



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 171 702
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GØTEBORGATA 49-51
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 356 688	3 701 335
Sum inntekter		3 356 688	3 701 335
Kostnader			
Lønnskostnad		99 642	91 280
Annen driftskostnad		3 211 035	2 417 714
Sum kostnader		3 310 676	2 508 994
Driftsresultat		46 012	1 192 341
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 169	7 160
Sum finansinntekter		5 169	7 160
Annen finanskostnad		310 165	334 990
Sum finanskostnader		310 165	334 990
Netto finans		-304 996	-327 830
Ordinært resultat før skattekostnad		-258 984	864 511
Ordinært resultat etter skattekostnad		-258 984	864 511
Årsresultat		-258 984	864 511
Totalresultat		-258 984	864 511
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-258 984	864 511
Sum overføringer og disponeringer		-258 984	864 511



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			
Kundefordringer			18 586
Andre fordringer		19 519	246 373
Sum fordringer		19 519	264 959
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 695 186	1 635 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 695 186	1 635 827
Sum omløpsmidler		1 714 704	1 900 787
SUM EIENDELER		1 714 704	1 900 787

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 452 691	8 193 707
Sum opptjent egenkapital		-8 452 691	-8 193 707
Sum egenkapital		-8 452 691	-8 193 707
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 872 666	9 634 938
Sum annen langsiktig gjeld		9 872 666	9 634 938
Sum langsiktig gjeld		9 872 666	9 634 938
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 565	2 006
Leverandørgjeld		221 065	326 666
Annen kortsiktig gjeld		72 100	130 884
Sum kortsiktig gjeld		294 730	459 556
Sum gjeld		10 167 396	10 094 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 714 704	1 900 787



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Gøteborggt 49-51 Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 06.04.2021.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 14.04.2021.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Gøteborggt 49-51 Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 06.04.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 14.04.2021.

Selskapsnummer: 5443 **Selskapsnavn** Gøteborggt 49-51 Sameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitne:

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Petter Hole velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Fastsettelse av styrehonorar:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

4. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

5. Vedtektsendring 1-2 (3) Hva sameiet omfatter

Saksfremstilling:

Styret oppdaget en feil i vedtektene som må endres slik at de samsvarer med de faktiske forholdene som ble avdekket av vår advokat hos OBOS – garasje plassene er tilleggsdeler knyttet til spesifiserte seksjoner ikke tilleggsarealer.

Denne endringen ble behandlet ved et tidligere Årsmøte.

Dagens 1-2 Hva sameiet omfatter (3)

(3) Seksjonerte tilleggsdeler består av garasje plassene

Det er 41 biloppstillingsplasser i garasjeanlegg i kjeller. Plassene er seksjonert som tilleggsareal til boligseksjonene og følger boligseksjonene ved salg.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 1-2 (3) rettes til:

(3) Seksjonerte tilleggsdeler består av garasje plassene.

Det er 41 biloppstillingsplasser i garasjeanlegg i kjeller. Plassene er tilleggsdeler til boligseksjonene og følger boligseksjonene ved salg.

For		Mot	
------------	--	------------	--

6. Endring av vedtekter: Rettslig disposisjonsrett

Saksfremstilling:

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) ble endret fra 1.1.2020 - Se § 23 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner og § 24 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Endringene fører til at vi må oppdatere 2.1 Rettslig disposisjonsrett.

Dagens 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Garasje plasser kan kun selges fritt mellom seksjonseiere, men en seksjonseier kan ikke eie mer

enn to plasser. Ved salg skal det:

- sendes melding til styret og forvalter
- gjennomføres reseksjonering og tinglysning

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(4) Sameiets styre og forvalter skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier / leietaker.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres



Forslag til vedtak:

Forslag til NY 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn 2 boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder også når erverv av en eierseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

Dette er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Utleie av boder lokalisert i G49 U01 og G51 U01 til andre enn seksjonseiere i sameiet er ikke tillatt.

(5) Garasjeplasser kan kun selges fritt mellom seksjonseiere, men en seksjonseier kan ikke eie mer enn to P-plasser. Ved salg skal det sendes melding til styret og forvalter samt gjennomføres reseksjonering og tinglysning.

(6) Sameiets styre og forvalter skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier / leietaker.

For		Mot	
-----	--	-----	--

7. Endring av vedtekter: Ordensregler og dyrehold

Saksfremstilling:

Sameiet har i foregående år hatt problemer med utleie av P-plass til en utenforstående som har drevet med reparasjon av biler og parkering (egne biler og venners biler) rundt omkring på plasser han ikke leier, men som tilfeldigvis står tomme.

Sykler parkeres utenom sykkelparkeringen i garasjen når denne er full.

Det parkeres motorsykler og scootere i fellesarealene i garasjen uten innhenting av tillatelse.

Det settes utemøbler i svalgangene.

Vi forslår følgelig å oppdatere ordensreglene og å innlemme de i vedtektene utfra en «alt på ett sted» filosofi.



Dagens 3- 2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Avfallet skal kildesorteres. Plastavfall, matavfall, papir/papp og restavfall fra kan legges i sameiets søppelcontainere. Øvrig avfall (glass-/metallemballasje, tekstiler, klær, sko, hageavfall, elektrisk/elektronisk utstyr, farlig avfall, ombruksavfall og grovavfall) skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

(3) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se nærmere bestemmelser i husordensreglene.

(4) Det er ikke tillatt å plassere sykler/barnevogner eller annet i svalganger ettersom svalganger fungerer som rømningsvei.

Forslag til vedtak:

Forslag til Ny 3- 2 Ordensregler

Generelt

(1) Ordensreglene skal sikre seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene i sameiet trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

(2) Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden eller eventuelle leietakere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen. Dette gjelder også ved utleie av garasjeplass. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Forespørsler, forslag og klager

(3) Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Tilbakemelding fra styret skjer – avhengig av saken - skriftlig via SMS, e-post, brev eller på VIBBO.

Ro

(4) Seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro i sameiet i følgende perioder:

- hverdager mellom kl.23:00 - 07:00
- helg og helligdager mellom kl.23:00 -10:00

(5) Skal man holde selskap, fest eller drive med støyende arbeid som kan være til sjenanse for andre, skal naboer under, over og på siden varsles. Bestemmelsen om ro skal likevel overholdes.

(6) Det skal søkes om tillatelse fra styret når det skal gjennomføres arbeider som fører til at andre beboere utsettes for støy- og / eller støvplager i mer enn 3 dager.

Nøkler og skilting



(7) Seksjonseier bestiller nøkler og garasjeportåpnere av styret. Seksjonseier faktureres direkte.

(8) Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos styret. Ved utleie av en seksjon plikter seksjonseier å bestille skilting hos styret.

(9) Bruk av klistrelapper er tillatt inntil skilting er på plass.

(10) All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal godkjennes av styret på forhånd.

Dyrehold

(11) Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere eller seksjonsbrukere. Hunder skal føres i bånd på fellesarealet, så vel ute som inne. Det er ikke tillatt å bruke bakgården som hundetoalett. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby hold av dette dyret hvis det dokumenteres at det er til ulempe for andre beboere eller eiendommen.

Balkonger

(12) Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som kan virke skjemmende og kan være til sjenanse for naboene. Grilling på balkonger tillates kun ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill. Beboere oppfordres på det sterkeste til å begrense røyking på balkonger av hensyn til naboer.

Avfall

(13) Oslo Kommunes til enhver tid gjeldende kildesorteringsregler skal følges. Det er ikke tillatt å sette avfall i fellesarealene inne som ute. Husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne i søppelrommet. Papir- og pappavfall flatpakkes og plasseres i papircontainerne. Øvrig avfall (glass, klær, bøker, møbler, maling, kjemikalier, byggeavfall, metallavfall, småelektriske apparater, hageavfall, gassflasker mm.) må seksjonseier / leietaker selv bringe til gjenbruksstasjonen ved Sofienbergparken eller på Brobekk.

Fellesarealer

(14) Alle skal bidra til å holde fellesarealene rene og ryddige.

(15) Alle skal sørge for at dører til oppganger, garasje, kjeller og fellesrom holdes låst.

(16) Rømningsveiene skal holdes frie. Det er ikke tillatt å hensette noe (som bildekk, ski, sykler, sko, kjelker, møbler m.m.) i fellesarealene eller i garasjen. Unntatt fra dette er barnevogner og rullatorer når de plasseres slik at de ikke er til hinder for rømning eller vanlig ferdsel.

(17) All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, skillevegger, parabolantennener, antenner, utelamper og lignende skal forhånds-godkjennes av styret.



(18) Det er ikke tillatt å røyke i heisen og fellesarealene innendørs.

(19) Grilling i bakgården tillates kun ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill. Enhver må ha et moderat støynivå og selv rydde etter seg.

Parkering

(20) Det er ikke tillatt å parkere motorvogn, motorsykler eller scootere på fellesarealene eller utenfor oppmerkede plasser i garasjen, med mindre parkeringen er kortvarig og skjer i forbindelse med flytting, syketransport eller lignende. Ulovlig parkerte motorvogn kan bli fjernet uten varsel for eiers regning og ansvar.

(21) Tomgangskjøring er ikke tillatt i garasjen, bakgården eller på P-plassene næringsseksjonen disponerer utenfor Gøteborggata 49.

(22) Sykler skal parkeres i sykkelstativ i bakgården eller sykkelstativet i garasjekjelleren. Er sykkelstativet i garasjekjelleren fullt, skal stativene i bakgården eller egen bod brukes. Utrangerte sykler skal leveres til en av gjenbruksstasjonene.

For	Mot	
-----	-----	--

8. Endring av vedtekter: Sameiets Parkeringsplasser – Disposisjonsrett

Saksfremstilling:

Sameiet har i foregående år hatt problemer med utleie av P-plass til en utenforstående som har drevet med reparasjon av biler og parkering (egne biler og venners biler) rundt omkring på plasser han ikke leier, men som tilfeldigvis står tomme.

Dagens 4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Se 1-2 for oversikt.

(2) Parkeringsplass kan kun selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Forslag til vedtak:

Forslag til Ny 4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Se 1- 2 for oversikt.

(2) Parkeringsplasser kan kun selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier er pålagt å:

- informere styret og forvalter
- sørge for reseksjonering

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Søknad om utleie skal være skriftlig med opplysninger / referanser relatert til den mulige leietakeren. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.



(4) Reparasjon av biler i garasjen er ikke tillatt.

For		Mot	
-----	--	-----	--

9. Endring av vedtekter: Sameiets Parkeringsplasser – Lading av Elbiler.

Saksfremstilling:

I løpet av 2019 / 2020 ble det etablert felles infrastruktur for ladning av el-biler.

Dette fører til at vi må endre 4-4 Ladepunkt for el-biler og ladbare hybrider (1) og (2).

Dagens 4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Det skal kobles på felles infrastruktur. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Forslag til vedtak:

Forslag NY 4-4 Ladepunkt for el-biler og ladbare hybrider

(1) Felles infrastruktur fra DEFA for ladning av el-biler og ladbare hybrider er etablert for alle P-plassene.

(2) El-billadere fra DEFA skal brukes.

(3) Det er etablert en felles administrasjons- og betalingsløsning («CLOUDCHARGE»).

(4) Eier av garasje plass bestiller ladestasjon av styret. Styret sørger for innkjøp og montering av ladestasjonen samt oppkobling til «CLOUDCHARGE».

(5) Kostnader til etableringen av ladestasjon (innkjøp og montering) dekkes av eieren av garasjeplassen.

(6) Det påløper et månedlig abonnement for «CLOUDCHARGE» som betales av eieren av garasjeplassen.

(7) El-bil eieren betaler for strøm etter målt forbruk. kWh prisen fastsettes av styret.

(8) Vedlikehold dekkes gjennom garasjeleien eller innkalling av kapital fra garasjeeierne ved kostnadskrevene utbedringer.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder og 2 styremedlemmer for 2 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Petter Hole	
Styremedlem	Thomas Strømdahl	
Styremedlem	Sverre Thorbjørnsen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ARSRAPPORT for 2020

1.1 Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Petter Hole	2019 – 2021	Gøteborggata 51
Styremedlem	Erik Moen	2020 – 2022	Gøteborggata 49
Styremedlem	Carita Teien	2019 – 2021	Gøteborggata 49 Flyttet i februar.
Styremedlem	Thomas Strømdal	2019 – 2021	Gøteborggata 51
Varamedlem	Knut Aglas Roald	2020 – 2022	Sannergata 24

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn eller etnisitet ved valg og ansettelse.

1.2 Generelle opplysninger om Gøteborggata 49-51 Sameie

Sameiet består av 66 eierseksjoner: 65 bolig- og 1 næringsseksjon.

Sameiet har 41 P-plasser som eies av nærmere definerte seksjoner.

Gøteborggata 49-51 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 885171702, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med adresse:

Gøteborggata 49-51

Gårds- og bruksnummer: 227/ 203

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.

1.3 VIBBO og FACEBOOK

Styret bruker VIBBO i vår kommunikasjon med beboerne – oppslagstavlene er historie. VIBBO er en APP fra OBOS som samler at du trenger å vite om sameiet på ett sted. Vi publiserer nyheter og varsler med SMS / epostvarsel (forutsetter at de aktivert). Last ned APP-en og bli med!

NB! Særlig viktig informasjon vil fremdeles komme som lett synlige oppslag i heisene og på inngangsdører. Vi har også en privat (dvs. lukket gruppe) på FACEBOOK – Sameiet Gøteborggata 49-51.

1.4 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

www.obos.no Tlf. 22 86 59 99

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

1.4.1 Økonomi

Ambisjonen for 2021 er å nedbetale gjelden med kr 1 million – rentene er lave.

1.5 Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING - polisenummer 5454430. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer:

- sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden
- melde skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på:

Telefon 02333 eller e-post forsikring@obos.no

- melde skaden til styret umiddelbart ved akutte hendelser – bruk telefon!!
- sørge for at styret deltar ved befaringen til forsikringsselskapets skadetakserer

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.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 10 000.



Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiernes ansvar.

Seksjonseierne og leietakerne må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

1.6 Bredbånd (fiber)

NEXTGENTEL (<https://www.nextgentel.no/>) er sameiets leverandør av bredbåndstjenester:

- felles avtale med netjtjeneste med kapasitet 100/100 ligger i husleien – spesifisert på husleie faktura slik at de som har avtale om dekning av disse kostnadene fra arbeidsgiver kan dokumentere det.
- avtalen har en varighet på 5 år som følge av gratis installasjon av fiberkabel.
- Den enkelte kan i tillegg kjøpe:
 - økt kapasitet på netjtjenesten
 - ulike TV-pakker

Kundetelefon 21 49 55 89

NextGenTel har også en APP som er nyttig.

NB! Forventet levetid til ruter er 3 til 5 år – gratis utskifting hos NextGenTel.

Ingen må gjøre inngrep i anlegget. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Når du flytter, skal du informere NextGenTel om dette og gi de relevant informasjon om ny eier.

1.7 Elbillading

Vi har investert i infrastruktur for lading av el-biler. 10 av P-plass eierne har også investert i ladeboks.

Vi er knyttet til tjenesten Cloudcharge (<https://www.defa.com/no/lading-elbil/cloudcharge/>) som overvåker anlegget og sender feilmeldinger på SMS til styreleder slik at vi raskt kan utbedre feil.

Ifølge CLOUDCHARGE kan fremmede *ikke* knytte seg til en ladestasjon som ikke er i bruk.

CLOUDCHARGE tjenesten har et lavt grunn-abonnement som faktureres hver måned uavhengig av om ladestasjonen er i bruk eller ikke.

Vi fakturerer for abonnement og forbruket av strøm gjennom Arvato:

Telefon 22 87 89 70

<https://finance.arvato.com/no-no/>

Sameiets felles standard for ladestasjoner er veggbokser fra DEFA.

Ladeboks bestilles hos styret og faktureres eier av P-plassen i etterkant.

1.8 Elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en avtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Gøteborggata 49-51 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Det er installert AMS målere som måler strømforbruker i fellesanlegget og for alle leilighetene. AMS-måleren registrerer og innrapporterer strømforbruket ditt direkte til nettselskapet. Du slipper følgelig å lese av og registrere strømmen manuelt.

Ved salg eller utleie av boliger skal du:

- informere strømleverandøren din om dette for å forhindre stengning
- utarbeide en energiattest for boligen din hos www.energimerking.no

1.9 Brannalarm

Sameiet har et felles brannalarmanlegg som dekker leilighetene, næringsseksjonen, fellesarealene og garasjen. Brannsentralen varsler eventuelle feil med SMS til styreleder – slik rettes feil raskt.

Alle leilighetene har en felles sensor / alarm som reagerer på varme. Ingen må gjøre inngrep i denne - gjør du det, vil alarmen slutte å virke i hele etasjen du hører til i.

Leilighetene har også en tilleggsalarm som reagerer på både varme og røyk. Fordelen med dette er at hvis du svir pizzaen; går alarmen bare hos deg. Husk å bytte batteri en gang i året.

Fellessarealene, garasjen og næringsseksjonen har sensorer / alarmer som reagerer på varme og røyk.

Tomgangskjøring i garasjen er forbudt.

De røde blinkene lysene forteller at alt er OK – ikke at noe er galt.

Vi har - fra 2020 direkte varsling til brannvesenet.

1.10 Ventilasjon – Fellesarealer

Denne dekker garasjen, søppelrom og boder. Anlegget har varmegjenvinner og det brukes ikke «omluft».

Driftstiden er fra mandag til søndag fra kl. 02 til kl. 22 pga. støytuslippet i bakgården.

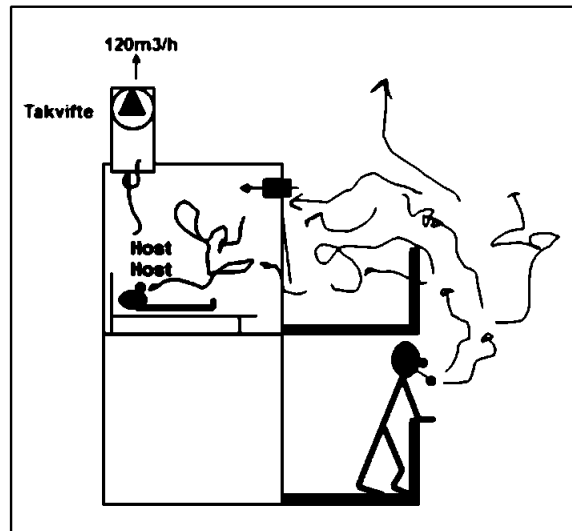
1.11 Ventilasjon – leiligheter

Alle leilighetene har en avtrekksvifte som sitter på taket. Denne styres av kontrollpanelet til avtrekksketten fra VILLAVENT som står over komfyren på kjøkkenet.

Fettfilteret må rengjøres to ganger i måneden.

Viften på taket trekker hele tiden ut luft fra leiligheten – ny luft strømmer inn gjennom ventilene i veggene. Dette kalles undertrykksventilasjon.

Hvis hensyn i «verandasesongen» - tobakksrøyk og grill-os trekker lett inn gjennom åpne dører og vinduer som følge av denne ventilasjonsløsningen.



Det er ikke tillatt å slå av viften selv om vinteren. Reduser innstrømmingen av kald luft ved å redusere åpningen i ventilene på vegg. Ved utskifting av kjøkken, er eierens ansvar å sørge for at ventilasjonsløsningen videreføres i ny kjøkkenløsning.

1.12 Varmtvannsbereder

Det er ikke felles varmtvannsbereder i sameiet. Leilighetene har en bereder hver. Dette innebærer at:

- eier / leietaker er ansvarlig for tilsyn
- eier er ansvarlig for utskifting

Varmtvannsberedere er fra OSO hvis den ikke er skiftet ut. Den er produsert før OSO fikk kvalitetsproblemer i sin produksjon.

1.13 Nøkler og Garasjeportåpner

I loq nøkler / låser gir adgang til sameiet. Dette er digitale nøkler / låser. Trenger du en ny nøkkel fordi den ikke virker eller du har mistet den; bestilles dette hos Thomas Strømdal. Prisen er kr 400. Alle nøklene er registrert, slik at vi kan sperre tapte nøkler for adgang til sameiet ved behov.

Nøklene og låsen i leiligheten er du selv ansvarlig for.

Garasjeportåpneren er batteridrevet, så du må skifte batteri med jevne mellomrom. Trenger du en ny portåpner, bestilles denne hos styret.

Mister du garasjeportåpneren eller den blir stjålet, må du informere styret slik at vi for kodet om anlegget og alle portåpnerne.

2. VEDLIKEHOLD og HMS

2.1 Vedlikehold

Styret arbeider for å sikre sameiernes verdier gjennom et godt vedlikehold av fellesverdiene i sameiet.

Lov om eierseksjoner (<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65?q=eierseksjon>) har bl.a. følgende bestemmelser om vedlikehold:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter:

- inventar

- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører
- våtrom slik at lekkasjer unngås
- rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen
- rense og holde sluk åpne på balkongen o.l.
- utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre, er seksjonseieren erstatningsansvarlig.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig.

Husk å bruke fagkyndig personell (ref. Plan og bygningslovens § 106).

Etter et eierskifte, har den nye seksjonseieren plikt til å utføre dette vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter:

- utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner skal holdes forsvarlig vedlike slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges
- felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe.
- utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig.

2.2 Vedlikehold 2020 - 2050

V har noen problemer som følge av dårlige byggetekniske valg. Arbeidet med å løse disse fortsetter. En grov oversikt over vedlikeholdet (basert på det foregående og forventet levetid) i tiden framover:

- 2020: Oppussing av trapperom i G49 og G51 - GJENNOMFØRT.
- 2020: Maling av de solsvitte inngangsdørene til leilighetene - GJENNOMFØRT.
- 2020: Reparasjon av vinduer G49 H0504 – GJENNOMFØRT
- 2020: Finne årsak til / reparere lekkasje i elektroskap i G51 H01 – DELVIS GJENNOMFØRT
- 2020: Rehabilitering av verandaen i G51 H0404 - GJENNOMFØRT
- 2021: Skifte av nedløp fra veranda G51 H0403 til G51 H0303.
- 2021: Legge membran på veranda G49 H0504
- 2021: Reparasjon av beslag til dørkarmen til inngangsdøren i G51 - GJENNOMFØRT
- 2021: Maling av inngangsdøren i bakgården til G49
- 2021: Skifte av dør i G49 U01



- 2021: Maling av inngangsdøren til søppelrommet
- 20??: Rehabilitering av verandaene med murbrystning.
- 20??: Rehabilitering av garasjegulv og søyler.
- 20??: Rehabilitering av en betongdrager i garasjen (for lite armering)
- 20??: Tetting av lekkasjepunkt fra søyle på veranda G51 H0503
- 20??: Stenging av bakgård – nye porter og porttelefonanlegg.
- 20??: Kontroll / Rehabilitering av soilrørenes utluftingskanaler.
- 20??: Utskifting av postkasser.
- 20??: Rehabilitering av sandkassen (ny sand).
- 20??: Reparasjon av luftventiler med feil fall / beslag.
- 20??: Rehabilitering av et sluk i bakgården ved G51 (ved oppgangen).
- 20??: Rehabilitering av pumperom.
- 20??: Maling av fasader.
- 2028: Taktekking
- 2028: Taktekking ventilasjonshus
- 2049: Tekking av verandaer og gulv i inntrukne etasjer - G49 H4/5 og G51 H5

2.3 Forebyggende vedlikehold

Sameiet har avtaler med følgende firma:

- COOR leverer vaktmester-, vintervedlikeholds- og gartneritjenester
- CAVERION gjennomfører årlige kontroller / service av el-anlegg, infrastruktur for el-bilading, brannalarmanlegg og ventilasjonsanlegg
- KONE HEIS gjennomfører årlige kontroller / service av heisanleggene
- LÅSSENTERET gjør årlige kontroller / service på dørpumper og lloq låser
- NASSAU / NORPORT gjennomfører årlige kontroller / service av garasjeporten
- OBOS PROSJEKT er vår byggetekniske rådgiver
- OSLO HEISKONTROLL gjennomfører regelmessig uavhengig kontroll av heisanleggene

2.4 HMS

Målet er å gi alle beboerne et trygt og trivelig bomiljø som ikke belaster det ytre miljøet. HMS ansvarlig er styrets leder.

2.4.1 HELSE

Alle leilighetene har livsløpsstandard og adkomst kan skje med heis.

Fargene i ganger og oppganger er valgt utfra kravene til universell utforming og svaksynte.

Leilighetene har undertrykkventilasjon.

Dyrehold er tillatt, men bakgården skal ikke brukes som «toalett» for dyrene av hensyn til barn som leker der, plantene våre, lukt med mer.

2.4.2 MILJØ

Avfall kildesorteres og deponeres iht. det kommunale regelverket. I søppelrommet leverer vi:

- papp / papir
NB! Pappesker skal brettes sammen uansett størrelse – ellers fyller vi opp med luft.
- plast som skal legges i de blå avfallsposene fra renovasjonsetaten
- matavfall som skal legges i de grønne avfallsposene fra renovasjonsetaten
- restavfall som legges i vanlige plastposer

Alt annet avfall skal vi levere til:

- miljøstasjon Sofienberg parken som tar imot metallbokser, -tuber, glass og flasker, maling, plast, elektro, klær og møbler
- gjenbruksstasjonen Brobekk som tar imot alt, inkludert bygge- og hageavfall

Avløp er tilknyttet kommunalt nett der kloakken renses ved «VEAS». Matfett kan tette avløpsrør, fordi det herder ut i rørene. Dette skal forbygges ved å:



- helle fett på en plastflaske og kaste denne i søppelrommet
- fjerne fett med tørkepapir og kaste dette i avfallet
- å løse små mengder fett i vann med såpe før det skylles ut

Ventilasjonsanlegget som dekker fellesarealet, har varmeveksler for energi-gjenvinning. Belysningen styres av lys- / bevegelsesfølere for å redusere strømforbruket.

2.4.3 SIKKERHET BRANN

Brannalarmanlegget dekker alle leiligheter, fellesarealer, garasje og næringsseksjon.

Vi har direkte varsling til brannvesenet.

Du har ikke lov til å koble fra felles brannalarm

Du skal bytte batteri i lokal brannalarm årlig hvis du også har det.

Vinduer mot svalgangene er brannvinduer med spesialglass.

Noen vinduer mot svalgangen er sperret og kan ikke åpnes for lufting av brannvern hensyn.

Du skal kontrollere brannslangen på kjøkkenet årlig.

Trappeløpene har brannventilasjon som skal holde de fri for røyk.

Svalgangsdørene skal alltid være lukket, fordi de er branndører.

Alle dørene i kjelleren skal være lukket fordi de er branndører.

DU SKAL HOLDE GANGER OG SVALGANGER FRI FOR SYKLER, BARNEVOGNER, MØBLER OG SØPPEL.

Dette skal du gjøre ved brann:

HENDELSE	SLOKKE	REDDE	VARSLER
SVIDD MAT	DRUKNES I VANN	Sett ventilasjon på max Åpne vinduer	NABOER / STYRET
FRITYR BRANN	KVELES MED LOKK		
BRANN	BRUK BRANNSLANGE	RØMM FELLEAREAL RØMM LEILIGHETENE IKKE BRUK HEIS MØTEPLASS DÆLENENGGATA 23 Bli i leiligheten hvis rømningsveien er blokkert	UTLØS ALARM 110 BRANNVESEN 112 POLITI 113 AMBULANSE

2.4.4 SIKKERHET – HEIS

Respekter maksimal vekt som anvist i heisen.

Ikke lemp tunge ting inn – dette er en personheis ikke vareheis.

Ved heisstans kontakt KONE HEIS Vakttelefon (24/7).

2.4.5 SIKKERHET – TYVERI

Forebygging av tyveri:

- Ikke slipp inn uvedkommende
- Garasje- og bodanlegget er TV-overvåket for å forebygge skadeverk / tyveri.
- Beboerne er ansvarlige for at ytterdører og garasjeporten holdes lukket.
- Garasjeportåpnere skal ikke oppbevares i bilen.
- Nøkler skal IKKE legges i postkassen til ut- / innlevering. Bruk nøkkeltjenesten hos Seven Eleven (åpen 24 /7) på Carl Berners Plass.

2.4.6 SIKKERHET – DUGNADER

Arbeidet er begrenset til ufarlige oppgaver som ikke krever spesiell kompetanse.



2.5 Avvik

Disse meldes styreleder som:

- Oppretter styresak ved behov.
- Tilkaller håndverkere ved akutte hendelser på vegne a sameiet *eller* sameieren.
- Følger opp saken til den er lukket.
- Informerer om hendelsen og framdrift i arbeidet på VIBBO.

3. ÅRET SOM GIKK

Vi har i 2020:

- gjennomført 1 digitalt Årsmøte
- holdt 4 styremøter
- hatt ett budsjettmøte med forvalteren vår
- hatt ett møte for å avstemme regnskapene for bolig- og næringsdelene av sameiet
- publisert 43 nyheter på VIBBO i 2020.
- publisert 12 innlegg på FACEBOOK.
- publisert 6 nyheter hittil i år på VIBBO.
- pusset opp oppganger og korridorer. OBOS Prosjekt var vår rådgiver. Anbudsrunde ble avholdt. Arbeidet ble utført av TO MALERE INTERIØR og VEDLIKEHOLD AS.
CREATIVE LIVING bistod oss slik at fargene i ganger og oppganger oppfyller kravene i forhold til universell utforming og svaksynte.
- rehabilitert verandaen til G51 H0404 som følge av betydelig oppsprekking av murbrystningen. OBOS Prosjekt var vår rådgiver. Arbeidet ble utført av CONSOLVO og deres underentreprenører.
- har skiftet ut to vinduer i G49 H0504 som var skadet. ALT I GLASS stod for arbeidet.
- brukt mye tid på Elbil lading, men vi fikk i løpet av 2020 på plass ruter, skyløsningen hos CLOUDCHARGE (DEFA) og betalingsløsningen hos ARVATO FINANS. CAVERION ga oss verdifull hjelp i dette arbeidet. Anlegget er satt opp slik at styreleder får feilmeldinger på SMS slik at vi raskt får tatt tak i eventuelle problemer.
Vi har fått over 10 feilmeldinger som er knyttet til tilkoblingen av El-bilen til laderen. Laderen har en låsemekanisme som kan svikte, men det kan også skyldes plunder ved tilkoblingen. Hvis låsemekanismen svikter, får du ikke ladet bilen. CLOUDCHARGE skal gå gjennom feilloggene våre og gi oss en tilbakemelding på om vi trenger et besøk av serviceavdelingen.
CAVERION har skiftet ut deler som har sviktet.
- skiftet ut brannalarmsentralen, satt nødlysanlegget i stand og skiftet ut utslitte brannvarslere. Arbeidet ble utført av CAVERION. Anlegget slik at styreleder får feilmeldinger på SMS slik at vi raskt får tatt tak i eventuelle problemer.
- inngått avtale om direkte varsling av brann til BRE.
- hatt befaring med BRE (brannvesenet) og gjort nøkler tilgjengelige for dem.
- reparert en jordfeil i koblingsboksen for varmekabler i et nedløp fra G49 H0501. CAVERION utførte dette arbeidet
- skiftet ut VILLAVENT STYRINGSSENHETEN i G49 H0404 som følge av jordfeil. CAVERION utførte dette.
- reparert heisene i G49 og G51. Arbeidet ble gjort av KONE
- gjennomført forebyggende vedlikehold på alle tekniske installasjoner
- fjernet avfall som enkelte beboere dumper i fellesarealene (styret) selv om de skal levere til Gjenbruksstasjonene
- fjernet store mengder avfall (styret / Erik / Knut / Petter) som enkelte beboere velger å dumpe i søppelrommet på tross av at det skal leveres til en av Gjenbruksstasjonene
- ryddet i Papir - / Pappavfallet i 7 av 12 måneder i 2020 (styret / Petter)
- gjennomført den årlige saneringen av sykkelvrak (styret / Erik)
- kodet nøkler / låser (styret / Thomas)



Thomas har også startet gjennomgang som skal finne ut av hvilke nøkler vi kan gjøre rede for. Nøkler som er tapt, vil så bli slettet fra systemet slik at uvedkommende ikke får adgang hos oss. Vi har kommet halvveis.

- har (styret / Knut) satt opp nye varselskilt om kameraovervåking
- undersøkt om Renault kunne overtales til å levere transformatoren og betale for DEFA ladeboks som er nødvendig for å lade El-bilen Zoe. De var ikke innstilt på det, og leverandøren av transformatoren ville heller ikke levere ut denne fordi de ikke kunne garantere at den ville fungere med ladeboksen fra DEFA.
- gitt flere skriftlige advarsler med utleieforhold relatert til:

- *Utleie av leiligheten* som følge av at beboerne ødelegger brannalarmen når fellesalarmen utløses. Dette er et meget alvorlig forhold! Handlingen:

- setter leietakernes eget liv i fare ved en eventuell brann
- kan føre til store skader i din leilighet ved en eventuell brann
- fører til at brannalarmen i leilighetene i etasjene over IKKE blir utløst
- kan føre til at brannen spør seg til andre leiligheter med store tap av verdier
- kan føre til tap av flere liv

Dette har skjedd i 2020 og igjen i 2021. På tross av at styret har bedt om at leieforholdet avsluttes, velger utleier å ikke gjøre dette.

- *Utleie av P-plass* til en leietaker som reparerer biler i garasjen og parkerer biler rundt omkring på ledige plasser etter eget for godtbeholdende. En av bilene som ble reparert hadde, en lekkasje fra bensintanken som ble samlet opp med en dyne! En klar brannfare. Brannvesenet ble tilkalt og de la ut absorpsjonsmateriale og sikret dynen. Leietaker fjernet ikke dynen fra søppelrommet på tross av beskjed om å gjøre dette. Dynen ble lever til Gjenbruksstasjonen av styret.

I 2021, har tomgangskjøring ført til at brannalarmen ble utløst og brannvesenet rykket ut.

Leietaker hadde «lånt ut» en P-plass han ikke eier til en bekjent. Jeg har sjekket med eieren av denne P- plassen. Han bekreftet at han ikke hadde leid ut denne til eieren av bilen som stod på hans plass.

Utleier sier nå at han er i prosess for å avslutte leieforholdet.

- gitt skriftlig advarsel til Næringsseksjonen for forsegling av branndetektorene. De ryddet opp.
- gitt skriftlig advarsel til for frakopling av felles brannalarm – det skal ikke skje igjen
- sanert en leilighet for veggdyr. ANTICIMEX gjennomførte dette.
- sanert en leilighet for skjeggkre – få dyr ingen spredningsfare. ANTICIMEX gjennomførte dette.
- justert leggingen av betongflisene ved el-skapene i G49 H01 og G51 H01. CONSOLVO gjorde dette arbeidet. Årsaken til lekkasjen inn i el-skabet G51 H01 ble *ikke* avdekket – membranene er intakte. Lekkasjen har eksistert siden sameiet var nytt.
- rens et sluk i bakgården ved G49 som hadde gått tett (styret v Erik / Petter) sammen med COOR en sen høstkveld
- besvart 2 nabovarsler i forbindelse med ombyggingen av «SPAR» bygget. Det skal bygges leiligheter i etasjene over butikken. Det er planlagt verandaer mot Gøteborggata som kommer for nærme i henhold til gjeldende forskrifter. Vi har ikke anbefalt at det gis dispensasjon.
- skiftet ut flere Villavent vifter på taket. CAVERION utførte arbeidet.
- behandlet to søknader om bygningsmessige endringer:
 - G49 H0501 om oppsetting av skjermtak over døren i inngangspartiet til leiligheten
 - G51 H0106 om utskifting av vindu på veranda

Begge disse sakene må behandles av PBE og vi må ha en ansvarlig søker i sakene.

Oslo 4.3.2021

Petter Hole

Erik Moen

Carita Teien

Thomas Strømdal



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 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 3 356 688.

Dette er kr 50 688 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak av tilskudd fra kommunen.

Differanse mellom budsjetterte felleskostnader 2020 og faktisk innkreving består av tilbakeføring av for mye innbetalte felleskostnader til næringsseksjon kr 39 092 etter avregning.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 310 676.

Dette er kr 643 786 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader for nytt brannanlegg og rehabilitering av oppganger.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 258 984 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til (se note 14).

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 god med kr 1 419 974.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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 300 000 til større vedlikehold.

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 denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er redusert med ca. kr 10 000.

Lån

Gøteborggt 49-51 Sameie har 2 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Gøteborggata 49-51 Eierseksjonssameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gøteborggata 49-51 Eierseksjonssameie.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SSUD8-276FO-NJ8EY-C8KTV-G5BA7-LLG10



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-03-10 16:10:23Z



Penneo Dokumentnøkkel: SSUD8-276FO-NJ8EY-C8KTIV-G5BA7-LLGTO

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
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 267 412	3 497 208	3 306 000	3 481 000
Andre inntekter	3	89 276	204 127	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 356 688	3 701 335	3 306 000	3 481 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 142	-11 280	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 500	-80 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 038	-11 380	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-115 298	-112 050	-115 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-247 344	-98 220	-85 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-1 664 721	-1 040 956	-1 112 000	-1 072 000
Forsikringer		-229 616	-216 663	-228 000	-241 000
Kommunale avgifter	9	-432 224	-402 043	-434 200	-436 220
Energi/fyring		-84 066	-119 136	-130 000	-120 000
Internett		-145 611	-119 610	-140 000	-145 000
Andre driftskostnader	10	-284 118	-297 655	-309 000	-285 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 310 676	-2 508 994	-2 666 890	-2 620 910
DRIFTSRESULTAT		46 012	1 192 341	639 110	860 090
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 169	7 160	0	0
Finanskostnader	12	-310 165	-334 990	-340 000	-281 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-304 996	-327 830	-340 000	-281 000
ÅRSRESULTAT		-258 984	864 511	299 110	579 090
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	864 511		
Udekket tap		-258 984	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 117	3 051
Kundefordringer		0	18 586
Forskuddsbetalte kostnader		11 402	243 322
Driftskonto OBOS-banken		678 883	624 396
Sparekonto OBOS-banken		1 016 284	1 011 413
Sparekonto OBOS-banken II		18	18
SUM OMLØPSMIDLER		1 714 704	1 900 787
SUM EIENDELER		1 714 704	1 900 787
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-8 452 691	-8 193 707
SUM EGENKAPITAL		-8 452 691	-8 193 707
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 872 666	9 634 938
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 872 666	9 634 938
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 008	40 776
Leverandørgjeld		221 065	326 666
Påløpte renter		1 565	2 006
Annen kortsiktig gjeld	15	39 092	90 108
SUM KORTSIKTIG GJELD		294 730	459 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 714 704	1 900 787
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2021

Styret i Gøteborggata 49-51 Eierseksjonssameie

Petter Hole/s/

Erik Moen/s/

Thomas Strømdahl/s/

Carita Teien/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	2 936 976
Felleskostnader næring	130 696
Internett (NextGenTel)	118 560
Felleskostnader garasje	81 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 267 412

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ladeboks	18 422
Nøkler	3 200
Tilskudd fra Oslo kommune	67 654
SUM ANDRE INNETEKTER	89 276

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 761
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 619
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 142



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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 90 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 038.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-228 372
Tilleggstjenester, OEF, avdelings-regnskap	-18 972
SUM KONSULENTHONORAR	-247 344

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Jarle Hatlelid AS, balkongskader	-19 500
Consolvo AS, balkongskader	-246 875
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-266 375
Drift/vedlikehold bygninger, rehab. oppgang	-519 591
Drift/vedlikehold VVS, åpne rør, tett sluk	-11 031
Drift/vedlikehold elektro, div. utbedringer	-78 085
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 581
Drift/vedlikehold heisanlegg	-291 820
Drift/vedlikehold brannsikring, brannanlegg, tilknytning	-377 934
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg, bytte vifter	-48 881
Drift/vedlikehold garasjeanlegg, rep. port	-21 424
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 664 721

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-219 227
Feieavgift	-221
Renovasjonsavgift	-212 776
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-432 224

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 485
Skadedyrarbeid	-4 453
Maling	-1 176



Vaktmestertjenester	-95 388
Renhold ved firmaer	-109 115
Snørydding	-50 349
Trykksaker	-1 123
SMS Vibbo, domeneshop	-2 743
Porto	-2 925
Bankgebyr	-3 362
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-284 118

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	221
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 871
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	77
SUM FINANSINTEKTER	5 169

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-301 577
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 588
SUM FINANSKOSTNADER	-310 165

NOTE: 13**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 verdøkninger 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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-10 350 000	
Nedbetalt tidligere	715 062	
Nedbetalt i år	407 077	
		-9 227 861

OBOS, VEDLIKEHOLDSLÅN GJELDER KUN BOLIG

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2020	-660 000	
Nedbetalt i år	15 195	
		-644 805

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 872 666
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregnet avdeling næring betalt for mye 2020	-39 092
--	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-39 092
-----------------------------------	----------------



5443 - GØTEBORG GT 49-51 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2020

Tekst	BO5443	NÆ5443	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	3 136 716	130 696	3 267 412
ANDRE INNTEKTER	89 276	0	89 276
SUM DRIFTSINNTEKTER	3 225 992	130 696	3 356 688
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-8 367	-774	-9 142
STYREHONORAR	-82 835	-7 665	-90 500
REVISJONSHONORAR	-7 358	-680	-8 038
FORR.FØRERHONORAR	-105 542	-9 755	-115 298
KONSULENTHONORAR	-243 733	-3 611	-247 344
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 601 874	-62 846	-1 664 721
FORSIKRINGER	-210 168	-19 448	-229 616
KOMMUNALE AVGIFTER	-432 224	0	-432 224
ENERGI / FYRING	-84 066	0	-84 066
KABEL- / TV-ANLEGG	-145 611	0	-145 611
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-283 310	-808	-284 118
SUM DRIFTSKOSTNADER	-3 205 088	-105 588	-3 310 676
DRIFTSRESULTAT:	20 904	25 108	46 012
FINANSINTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	4 738	431	5 169
FINANSKOSTNADER	-284 626	-25 539	-310 165
RES. FINANSINNT/KOSTN.	-279 888	-25 108	-304 996
RESULTAT	-258 984	0	-258 984