf eierseksjonsloven § 25.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Salg og utleie skal meddeles styret til registrering med minst fjorten dagers varsel. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.



Sameiet Tromsøgt. 5C

Plassen ved siden av plass 21 i fellesgarasjen er avsatt til nødvendig korttidsparkering, som en serviceplass, for håndverkerem ved flytting og lignende Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Gjerdet mot Vardøgata beholdes i sin nåværende høyde og form. Det skal være beplantning langs husvegg for å skjerme beboere i første etasje, og for å markere at området er fellesareal. Ved bruk av fellesområdet må det tas tilbørlig hensyn til beboerne i første etasje.

Det skal ikke være fastmonterte lekeapparater i fellesarealene.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE BESTEMMELSER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader), skal fordeles mellom sameierne med 94 % på boligseksjonene



Sameiet Tromsøgt. 5C

(Snr. 1 – 24) fordelt i forhold til sameiebrøken dem imellom ($x/1798$) og med 6 % på næringsseksjonen (Snr. 25) fordelt i forhold til ideelle andeler i denne ($x/21$), med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.”

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesarealer der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. (Esl § 19 femte ledd jf § 20 annet ledd. Vedlikeholdsplikt for deler av fellesareal krever tilslutning fra seksjonseier.) Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

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

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.



Sameiet Tromsøgt. 5C

Styremøte skal avholdes minst en gang pr. kvartal og med dertil informasjon av allmen interesse.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.



Sameiet Tromsøgt. 5C

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.



Sameiet Tromsøgt. 5C

**HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TROMSØGATA 5C
(tidligere Tromsøgata 7)**

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 26.februar 1990.

Endret 18. mars 2004

Endret 22. mars 2017

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverenstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
5. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Luffing av hunden skal skje utenom fellesarealene. Luffing av hunden må skje under kontroll. Hundeeskrementer må fjernes.
6. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Fra kl.23.00 til 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Teppebanking på terrassene og balkongene er ikke tillatt. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Tøyet må derfor henge slik at det ikke er synlig over rekkverket. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene.
8. Det er ikke adgang til å plassere gjenstander som er til sjenanse eller til hinder for adkomsten i gangene. Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.
9. Ved bruk av fellesarealene må det tas tilbørlig hensyn til beboerne. Portene skal låses etter bruk.
10. Ladning av el-bil i garasjen tillattes ikke.
11. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eks. Maling, radio- og tv antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Montering av markiser skal koordineres av styret for å sikre et enhetlig preg. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.



Sameiet Tromsøgt. 5C

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner, må forelegges styret for godkjenning. Styret må innhente faglig ekspertise og den berørte seksjonseier må selv stå for kostnadene. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.