



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 191 471  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET EVENS GATE 3-11  
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: Eli Stræte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		821 916	770 610
<b>Sum inntekter</b>		<b>821 916</b>	<b>770 610</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		16 515	17 115
Annen driftskostnad		565 149	539 176
<b>Sum kostnader</b>		<b>581 664</b>	<b>556 291</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>240 252</b>	<b>214 319</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 094	10 642
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 094</b>	<b>10 642</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 094</b>	<b>10 642</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>250 346</b>	<b>224 961</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>250 346</b>	<b>224 961</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>250 346</b>	<b>224 961</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		250 347	224 961
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>250 347</b>	<b>224 961</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		58 862	91 389
Sum fordringer		58 862	91 389
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 273 640	994 590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 273 640	994 590
Sum omløpsmidler		1 332 502	1 085 979
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 332 502</b>	<b>1 085 979</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 328 502	1 078 155
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 328 502</b>	<b>1 078 155</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 328 502</b>	<b>1 078 155</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		4 000	5 727
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 000</b>	<b>5 727</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 000</b>	<b>5 727</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 332 502</b>	<b>1 083 882</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 642457

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 981 191 471  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET EVENS GATE 3-11  
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: Eli Strøte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.08.2021



Organisasjonsnr: 981 191 471  
BOLIGSAMEIET EVENS GATE 3-11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		821 916	770 610
<b>Sum inntekter</b>		<b>821 916</b>	<b>770 610</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		16 515	17 115
Annen driftskostnad		565 149	539 176
<b>Sum kostnader</b>		<b>581 664</b>	<b>556 291</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>240 252</b>	<b>214 319</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 094	10 642
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 094</b>	<b>10 642</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 094</b>	<b>10 642</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>250 346</b>	<b>224 961</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>250 346</b>	<b>224 961</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		250 347	224 961
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>250 347</b>	<b>224 961</b>



Organisasjonsnr: 981 191 471  
BOLIGSAMEIET EVENS GATE 3-11

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		58 862	91 389
Sum fordringer		58 862	91 389
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 273 640	994 590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 273 640	994 590
Sum omløpsmidler		1 332 502	1 085 979
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 332 502</b>	<b>1 085 979</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 328 502	1 078 155
Sum opptjent egenkapital		1 328 502	1 078 155



Sum egenkapital	1 328 502	1 078 155
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	4 000	5 727
Sum kortsiktig gjeld	4 000	5 727
Sum gjeld	4 000	5 727
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 332 502</b>	<b>1 083 882</b>



Organisasjonsnr: 981 191 471  
BOLIGSAMEIET EVENS GATE 3-11

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

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Boligsameiet Evensgate 3-11

Digitalt årsmøte avholdes 18. mai - 21. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Evensgate 3-11. Avstemningen åpner 18. mai kl. 12:00 og lukker 21. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/2568>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag til endring av vedtekter - informasjon
6. Tydeliggjøring av teksten vedtekt nr. 5.1 6.ledd
7. Ulovlig vedtekt - nr. 7.13 2.ledd
8. Vedtektsendring 8.1 Styrets sammensetning/8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag
9. Garasjen
10. Forslag til endring av Husordensregler
11. Forslag om å legge til et punkt i Husordensreglene
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Boligsameiet Evensgate 3-11**

Wenche Celiussen

Irene V Haffenbrädl Kristiansen

Timo Nurmi

Mari Dahl Sæther



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Eili Frøholm Olsen og Magnus Bøen er valgt.



Sak 3

## **Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har hatt et veldig arbeidskrevende år, noe som bør gå frem av Årsrapporten. I tillegg til alt som er utført har det medgått mye tid og krefter på å purre opp leveranser fra ulike leverandører. Hjemmekontor med barn har vært en gjennomgående begrunnelse for mye av forsinkelsene.

Vi er et lite sameie med bare 21 seksjoner, men på mange områder er det like arbeidskrevende som å drive et stort sameie. Det er veldig mye av de samme oppgavene som skal gjøres uansett, og sameiet er nå inne i en fase med mye vedlikeholdsarbeid fremover. Styreleder har brukt i snitt ca 20% stilling på styrearbeidet så langt i 2021.

I følge en stor undersøkelse gjort av OBOS, er gjennomsnittlig styrehonorar kr 1 500 pr seksjon, og styret foreslår at honoraret for 2020 settes til kr 31.500. For små sameier vil en slik snittpris gi lavt styrehonorar, tross i at styret vil ha til dels like stor arbeidsbelastning som i større sameier. Foreslått honorar utgjør således kun en symbolsk påskjønnelse for alt arbeidet som er utført, og honoraret bør økes ytterligere til neste år.

### **Styrets innstilling**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 31 500.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 31 500



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Styrets innstilling**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2020 - 2568.pdf
- 2. Regnskap 2568 - 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Wenche Celiussen	Evens Gate 7
Styremedlem	Irene V Haffenbrädl Kristiansen	Evens Gate 9
Styremedlem	Timo Nurmi	Evens Gate 5
Styremedlem	Mari Dahl Sæther	Vøyensvingen 1 C

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

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Evensgate 3-11

Sameiet består av 21 seksjoner.

Boligsameiet Evensgate 3-11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981191471, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Evens Gate 3-11

Gårds- og bruksnummer :

231                      113

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

Boligsameiet Evensgate 3-11 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen ble i 2020 utført av Enqvist Eiendomsdrift AS i henhold til kontrakt.

Fra og med 01.01.2021 blir forretningsførselen utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er NITSCHKE AS.

### Eierskifte

Det har vært 2 overdragelser av seksjoner i løpet av 2020

- Seksjon nr.19 er solgt til Dagrun Hansen Lia og Erik Bjørn Hægglund.
- Seksjon nr. 4 er solgt til Anders Stai Fougner.

## Styrets arbeid

Det er styret med styrelederen i spissen, som leder sameiet og har ansvaret for driften. Å lede sameiet innebærer å ta styringen og fatte de nødvendige beslutninger for å sikre en forsvarlig forvaltning av bygningsmassen og eiendommenes verdier til beboernes beste.

Å drifte boligselskapet innebærer blant annet å:

- holde oversikt over økonomien
- kreve inn felleskostnader fra beboerne
- betale regninger
- håndtere HMS-oppgaver
- kalle inn til og avholde styremøter
- vedlikeholde bygninger og fellesareal

Det sittende styret har avholdt 6 styremøter i 2020 og 6 styremøter i 2021. For å bygge kompetanse innen styrearbeid og å bruke de nye digitale verktøyene til OBOS, har 3 av styrets medlemmer deltatt på flere webinarer. Styret har for øvrig kommunisert via telefon, mail og fysisk oppfølging av håndverkere, befaringer med mer. Det meste av møter og arbeid er gjennomført av 3 av styrets 4 medlemmer, da ett styremedlem har hatt lengre opphold utenlands og ikke deltar i digitale møter mm.

## Bytte av forretningsfører

Styret har valgt å bytte forretningsfører fordi verken sittende styre eller forrige styreleder var fornøyd med jobben som ble utført av Enqvist. Det var også et sterkt ønske om å digitalisere kommunikasjonen med sameiere og leietakere, samt behov for digital støtte til alt av styrets arbeid. Styrets kompetanse vil alltid variere, og ved å bytte til en leverandør som har digitale planer for for eksempel HMS og brannsikkerhet, letter man styrets arbeid og sikrer at arbeidet til styret følger gjeldende krav og regelverk.

*Forhold rundt tidligere Forretningsfører:*

- Årsmøtet i 2020 ble dårlig gjennomført, med følge at kun 6 sameiere deltok, hvorav de fleste var styremedlemmer. Forretningsfører viste da liten samarbeidsvilje til å gjøre korrigeringer. Hun påpekte da også at Sameiets vedtekt punkt 7.13 ikke er lovlig, noe som hun kanskje burde tatt opp tidligere.
- Vedlikeholdsplanen var mangelfull, men det mest alvorlige var at den ikke hadde oppjusterte kostnader, for eksempel sto det oppført fasadevedlikehold til kr 700 000,-. I 2012 betalte sameiet ca kr 650 000,- for maling av gården, eksklusive svalgangsgulvene, og firmaet gikk med underskudd på arbeidet. Løpende vedlikehold av svalganger, garasjevask, bytte av søppelromsdør, og utskiftning av varmtvannsberedere (29 år) var for eksempel ikke tatt med i planen.
- Dagens felleskostnader er estimert ut i fra den forrige vedlikeholdsplanen, dvs for lave fremtidige kostnader
- Garasjefondet var negativt på - 47 314 pr 1.1.20. Fondet har vært negativt løpende siden 2011, uten økning av fellesutgiftene for garasjen. Forrige styreleder opplyste muntlig at den var positiv mtp finansiering av ladeinfrastruktur til garasjen, og forretningsfører hevdet det samme på Årsmøtet i 2019. Over flere år er vedlikeholdskostnadene for garasjeporten feil bokført som en direkte kostnad for garasjen med til sammen kr 99 500, noe som i hht vedtektene pkt. 5.1 6. ledd og pkt 3 2.ledd skulle vært belastet garasjen med 5%. Derav ble fondet negativt. Det er nå korrigert i regnskapet for 2020.



### *Status for kommunikasjon ved det sittende styrets oppstart:*

- Det har vært en facebookgruppe hvor noen sameiere har deltatt, og noe dialog har kun gått der uten å informere alle sameierne parallelt. Facebook er ikke en offisiell plattform for sameiets kommunikasjon.
- Det forelå ingen total oversikt over sameiere/leietakere med kontaktinformasjon
- Styrets mailveksling i flere år er lagret hos forrige styreleders arbeidsgiver
- Lite dokumentasjon på hva som er gjort finnes arkivert, stor jobb for nytt styre å kartlegge status for sameiet. Det sittende styret fikk ingen tilbud om overtakelsesmøte fra forrige styreleder, noe som er normalt å gjøre
- Leietakere har rett til å delta på Årsmøter, og det er ikke gjennomført tidligere.

Det er viktig at de også får løpende informasjon rundt sameiet som beboere  
Styret kontaktet 3 leverandører, fikk inn 2 tilbud og etter nøye vurderinger falt valget på OBOS som ga mest for pengene og best dekker våre definerte behov.

### **VIBBO / styrerommet.no**

Styret har brukt en del tid på deltagelse i webinarer for å lære seg å bruke de nye verktøyene fra OBOS, samt å bygge arkiveringsstrukturer og laste opp mye dokumentasjon. I tillegg har det krevd en del tid å få alle sameierne til å gi digitalt samtykke og å lage nye temaer til Vibbo og å sende ut informasjonsmailer og nyheter. Vibbo vil fremover være plattformen for dialog til og fra styret, og også mellom beboere der alle kan legge ut "oppslag".

### **Ny vedlikeholdsplan**

Ved oppstart oppdaget det nye styret at sameiets vedlikeholdsplan var mangelfull med utdaterte prisestimater, noe som medførte et presserende behov for å skaffe en oversikt over nødvendig framtidig vedlikehold og påfølgende kostnader. Vi hentet inn tilbud på tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra tre aktører. En ble relativt raskt strøket fra listen pga høye kostnader, og en annen tilbød en digital plan med en mer omfattende og lisensiert avtale over flere år, noe vi vurderte som i overkant omfattende for vårt lille sameie. OBOS var allerede valgt som forretningsfører, og det foreligger planer om å etablere en digital vedlikeholdsplan som en modul til styrerommet hos OBOS. Dette, behovsdekning og prisen ble avgjørende faktorer for valg av OBOS Prosjekt.

Befaring av hele eiendommen ble gjennomført med prosjektansvarlig fra OBOS Prosjekt 4.12, og vi fikk da oppgitt at leveransen ville komme ila av januar. Noe forsinket ble tilstandsrapporten og den nye vedlikeholdsplanen presentert for styret den 18.2.21. Det har vært dialog mellom styret og prosjektlederen etter presentasjonen for å klargjøre f eks konsekvenser av å utsette noe av arbeidet ifht forelagte plan. Størrelsen på kostnadene fremover tilsier at disse ikke kan dekkes inn med nåværende egenkapital og dagens nivå på fellesutgiftene. Styret har derfor vært i kontakt med OBOS Næringsbank for å få utarbeidet en likviditetsanalyse for å få på plass hvordan fremtidige kostnader til og med 2025 skal finansieres. Denne kom dessverre veldig sent og var ikke riktig.

### **Garasjen**

#### *Elbil lading*

En ny sameier med elbil fikk en kontrakt for lading av forrige styre våren 2020, og tok kontakt med tanke på å installere egen lader. Eierseksjonsloven sier at alle har krav på å kunne lade elbilen sin, og da kan man ikke gi tillatelse til lading etter "først til

mølla-prinsippet”, men må sikre at alle skal ha lik mulighet for lading. Årsmøtet for 2018 behandlet sak 6, hvor sameier ba om at styret utredet behov for økt kapasitet på strøm til lading av elbiler og en estimering av kostnaden for økt kapasitet. Årsmøtet vedtok at styret skulle følge opp denne saken. Ny styreleder har med bakgrunn i dette fulgt opp saken med tidligere styreleder, og fikk følgende informasjon muntlig;

- at dagens el-kapasitet ikke holder til mange elbiler (ikke fått eksakt antall) om de skal lade med enkelt monterte ladere slik det er i dag
- at nærmeste trafo for å skaffe mer strøm ligger ved kirken/bedehuset, og at denne på sjekktidspunktet hadde veldig liten ledig kapasitet

Årsmøtevedtaket har altså ikke blitt fulgt opp av daværende styre, og som forrige styreleder skriver «*Det er veldig bra at Wenche og det nye styret har tatt tak i dette, som krever ganske mye arbeid*».

På bakgrunn av dette har styret derfor fått beregnet at med dagens forbruk og kapasitet vil man kunne lade max 7 biler samtidig, og en økning av strømkapasiteten vil komme på flere hundre tusen kroner. Styret har derfor kartlagt og kontaktet ulike aktører i markedet. Vi har bare 12 plasser og det er for lite for de som tar investeringen og leier ut plasser. For å kunne oppfylle Eierseksjonslovens krav har styret kommet frem til, etter befarings og tilbud, at den beste løsningen er å legge opp til en infrastruktur som fordeler strøm mellom leiligheter og alle parkeringsplassene. Dette har vi fått to tilbud på og har også fått innvilget støtte fra Oslo Kommune.

#### **Belysning**

Belysningen består av taklamper med lysstoffrør som er gamle og flere er ødelagte, og i tillegg bruker de mye strøm og står på 24/7. Styret har fått inn to tilbud på utskifting av lampene til ledlamper med sensorer og tidsbrytere til bodene.

#### **Vedtekter**

Garasjen er et tingsrettslig sameie og garasjeeierne eier fellesområdet i kjelleren, med unntak av tavlerom og varmtvannsberederne, og skulle hatt egne vedtekter etter dagens regler. I stedet foreligger det en sammenblanding av boligsameiet og garasjesameiet i de eksisterende vedtektene, noe som skyldes andre regler da bygget ble satt opp. Dette skapte problemer når det ble snakk om å investere i ny el-ladeinfrastruktur og garasjen var bokført med negativ egenkapital pr 1.1.20. Det var også uklart hvem som skulle ta en slik beslutning og hvordan den skulle finansieres osv. Styret måtte derfor avvente til ny forretningsfører var på plass, og få en av deres advokater til å se på saken; noe som har vært tidkrevende.

#### **Fellesboder**

Det er utredet en løsning med stativer for å få bedre plass til sykler i både den røde og gule boden. Dette blir ikke prioritert i budsjettet for 2021, da bodene har fungert mye bedre etter opprydningen i 2019. En slik opprydning av fellesbodene gjøres som dugnad årlig, og det er kun sykler, barnevogner med mer som er i bruk som skal oppbevares i disse bodene jf Husordensreglene.

#### **Bredbånd og TV**

Styret fant ut at sameiet har hatt en 3-årig kollektiv avtale med Get (nå Telia) siden 14.11.18, noe som var ukjent for alle i styret. Sameiet betalte kr 308 pr mnd pr seksjon for at hver boenhet skulle få 50 poeng TV og 10/5 Mbps bredbånd, samt rabatterte oppkjøpspriser (raskere bredbånd og/eller større TV-pakke). Noen boenheter har valgt annen internett-leverandør (sameierne var ikke varslet om avtalen med GET), flere har kjøpt seg opp på bredbåndshastighet og noen på flere



TV-kanaler. Styret tok derfor kontakt med Telia for å reforhandle denne avtalen (varte ut 2021), og har kontaktet flere andre leverandører av TV og bredbånd, feks NextGenTel og Telenor. Førstnevnte leverer kun bredbånd i vårt område, og Telenor finner det ikke lønnsomt å tilby fiber til oss. Resultatet av reforhandlingen ble at styret inngikk en ny avtale med forlengelse på 3 år, som også inkluderer en oppgradering av nettet som skal bli utført av Telia. Mer informasjon om ny avtale og valgmuligheter finnes på VIBBO.

### **Renovasjon**

Styret har byttet fra 2 små til 1 stor restavfallskasse, og redusert tømning fra 3 til 2 ganger pr uke. Dette innebærer en kostnadsreduksjon på kr 17 400 pr år. I tillegg er problemet med at Renovasjonsetaten ikke låser døren etter tømning også tatt opp, da det er en tjeneste som vi betaler for.

### **Saker spilt inn fra sameiere**

- Styret har gitt bistand til en sameiers sak ifm overdragelsesforsikring om elbil-lader; se utredning av strømkapasitet under garasjepunktet.
- Problemer med innvendig innsig av røykluft fra nabo.
- Problemer med ulik vanntemperatur mellom bad og kjøkken.
- Problemer med varmt vann ved åpning av kaldvannskraner i nr 5, fortsatt ikke løst. Mulig årsak kan være defekte varmtvannsberedere som byttes i mai.

## Vedlegg til Årsrapporten

### Vedlikehold av Sameiet

Generelt oppdager vi nå at lamper, kranner mm er utgått og vi får ikke tak i nye deler, men må begynne å bytte disse ut.

- Fasadevask gjennomført i 2020, utsatt fra 2019 da det ble forsøkt igangsatt for sent på året med risiko for frost
- Nedløpet fra takrennen i nr 3 har manglet det nederste leddet i flere år, det er nå montert et nytt som det gjenstår å male
- Byttet utekran i Evens gate
- Etter arbeider i Hølandsgata og ny asfaltering ble det problemer med å åpne døren til søppelrom. Styret har vært i løpende dialog med Oslo Kommune, og sa tidlig i fra om at asfalten er lagt for høyt i forhold til søppelromsdøren. Asfalten er nå slipt ned slik at snø/grus ikke skal være til hinder for å åpne døren til søppelrommet.
- Styret har fulgt opp Mesta ifm oppgradering av Hølandsgata. Kummen ved garasjeutgangen er nå hevet og kommunen har renset slukene utenfor garasjen. I tillegg sørget Mesta for at vi fikk ny asfalt nederst i Evens gate. Utenfor garasjen har det tidvis vært problemer med store vannsamlinger ved mye nedbør. Problemet med vannsamling vil nok tidvis kunne fortsette, og i slike tilfeller må kommunen varsles slik at rensing av kummene skjer.
- Døren til søppelrommet er full av rust og holder på å løsne fra hengslene. Det arbeides med å få inn tilbud på ny dør/karm, som skal byttes ila våren.
- Fått satt opp isolasjon i garasjetaket som har manglet i årevis.

### Vedlikehold svalganger

- **Gulv og håndløpere (skulle vært gjort i 2019)**

Styret så det som nødvendig å få gjennomført følgende arbeider på svalgangene i løpet av høsten 2020: behandling med beis på gulv, maling/beising av håndløpere og sidevanger i trapper og maling av rekkverk og toppbord. Vi gjennomførte befarings med to firmaer og aksepterte tilbud fra Loft Vedlikehold AS, med lovnad om å bli prioritert på høsten før kulden kom. Samme firma slipte ned og beiset svalgangene våre i 2017, med tilfredsstillende resultat.

Arbeidet ble igangsatt 24.8, og skulle ferdigstilles ihht kontrakt 18.9. Tidlig opplevde vi arbeidet som svært ustrukturert og vanskelig å følge opp, med betydelige forsinkelser. På grunn av de store forsinkelsene og vinteren i anmarsj fikk Loft AS tilbud om å utsette arbeidet til våren 2021, noe de ikke ønsket. Arbeidet krevde mye oppfølging med stadig forsinkelser og unødig mye varsling og kontrabeskjeder til beboere.

Kort tid etter at gelendre med toppbord var malt ferdig, oppdaget vi store områder med dannelse av luftbobler i malingen. Vi klagde på dette, og to nye runder med nedpussing og ny maling fulgte, da det også dannet seg luftbobler etter malerunde nr. 2. Dette kan skyldes ulike lag av maling som ligger under, feil gjort i malerarbeider tidligere jf Jotun, og/eller fukt i treverk/fuktig vær.

Da arbeidet til slutt var fullført tidlig i november var vi fornøyd med resultatet. Etter vinterens inntog har vi imidlertid oppdaget flere feil og mangler ved arbeidene, som at visse gulvpartier allerede er nedslitt og malingen på noen av toppbordene har skallet av i store flak. Følgelig må det reklameres på jobben og viktig lærdom fra denne prosessen er at vi ikke ønsker å benytte oss av dette firmaet igjen.

- **Lamper**

Alle lampene som er på svalgangene er for lengst gått ut av produksjon, og vi får ikke tak i reservedeler. Det er kjøpt inn og byttet ut en taklampe som hadde vært defekt minst 6 mnd før styret overtok, noe som var varslet av vaktmesteren. En av lampene ut mot Evens gate ble nedkjørt ifm arbeider på Jordal, og har vært festet med tape. Den er nå tatt ned og det er innkjøpt 4 nye led-lamper ut mot gaten som blir montert på dugnad. På sikt må det vurderes å bytte ut alle lampene med nye, energieffektive led-lamper.



## **Dugnad**

På grunn av koronasituasjonen ble det ikke avholdt noen ordinær dugnad våren 2020. Styret har derimot skaffet oversikt over nødvendige dugnadsrelaterte oppgaver som måtte gjøres, og har enten gjort dem selv eller delegert det til andre beboere som har sagt seg villige til oppgaven.

*Oppgaver som har blitt utført i 2020 er:*

Rengjøring av tavlerom i garasjen, spyling av søppeldunker, spyling og kosting av Evens gate med Einar fra nr. 10, spyling av nedløpet i garasjen, rengjøring av taklamper i garasjen samt utskifting av lysstoffrør og tennere, innkjøp og utskifting av taklampe i Evens Gate 9 første etasje, samt innkjøp og utskifting av utekran.

## **Bytte av varmtvannsberedere**

Varmtvannsberedere har i utgangspunktet en forventet levetid på ca. 20 år noe som tilsier at sameiets beredere for lengst har overgått sin levetid. Styret hentet derfor inn tilbud fra 3 leverandører og fikk tilbakemelding på at 1) to varmtvannsberedere har stort varmetap og ikke fungerer som de skal. Problemet er størst på en bereder som det tidligere har blitt utført el-arbeid på pga stort varmeutslag. 2) Blandeventil/tilkopling mest sannsynlig fungerer for dårlig. 3) Forventet levetid er for lengst utløpt. Styret besluttet derfor å bytte varmtvannsberedere. Prismessig var 2 av tilbudene ganske like og styret gikk for Vangsøy Rørteknikk AS sitt tilbud da det var godt spesifisert, hadde god pris og vil skape minst bry for beboerne ifm skiftet.

## **Bytte av garasjeport med motor**

En gjennomgang av regnskapet viste at det har vært betydelige kostnader ifm. garasjeporten. Noe av disse kostnadene var ifm. veldig uforutsette utgifter som innbrudd, men hovedsakelig gjaldt det løpende vedlikehold og akutt service og utskifting av deler fordi garasjeporten stopper. Det har ikke vært en serviceavtale slik at problemer og slitte deler har blitt oppdaget/utført under de akutte situasjonene. Styret ba om tilbud på årlig service av garasjeporten og ba samtidig om pristilbud på ny port, ny port med inngangsdør i, og ny port og ny motor. Gulvet under porten er skjevt og det er derfor ønskelig at kappen som er på dagens port flyttes over på den nye. Styret ønsker ikke å bytte til port med dør, da det kan skape flere problemer enn det har vært så langt. Et kjent problem er for eksempel at døren ikke er ordentlig lukket når garasjeporten heves. Saken er under arbeid.



**Plan for vedlikehold og HMS-tiltak**

Utbedringsområde	Intervall år	Kostnad	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fasade	12	1.040.000				x		
Vedlikehold tak		25.000				x		x
*Fasadevask	3	75.000	x					
**Bytte vinduer og verandadører	35	1.400.000			x			
***Bytte inngangsdører	35	550.000						x
Bytte garasjeport og motor	30?	45.000	x					
Behandling grunnmur		86.000					x	
Betongundersøkelse kjeller		69.000					x	
Kontroll Brann/røykvarslere		18.000						x
El. anlegg kontroll	5	25.000				x		
Rengjøring kanaler ventilasjon	5	52.000				x		
Svalganger	3	50.000	x			x		
*Garasjevask	Årlig	10.000		x	x	x	x	x
*Service garasjeport	Årlig	10.000		x	x	x	x	x
Bytte søppelromsdør	30	31.000		x				
Utskifting av varmtvannsberedere	20	65.000		x				
Feste takplater på balkonger/terrasser		3.000		x				
Sette opp fjernet isolasjon garasjetak		10.000		x				
Bytte belysning til LED i garasje, sykkelboder, søppel- og tavlerom	5.000 timer	40.000		x				
****Lade infrastruktur		55.500		x				
Bytte membran markterrasser	?	Har ikke fått						
Omtrekking tak, senest	2031							

\*Disse beløpene må prisjusteres hvert år

\*\*Inklusive rigg og prosjektledelse. Kommunal støtte ifm energibesparende tiltak kan påregnes til ca kr 180.000

\*\*\* Inklusive rigg og prosjektledelse. Kommunal støtte ifm energibesparende tiltak kan påregnes til ca kr 95.000

\*\*\*\* Får enøk-støtte fra kommunen på 20% av oppsatt beløp

**Utskifting av dører og vinduer**

Sameiet fikk utført byggeteknisk befaring og mottok tilstandsrapport for dører og vinduer av Aase Byggeadministrasjon i 2016. De anbefalte utskifting av dører og vinduer fra og med 2021 og senest i 2026. Ny befaring fra OBOS Prosjekt i desember 2020 anbefalte utskifting av inngangsdører i 2025, og vinduer og verandadører i 2021. Dette bl a fordi flere vinduer er i ferd med å råtne, og noen steder er vindusbrettene ramlet ut. Det gir en risiko for at glassene kan falle ut. Noen beboere har også kuldeslag i selve glassene, og da hjelper det

lite med tetningslister. Både Aase og OBOS anbefaler at alle vinduene og dørene skiftes ut samtidig, både med tanke på oversiktlig fremtidig vedlikehold (vanskelig å holde oversikt om utskiftingen ikke skjer samtidig) og kostnader (det vil gi høyere prosjekt- og riggkostnader å dele opp arbeidet). Det er budsjettert med litt dyrere vinduer/dører som er utvendig kledd med aluminium, noe som gjør at de har lengre levetid og krever mindre vedlikehold. Når man først bytter dører og vinduer, kan det bli en mulighet for å fylle på med isolasjon i veggen, noe som det er lite av noen steder.

Nye vinduer og dører er også et energibesparende tiltak som vil øke komforten, minke strømkostnader og være støydempende for beboerne. Kommunen har en enøk støtteordning som vi kan få klimatilskudd fra i forbindelse med utskiftingen. Tilsvarende støtte fra ENOVA ble stoppet pr 1.3.21, og styret er redd for at det samme kan skje med støtten fra kommunen, og i tillegg øker prisene jevnt og utskiftingen blir uansett bare dyrere for hvert år som går. Styret har derfor valgt å gjennomføre utskiftingen i 2022. Grunnen til at vi ikke vil gjøre det i 2021 som foreslått, er at styret anser det som for kort tid å gjennomføre befaringer og innhente tilbud før høsten, da arbeidet ikke bør gjennomføres i vinterhalvåret. En annen grunn er størrelsen på samlet kapital i sameiet, og ved å vente 1 år til, vil ytterligere finansiering og oppsparte midler øke slik at sameiet har tilstrekkelig kapital til å gjennomføre utskiftingen.

#### *Fasademaling og fasadevask*

Maling av sameiets fasader ble gjennomført i 2012. Det ble da valgt maling med 10 års garanti, dvs at ny fasadebehandling har vært planlagt utført i 2022, noe som også er anbefalt av OBOS Prosjekt. Dette da det er en del råteskader, spesielt på sørsiden hvor det også må skiftes ut noe treverk. Rekkverkene på svalgangene er antakeligvis feilbehandlet og det må påregnes å skifte ut noe treverk her også. Det er viktig å bytte vinduer før fasademalingen. Dette, da det sannsynligvis vil medføre utskifting av noe treverk som da må males, og det kan stå grunnet 1 år før det ettermales, noe som da gjøres som en del av fasademalingen. I tråd med dette utsettes fasadevedlikeholdet til høsten 2023. Det er også mindre risiko forbundet med å utsette malejobben 1 år, enn å utsette utskiftingen av vinduene pga risikoen for at glass kan falle ut.

Malingsgarantien forutsetter imidlertid regelmessig vask/spyling av fasadene. Det er lagt til grunn at vasken gjennomføres hvert tredje år. Etter planen skulle fasadevasken vært utført i 2019, men måtte utsettes til våren 2020 grunnet kaldt vær. Ved neste fasadevedlikehold vil det bli benyttet malingstyper med lengre garantier enn 10 år

#### *Vedlikehold av tak*

I forbindelse med neste fasademaling vil det settes opp nye stillaser. Fjerning av mose og nødvendige utbedringer på taket kan da gjennomføres.

#### *Vedlikehold av el-anlegg*

El-anlegget ble sist gjennomgått og oppgradert i 2018. Det anbefales at slik gjennomgang foretas hvert femte år. Elkontroll bør derfor gjennomføres igjen i 2023.

#### *Bytte av garasjeport med motor og ny vedlikeholdsavtale*

Denne ble anbefalt byttet i 2025 av OBOS, men ifm befarings og innhenting av tilbud på serviceavtale, ble det oppdaget at flere deler er defekte, og det ble konstatert at motoren er for liten i forhold til bruken. Det er brukt kr 99 400 på vedlikehold ifm porten i perioden 2012 – 2019, og styret har derfor besluttet å ikke reparere mer, men å bytte ut porten og motoren i 2021. Det skal inngås en løpende serviceavtale på porten, noe som er forebyggende mtp slitasje og reparasjoner. Det settes av et årlig beløp til service og eventuell utskifting av deler.



### *Felles brannsikringsanlegg*

Avtalen med Norsk Brannvern er som informert om sagt opp, og sameiet har ikke noe felles varslingsanlegg, hvilket det heller ikke er krav til. Se info på VIBBO under temaet HMS.

### *Varmtvannsberedere*

Disse anbefales skiftet ut hvert 20. år, mens våre er 29 år, og det vises tegn til varmegang i tilkoblingspunkt og 2 av 4 beredere fungerer ikke slik de skal. Kan snart få vesentlige konsekvenser og skiftes derfor ut i år jf anbefaling fra OBOS.

### *Utskifting av søppelromsdør*

Døren har stor slitasje med rust og krakeleringer i metallet, og henger skjevt da festene er rustet. Det gjør at den lett treffer asfalten. Påpekt av både OBOS prosjekt og vaktmesteren at den må skiftes nå. Ny dør får hevet terskel fordi asfalten utenfor er hevet av Bymiljøetaten.

### *Feste av løse takplater på balkonger*

Takplatene har løsnet flere steder og det renner vann ned gjennom løse spikerslag til naboen under. Vaktmesteren har gått over alle disse og skrudd disse fast etter behov. Dette arbeidet motregnes spyling av svalganger som ikke har vært benyttet på flere år. På sikt anbefales det at alle platene tas ned og erstattes av annen type plater og at det rigges for vannavløp.

### *Sette opp fjernet isolasjon i garasjetak*

Det ble fjernet en del isolasjon i taket ifm en vannlekkasje for 5 – 6 år siden, og det ble lovet at dette skulle settes opp igjen, men det ble ikke gjort. Vaktmesteren gjør dette så snart de får tak i nødvendige materialer.

### *Utskifting av lamper i fellesarealene*

Alle taklamper i garasjeanlegget, sykkelbodene, søppel- og tavlerom byttes ut til ledlamper, og de fleste blir sensorstyrt. Bryterne til lyset i bodene blir tidsstyrt. Lysrørlampene i taket i garasjeanlegget er delvis ødelagte, står på 24/7 og trekker mye strøm. Vaktmesteren bruker tid på å handle inn og bytte lysrør/pærer i alle lampene på fellesområdene. Ledlamper varer mye lengre, gir bedre lys og bruker mye mindre strøm. Lampene på svalgangene er for lengst gått ut av produksjon og må også skiftes ut på sikt. De 4 kuppellampene ut mot gaten får vi ikke erstattet og blir byttet ut med nye ledlamper ila mai.

### *Bytte membran under markterrassene*

Markterrassene er taket til boder/garasje og det ligger en membran under plattingene, den er snart 30 år gammel og må skiftes ut i slutten av neste vedlikeholdsperiode. Da må alle terrasseplattingene demonteres og/eller fjernes for å få skiftet ut membranen. Sameiet dekker kostnadene med ny membran, mens eventuelle kostnader ifm ny platting dekkes av sameierne.

### **Kommentar til Vedlikeholdsplanen og gjennomføringen**

Styret ventet lenge på en likviditetsanalyse fra OBOS bank, men den kom veldig sent og var heller ikke riktig. Styreleder måtte derfor sette opp en grovskisset analyse selv, og det ble liten tid til å tenke gjennom og ta fornuftige nok langsiktige beslutninger før Årsmøtet. Kommende styre må derfor vurdere om man kanskje gjør noen endringer i planen, f eks at det er bedre å male på våren enn høsten (som tenkte i analysen), men da er kanskje ikke likviditeten god nok, og hvilke konsekvenser det vil få med eventuelle utsettelse osv.



## Finansiering av fremtidige vedlikeholdskostnader

Eierseksjonsloven § 57. *Styrets oppgaver: "Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet."*

Den viktigste oppgaven for styret er å vedlikeholde og drifte eiendommen, og da er det viktig å være i forkant. Dette både for å vite hvilke vedlikeholdskostnader som ligger foran, når de kommer og ha et godt estimat på størrelsen av kostnadene. Den farligste strategi et styre kan ha, er å ha som mål å ha lavest mulig felleskostnader. Det som da skjer er at man plutselig må gjennomføre en egenkapitalinnbetaling (alle må innbetale et større beløp til sameiet utenom felleskostnadene), ta opp dyre nødvendige lån, forfallet i boligmassen blir for stort, og det blir ikke en jevn fordeling av kostnader fordelt på alle sameiere over tid osv.

Frem til og med 2012, da det sist ble gjennomført fasadevedlikehold, har sameiet alltid hatt penger "på bok" når vedlikeholdet skulle gjøres. I 2016 fikk vi en rapport fra Aase om tilstand på dører og vinduer med kostnadsestimat. Da burde felleskostnadene vært økt med et høyere beløp straks, nettopp for å bygge opp kapitalen på forhånd, og for å spre kostnadene ut i tid på alle sameiere uansett botid.

Målet for styret må være å tenke langsiktig vedlikehold og å fordele innbetalingene jevnlig slik at alle sameiere over tid bidrar likt til vedlikeholdet.

## Grovskisset likviditetsanalyse for 2021 - 2025

Med dagens egenkapital og nivå på felleskostnadene vil ikke sameiet kunne betale de vedlikeholdskostnadene som ligger budsjettert de neste årene; da ligger det an til underskudd (se under eksempel A). Om ikke felleskostnadene økes snarlig vil man måtte foreta en eller flere egenkapitalinnbetalinger eller ta opp dyrt usikret lån (4.3 % rente). Et slikt lån til et sameie vil alle sameiere være solidarisk ansvarlig for, og ingen kan foreta ekstra nedbetaling eller løse inn lånet, dvs et uaktuelt alternativ. Styret har satt opp 3 ulike alternative scenarier fra og med i år til og med 2025, hvor vedlikeholdsplanen over følges alle årene. Det er viktig å alltid ha en buffer; dvs en minimumskapital, og den bør være minst kr 150.000.

### 3 ulike scenarier for finansiering:

- **A:** Ingen økning av felleskostnadene.
- **B:** Økning av felleskostnadene for boligseksjonene med 20% fra og med 1.9.21 og ut 2025. Garasjen skal dekke 5% av driftskostnadene og fellesutgiftene her settes til kr 57.600 årlig i perioden 1.9.21 - 31.12 23 og settes ned til kr 48.960 fom 1.1.24.
- **C:** Økning av felleskostnadene med 20% fra og med 1.9.21 og så ytterligere 10% fra og med 1.7.22 til og med 31.12.23 for boligseksjonene. Etter det fortsatt 20% økning ift dagens nivå. Garasjen følger samme felleskostnader som i B.



År 2021				
<b>Egenkapital 1.1.21</b>		<b>1 328 000</b>	<b>1 328 000</b>	<b>1 328 000</b>
Beregnet overskudd		11 359	69 572	69 572
<b>Egenkapital 31.12.21</b>		<b>1 339 359</b>	<b>1 397 572</b>	<b>1 397 572</b>
År 2022				
Felleskostnader		836 600	1 011 000	1 059 000
Ordinære driftskostnader + 3 % prisstigning	480 000			
Vedlikeholdsplan (vinduer, verandadør)	1 425 000			
Energistøtte Oslo kommune	-180 000	1 725 000	1 725 000	1 725 000
<b>Egenkapital 31.12.22</b>		<b>450 959</b>	<b>683 572</b>	<b>731 572</b>
År 2023				
Felleskostnader		836 600	1 011 000	1 106 600
Ordinære driftskostnader + 3 % prisstigning	495 000			
Vedlikeholdsplan (fasade, tak, elanlegg, vent.)	1 215 000	1 710 000	1 710 000	1 710 000
<b>Egenkapital 31.12.23</b>				<b>128 172</b>
År 2024				
Felleskostnader		836 600	1 003 000	1 003 000
Ordinære driftskostnader + 3 % prisstigning	510 000			
Vedlikeholdsplan (grunnmur, betong sjekk)	180 000	690 000	690 000	690 000
<b>Egenkapital 31.12.24</b>			<b>297 572</b>	<b>441 172</b>
År 2025				
Felleskostnader		836 600	1 003 000	1 003 000
Ordinære driftskostnader + 3 % prisstigning	525 000			
Vedlikeholdsplan (Dør, røykvarsler kontr, tak)	623 000			
Energistøtte Oslo kommune	-95 000	1 053 000	1 053 000	1 053 000
<b>Egenkapital 31.12.25</b>			<b>247 572</b>	<b>391 172</b>

Analysen over viser at sameiet vil ha et underskudd på ca kr 500.000 ved utgangen av 2025 med dagens nivå på felleskostnadene, gitt at eiendommen vedlikeholdes etter planen som er utarbeidet av OBOS Prosjekt. Det holder heller ikke å øke med forslag B, da kommer vi fortsatt ut med underskudd i 2023. Selv med den ekstra økningen i C klarer man ikke å nå bufferen på kr 150.000 pr. 31.12.23.

**Ut ifra ovenstående har styret besluttet at felleskostnadene for boligseksjonene økes med 20% fra og med 1. september 2021. Felleskostnadene for garasjen økes til kr 57 600 pr år (skal dekke 5 % av driftsutgiftene).**

Fom 2022 må felleskostnadene økes ytterligere i hht alternativ C, eller det må vurderes å gjennomføre en egenkapitalinnbetaling. Styret mener det beste er å heve felleskostnadene og å fordele dem over tid for få en jevnere fordeling på sameierne uansett botid.

Sideskift

### Ladeinfrastruktur til garasjen

Ilfg Eierseksjonsloven § 25 a. (<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65>) har alle som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom rett til å sette opp ladepunkt for elbil og hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Styret har mottatt rådgivning fra en OBOS-advokat i denne saken, og styret må tilrettelegge slik at en seksjonseier skal kunne sette opp ladepunkt for elbil i tilknytning til parkeringsplassen jf ovenfor. Med bakgrunn i forannevnte kan ikke styret gi tillatelse til lading etter "først til mølla prinsippet" som har vært praktisert til nå, men må sikre at alle skal ha lik mulighet for lading. Denne saken ble vedtatt utredet på Årsmøtet i 2016, men ble ikke gjennomført av daværende styre.

På bakgrunn av dette har styret derfor fått beregnet at med dagens forbruk og kapasitet vil man kunne lade max 7 biler samtidig, og en økning av strømkapasiteten om mulig, vil komme på flere hundre tusen kroner. Styret har derfor kartlagt og kontaktet ulike aktører i markedet. Vi har bare 12 plasser og det er for lite for de som tar investeringen og leier ut plasser. For å kunne oppfylle Eierseksjonslovens krav har styret kommet frem til, etter befarings og tilbud, at den beste løsningen er å legge opp til en infrastruktur som fordeler strøm mellom leiligheter og alle parkeringsplassene, samt at en leverandør vil foreta all fakturering og fordeling av kostnader. Dette har vi fått to tilbud på og har også fått innvilget støtte fra Oslo Kommune.

Kostnaden skal fordeles etter nytte, dvs kun for seksjon 1 Garasjen, og dekkes av Garasjefondet. Det gis tilbud til alle garasjeeierne om å montere egen ladestasjon tilknyttet denne, som de dekker selv. Iflg advokaten er dette en beslutning som tas av styret, ikke årsmøtet eller garasjesameiet pga eierseksjonsloven § 25.a.

Styret har besluttet at felles ladeinfrastruktur som beskrevet over skal installeres ilt våren 2021, og kostnadene etter fradrag for kommunal støtte; ca 45 000 skal belastes garasjefondet. Ladestasjon bestilt og montert samtidig som infrastrukturen koster kr 19 900 og dekkes av den enkelte garasjeplasseier.

### Endring i Husordensreglene pkt 9 Garasjen

**Bakgrunnen:** Som beskrevet i vedtektsendringer ifm garasjen, er det garasjesameiet ved garasjeeierne som har råderett over bruk av fellesområdene i garasjen, og følgelig de som bestemmer over bruk av denne. Dette så lenge det ikke er til hinder eller skade for andre sameieres bruk av boder, tavlerom, berederrom og nødutgang. På Årsmøtet i 2018 ble det vedtatt at man kunne sette sykler og motoriserte 2-hjulinger i garasjen. Dette gjelder kun for garasjeeierne som eier fellesområdet, og ikke andre boligsameiere uten garasjeplass. Garasjeeierne har kjøpt dette arealet og betaler fellesutgifter for bruken av det, og følgelig kan ikke området benyttes gratis av andre. For å unngå misforståelser om dette for fremtiden er disse punktene tatt ut av Husordensreglene.



Følgende endrede punkt vedrørende garasjen er fremlagt eierne av seksjon 1 Garasjen og godkjent av dem, og skal derfor ikke stemmes over i Årsmøtet. Endringer/presiseringer er markert i kursiv og understreket.

## **9. Bruk av garasjen:**

Bodene er åpne mot garasjen og det må hensyntas ifm bruk av garasjeområdet.

Følgende er ikke tillatt i garasjeområdet:

- å røyke
- å la motorkjøretøyer gå på tomgang
- å sage, pusse eller gjøre annet arbeid som skaper støvdannelse
- lakking, maling eller bruk av andre løsemidler
- å lagre brennbart materiale, med unntak av i brannsikre skap
- å forlate garasjeporten åpen
- å la husdyr oppholde seg der

Det er kun eiere av seksjon 1 Garasjen som kan bruke fellesarealene i garasjeområdet. Bruk av garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre.

## **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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 821 916,-.

Andre inntekter består i all hovedsak av inntekter fra garasjen.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 581 664,-.

Dette er kr 183 434,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader enn budsjettet på vedlikeholdsplan, vedlikehold og drift, vedlikehold VVS og vedlikehold garasjeanlegg.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 250 347,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **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 1 328 502,-.

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.



Andel kostnader garasje	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tekste driftsutgifter	131 672	399 061	409 389	157 189	209 242	200 558	243 570	709 645	217 892	275 910	369 461	399 799	395 884	344 709	1 090 945	355 393	420 241	425 968	656 422	599 069	612 826	556 291	584 664
- Leie-TV	9 387	7 490	10 124	10 623	13 558	11 636	21 146	20 556	20 884	44 854	44 854	45 455	47 212	46 324	38 454	58 843	60 005	61 145	62 856	71 122	72 807	76 115	76 274
Tilførsling	123 285	391 571	399 265	146 570	195 684	188 922	222 424	689 089	197 008	231 056	218 006	246 587	340 570	306 249	1 037 203	326 746	390 235	394 823	593 566	437 940	540 023	483 176	506 390
Garasjens andel 5%	6 164	19 576	19 663	7 329	9 784	9 446	11 121	34 454	9 850	11 850	10 900	12 329	17 029	15 312	51 850	16 338	18 012	18 241	29 678	21 897	27 001	24 059	25 315
Innbet. andel garasje	7 228	7 176	7 488	8 472	10 080	12 240	14 400	14 976	15 912	16 272	16 704	17 136	17 136	17 136	18 576	25 622	31 248	31 248	32 040	34 488	36 648	38 736	41 112
- Garasjens andel 5%	164	19 579	19 663	7 329	9 784	9 446	11 121	34 454	9 850	11 559	4 781	0	0	0	7 725	16 338	18 012	18 241	29 678	21 897	27 001	24 069	25 319
Direkte kostnader på garasje																							
Rot/for 2016																							
Overtatt saldo til garasjefond	1 064	-12 403	-12 175	1 144	296	2 794	3 279	-20 054	5 126	4 359	591	4 375	108	1 824	-41 009	9 394	10 146	9 916	-35 372	9 767	-7 797	-4 956	15 793
<b>Saldo garasjefond pr. 31.12</b>				0	296	3 090	6 369	-13 686	-8 560	-4 201	-3 610	766	874	2 697	-38 312	-29 013	-18 872	-1 956	-44 328	-34 561	-42 358	-47 314	-31 521

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

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

**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 samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**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 20 % økning av felleskostnadene fra 1.9.21 for boligseksjonene. Felleskostnader for garasjeplass settes til kr 400,- pr plass fra 01.09.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, se også vedlikeholdsplanen for nærmere informasjon om hvilke vedlikeholdstiltak som er gjennomført eller planlagt gjennomført i 2021.



# NITSCHKE

17

**NITSCHKE AS**  
Vollsveien 17B  
Postboks 353, 1326 Lysaker  
Telefon: +47 67 10 77 00  
E-post: [post@nitschke.no](mailto:post@nitschke.no)  
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Independent member of BKR International  
[www.nitschke.no](http://www.nitschke.no)

Til sameiermøtet i Boligsameiet Evens Gate 3-11

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Evens Gate 3-11 som viser et overskudd på kr 250 347. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



## NITSCHKE

### *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. Betyggende 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 øvrige lovmessige krav for Boligsameiet Evens Gate 3-11**

#### *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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Lysaker, 19. mars 2021  
NITSCHKE AS

Hans Hagen jr.  
statsautorisert revisor



---

## Resultatregnskap

---

### Boligsameiet Evens Gate 3-11

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>					
Felleskostnader		780 804	780 676	731 874	847 680
Andre inntekter	2	41 112	41 046	38 736	47 133
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>821 916</b>	<b>821 721</b>	<b>770 610</b>	<b>894 813</b>
Personalkostnader	3	16 515	17 115	17 115	35 942
Kommunale avgifter		121 425	121 200	113 060	107 500
Vedlikehold	4	151 451	293 033	112 511	296 200
Driftskostnader	5	165 968	202 300	190 026	183 600
Honorarer	6	61 350	61 350	60 751	155 000
Forsikring		58 100	57 100	54 094	65 000
Andre kostnader	7	6 854	13 000	8 733	8 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>581 664</b>	<b>765 098</b>	<b>556 291</b>	<b>851 242</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>240 252</b>	<b>56 623</b>	<b>214 319</b>	<b>43 571</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>					
Finansinntekter	8	10 094	1 000	10 642	7 000
<b>Netto finansresultat</b>		<b>10 094</b>	<b>1 000</b>	<b>10 642</b>	<b>7 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>250 347</b>	<b>57 623</b>	<b>224 961</b>	<b>50 571</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført annen egenkapital		250 347	0	224 961	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>250 347</b>	<b>0</b>	<b>224 961</b>	<b>0</b>



## Balanse

### Boligsameiet Evens Gate 3-11

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Andre fordringer	9	58 862	91 389
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 273 640	994 590
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 332 502</b>	<b>1 085 979</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 332 502</b>	<b>1 085 979</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	1 265 575	1 125 469
Vedlikeholdsfond		62 927	-47 314
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 328 502</b>	<b>1 078 155</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		0	280
Leverandørgjeld		0	2 097
Annen kortsiktig gjeld	12	4 000	5 447
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 000</b>	<b>7 824</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 000</b>	<b>7 824</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 332 502</b>	<b>1 085 979</b>

OSLO, 31.12.2020

Styret for Boligsameiet Evens Gate 3-11

Wenche Celiussen  
Styrets leder

Timo Erkki Isak Nurmi  
Styremedlem

Irene Von Haffenbrädl Kristiansen  
Styremedlem

Mari Dahl Sæther  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

#### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Note 2 Andre inntekter

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2021</b>
Garasje	41 112	41 046	38 736	47 133
<b>Sum</b>	<b>41 112</b>	<b>41 046</b>	<b>38 736</b>	<b>47 133</b>

### Note 3 Personalkostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2021</b>
Styrehonorar	15 000	15 000	15 000	31 500
Arbeidsgiveravgift	1 515	2 115	2 115	4 442
<b>Sum</b>	<b>16 515</b>	<b>17 115</b>	<b>17 115</b>	<b>35 942</b>

Selskapet har ingen ansatte med over 75% stilling og har dermed ikke plikt til å etablere OTP-ordning. Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det året det blir vedtatt og utbetalt.

### Note 4 Vedlikehold

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2021</b>
Vedlikehold bygning utv.	125 305	75 000	0	45 700
Vedlikehold utearealer	1 835	0	190	10 000
Vedlikeholdsplan	0	34 584	0	0
Vedlikehold og drift	0	80 699	0	0
Vedl. nøkler, låser, skilt	745	0	6 189	1 000
Vedlikehold VVS	0	33 750	50 750	70 500
Egenandel forsikring	0	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	10 268	22 500	25 750	0
Lyspærer, lysrør etc.	3 444	0	0	2 000
Vedlikehold garasjeanlegg	0	22 500	0	77 000
Vedlikehold, drift parkering	0	4 000	19 633	80 000
Brannsikkerhet, sprinkling	9 855	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	20 000	0	10 000
<b>Sum</b>	<b>151 451</b>	<b>293 033</b>	<b>112 511</b>	<b>296 200</b>



## Note 5 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2020</b>	<b>Budsjett 2020</b>	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Budsjett 2021</b>
Strøm fellesanlegg	40 046	62 000	60 810	55 000
Annen renovasjon	517	8 000	3 497	1 000
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	6 000	1 403	500
Vaktmestertjenester	49 326	48 500	47 892	50 400
Porto	805	2 500	1 309	100
Kabel-TV	75 274	75 300	75 115	76 600
<b>Sum</b>	<b>165 968</b>	<b>202 300</b>	<b>190 026</b>	<b>183 600</b>

## Note 6 Honorarer

	<b>Regnskap 2020</b>	<b>Budsjett 2020</b>	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Budsjett 2021</b>
Revisjon	10 750	10 750	10 463	11 000
Forretningsførrel	50 600	50 600	49 000	70 000
Ekstraarbeid	0	0	1 288	74 000
<b>Sum</b>	<b>61 350</b>	<b>61 350</b>	<b>60 751</b>	<b>155 000</b>

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

## Note 7 Andre kostnader

	<b>Regnskap 2020</b>	<b>Budsjett 2020</b>	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Budsjett 2021</b>
Bankomkostninger	4 022	3 000	3 021	4 000
Diverse kostnader	2 835	10 000	5 712	4 000
Øreavrunding	-2	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>6 854</b>	<b>13 000</b>	<b>8 733</b>	<b>8 000</b>

## Note 8 Finansinntekter

	<b>Regnskap 2020</b>	<b>Budsjett 2020</b>	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Budsjett 2021</b>
Renteinntekter kunder	0	0	193	0
Bankrenter	2 818	1 000	2 937	0
Andre finansinntekter	7 276	0	7 512	7 000
<b>Sum</b>	<b>10 094</b>	<b>1 000</b>	<b>10 642</b>	<b>7 000</b>

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidige

## Note 9 Andre fordringer

	<b>Regnskap 2020</b>	<b>Regnskap 2019</b>
Andre fordringer	6 189	6 189
Forskuddsbet. kostnader	52 673	85 200
<b>Sum</b>	<b>58 862</b>	<b>91 389</b>

Forskuddsbetalt kostnad gjelder forsikringspremie til 31.10.2021



## Note 10 Kasse/bank

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Dnb 1503.48.45473	755 771	479 387
Ny konto OBOS 2021	517 870	0
BN 9235 16 19564	0	515 203
<b>Sum</b>	<b>1 273 640</b>	<b>994 590</b>

## Note 11 Egenkapital

	Annen egenkapital	Garasjefond	Sum EK
Egenkapital 01.01	1 125 469	- 47 314	1 078 155
Årets resultat	250 347		250 347
Tilb.føring av kostnader som tidligere er ført mot garasjefondet*	- 94 448	94 448	
Overført garasjefondet fra regnskapet 2020	- 15 793	15 793	
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>1 265 575</b>	<b>62 927</b>	<b>1 328 502</b>

### Årets endring garasjefond

Innbetalt garasje		41 112	
Garasjens andel av driftskostnader ekskl.TV/internett, 5%	-	25 319	
Direkte kostnader garasje			-
Overføres til garasjefond		15 793	

\* Dette gjelder kostnader på garasjeport som i årene 2008-2016 er ført som en direktekostnad mot garasjefondet. Totalt kostnadsført vedlikehold for garasjeport i disse årene er kr 99 413.

Iflg vedtektene nr 5.1, 6. ledd står det at ytre vedlikehold av eiendommen som f eks kjøreport til kjeller (garasjeport), er sameiets ansvar. Dvs at kostnaden for vedlikehold av garasjeporten er en felleskostnad som skal fordeles etter andre ledd i vedtekt nr 3. Her er det bestemt at garasjen skal belastes med 5 % av denne kostnaden, som da skulle vært belastet garasjefondet som en del av de totale driftskostnadene. 95 % av kostnaden, kr 94 448,- tilbakeføres derfor til garasjefondet pr. 31.12.20.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

## Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Påløpte kostnader	4 000	5 447
<b>Sum</b>	<b>4 000</b>	<b>5 477</b>
Gjelder strøm desember		



Sak 5

**Forslag til endring av vedtekter - informasjon**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Forslag til endringer i Vedtektene

Styret har ikke hatt kapasitet til å gjennomføre en helhetlig gjennomgang av vedtektene, det foreslås derfor at nytt styre gjør det. Det er dog noen punkter som har vært jobbet en del med som tas opp under i temapuljer. Ny tekst er merket i gul kursiv med understreking, og ved henvisning til gjeldende tekst står den i "klammer".

Dette til orientering for de påfølgende sakene; den enkelte sak følger i sak 6, 7, 8 og 9.

**Styrets innstilling**

Tas til orientering

**Forslag til vedtak**

Tas til orientering



Sak 6

## **Tydeliggjøring av teksten vedtekt nr. 5.1 6.ledd**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Bakgrunnen for forslaget: Med tanke på ettertiden har vi her definert hvilke vinduer det refereres til som beskrevet slik i gjeldende vedtekt nr 5.1 6. ledd "...vinduer som var en del av den opprinnelige bygningsmassen, slik bygget sto ferdig ved overlevering i 1992". Når det gjelder markterrassene må også disse løpende vedlikeholdes årlig med oljing/beising av sameier, og det er også sameiers ansvar og kostnad å skifte ut bordkledningen på denne. Dette har vært praktisert i alle år, men styret ønsker å tydeliggjøre det i vedtektene. Membranen som ligger under må også skiftes ut samtidig, og den skal da bekostes av sameiet da den beskytter taket til garasjen/bodene. Se vedlikeholdsplanen for 2022 hvor dette er satt opp. Forslaget medfører ingen realitetsendringer, det er kun presiseringer av dagens praksis.

Se vedlegg for presiseringen:

### **Styrets innstilling**

Vedtas

### **Forslag til vedtak**

Endringen vedtas

### **Vedlegg**

1. nr 5.1 6.ledd.pdf



**5.1 6. ledd Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Ytre vedlikehold av eiendommen og dens opprinnelig bygningsmasse, som bygningskropp, tak, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder utvendige trappetur og port inn til kjelleren, er sameiets ansvar. Det samme gjelder utskifting av dører og vinduer som var en del av den opprinnelige bygningsmassen, slik bygget sto ferdig ved overlevering i 1992, dvs at alle loftsvinduer og andre spesialbestilte vinduer er den enkelte sameiers ansvar både å vedlikeholde og å skifte ut. Et annet unntak er vedlikehold og utskifting av markterrassegulvene, som er sameiers ansvar. Når disse byttes ut er det sameiets kostnad å bekoste ny membran som ligger under terrassegulvet, da dette er taket til garasjen og bodene.



Sak 7

### **Ulovlig vedtekt - nr. 7.13 2.ledd**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Bakgrunnen for forslaget: I forbindelse med gjennomføringen av Årsmøtet 2020 hvor bare 6 av 20 seksjoner deltok, og de fleste satt i styret, tok tidligere styreleder opp med Enqvist at møtet var ulovlig gjennomført med henvisning til følgende:

“7.13 2. ledd: Sameiermøtet er beslutningsdyktig når minst 7 av de stemmeberettigede sameiere møter. Dersom færre møter, skal møtet likevel holdes. Vedtak som da fattes må tas opp igjen på neste sameiermøte eller på ekstraordinært sameiermøte. “

Da responderte tidligere forretningsfører med at dette er en ulovlig vedtekt, noe som senere er bekreftet av OBOS. Pkt 7.13. 2. ledd strykes derfor i sin helhet.

#### **Styrets innstilling**

Pkt 7.13. 2. ledd strykes derfor i sin helhet.

#### **Forslag til vedtak**

Pkt 7.13. 2. ledd strykes derfor i sin helhet.



Sak 8

## **Vedtaksendring 8.1 Styrets sammensetning/8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Bakgrunnen for forslaget: Iflg vedtektene 8.1 skal styret ha 4 medlemmer. Sameiet består kun av 20 boligseksjoner og det er vanskelig å rekruttere medlemmer til styret. Sittende styre har hatt 4 medlemmer hvorav nesten alt arbeidet er utført av 3 medlemmer. Det har fungert godt, så styret fremmer derfor forslag om å gå over til 3 medlemmer og innføre 1 vara. Det er vanlig at noen av styremedlemmene må gå ut av styret før de er på valg, og om det skjer kan en vara tre inn i dennes rolle. Styret anser også at det vil kunne gi høyere styrehonorar pr medlem, noe som kanskje kan være motiverende for å påta seg vervet. Se vedlegg for endringene

### **Styrets innstilling**

Endringen vedtas

### **Forslag til vedtak**

Endringen vedtas

### **Vedlegg**

1. 8.1 og 8.2.pdf



## **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer inklusive styreleder, og 1 varamedlem.

## **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt og for ett år av gangen. Det samme gjelder for varamedlemmet. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Ett av styremedlemmene skal eie skjøte i seksjon nr. 1, garasje, og skal være denne seksjonens representant.

Sak 9

## Garasjen

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Sittende styre arvet bl a utfordringen med hvordan parkeringsplassene skal få på plass mulighet for lading av el- og hybridbiler, noe som var et årsmøtevedtak i 2018, men som ikke ble tatt tak i av daværende styre. I tillegg ble det opplyst av tidligere styreleder at garasjefondet kunne brukes til å dekke kostnaden med ny lade infrastruktur. Styret trådte da inn i mange problemstillinger rundt skillet mellom garasjen og boligsameiet, noe som har tatt mye tid og advokathjelp til å rydde opp i. Det viste seg bl a at garasjefondet var negativt med kr 47.314 pr 1.1.21, dvs at i hht regnskapet skyldte garasjeeierne boligsameiet et tilsvarende beløp. Hvordan skulle man da finansiere infrastrukturen og hvem skulle beslutte om det skulle gjøres, og hvorfor var ikke fellesutgiftene for garasjen økt når fondet hadde vært negativt siden 2011 osv? Enqvist mente da at det måtte lages egne vedtekter for garasjen som måtte vedtas på et eget Årsmøte for denne, og kunne ikke svare på alt vi måtte ha avklart. Det ble vanskelig å få utredet dette på en god måte via Enqvist, og styret valgte derfor å utsette dette arbeidet til ny forretningsfører var på plass. Styret har fått bistand fra advokat gjennom OBOS for å sikre at lovverket og vedtektene blir tolket og praktisert korrekt, i tillegg til endringene og presiseringene i vedtektene

Følgende er nå utredet

Gjeldende vedtekter og husordensregler viser en samrøre mellom boligsameiet og garasjesameiet som skulle vært adskilt. I følge advokaten skyldes det nok lovgivningen da bygget ble reist. Garasjen burde vært regulert som tilleggsareale til bolig, men var ikke lovlig da. Garasjen er uomtvistelig et tingsrettslig sameie regulert etter Lov om sameige <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1965-06-18-6>

, og skulle derfor hatt egne vedtekter etter dagens regler. Dvs at lovteknisk sett er det garasjeeierne som eier og disponerer fellesarealene i garasjen jf tinglysningen av 3.1.92, hvor garasjeeierne eier en ideell andel på 1/12 hver. Garasjen er en egen seksjon på linje med boligseksjonene, og skal da på samme måte selv regulere sitt indre liv i hht Lov om sameige.

Utfordringene som gjør at dette ikke er praktisert

- lovreguleringen da bygget ble satt opp
- at alle bodene, tavlerommet, varmtvannsberedere og nødutgang er lagt sammen med garasjen og har felles inngang – noe som krever en kostnadsfordeling av diverse kostnader for drift og vedlikehold av området

For å løse dette da bygget ble reist (komme rundt lovgivningen) har man antakeligvis laget felles vedtekter som skulle omfatte både boliger og garasje med et felles styre med en representant for garasjen, som skulle styre både boligsameiet og garasjen. Det siste har ikke vært praktisert; det har ikke vært et styremedlem som har representert



garasjeeierne i styret. I de fleste sameier fordeles kostnader etter m<sup>2</sup>, men ikke hos oss. Her ble det valgt at garasjen skulle belastes med 5% av de totale driftskostnadene i stedet for etter arealandel jf vedtektene nr 3. 2. ledd. Dette da alle bodene, tavlerommet og varmtvannstankene ligger i samme lokalet, noe som uansett tilsier en fordelingsnøkkel, og da må garasjeeierne tilsvarende betale en andel av utskifting av dører og vinduer og andre større vedlikehold av eiendommen. Iflg vedtekt nr 12 4. ledd skal innvendige drift- og eller vedlikeholdskostnader av tak, felles kjøreareal, belysning og ventilasjon også inngå i de totale driftskostnadene som garasjen belastes med 5 % av. Det er kun direkte kostnader knyttet til den enkeltes parkeringsplass som skal belastes denne direkte. For å rydde opp i dette på enkleste måte ble styret anbefalt av advokaten å fortsette med felles vedtekter, men å rydde opp i og tydeliggjøre kostnadsfordeling og eierskap/råderett i disse for å unngå fremtidige misforståelser. Styret valgte i denne omgang å gå for denne løsningen.

#### Negativt garasjefond

På forespørsel til Enqvist om bilagene til alle direkte kostnader ført mot garasjefondet i perioden 2012 – 2019, viste deg seg at totalt kr 99 400 gjelder reparasjoner med mer på garasjeporten. Disse skal i hht vedtekt 5.1. 6. ledd dekkes av sameiet, og skal da fordeles etter vedtekt 3. 2. ledd med 5% til garasjefondet. Bokføringen er nå korrigert av Enqvist pr. 31.12.20, og garasjefondet pr 1.1.21 er nå kr 62 900. Se side 15 i Årsrapporten.

Infrastruktur til lading av el- og hybridbiler

Eget punkt i Årsrapporten side 13

Se vedlegg for presiseringene

#### **Styrets innstilling**

Saken vedtas

#### **Forslag til vedtak**

Presiseringene vedtas

#### **Vedlegg**

1. Garasjen.pdf



***Forslag til vedtektsendringer som berører samspillet mellom garasjen og boligsameiet:***

Følgende endringsforslag medfører ingen realitetsendring, de er kun presiseringer.

**12. SPESIELT OM GARASJEN**

**Eierforhold**

Seksjonen utgjør seksjon nr. 1 under gnr. 231, nbr. 113 i Oslo kommune. Seksjonens areal er 369 m<sup>2</sup>, og består av 12 garasjeplasser. Det er utstedt 12 likelydende skjøter for garasjeplass. Seksjonen eies av et tingsrettslig sameie bestående av eiere av garasjeplass med ideell 1/12 hver, og reguleres av Lov om sameige.

Eier av garasjeplass har bruksrett til denne med de begrensninger som følger av at andre sameiere har rettigheter til andre garasjeplasser og adkomst til boder, rømningsluke, tavlerom og berederrom. Foruten hver enkelt sameiers biloppstillingsplass er det resterende areal i seksjonen å anse som fellesareal for eierne av seksjon 1 Garasjen, som følgelig bestemmer over/disponerer dette arealet.

**Garasjeplasseierens rettigheter og plikter**

Eiere av garasjeplass er forpliktet til å dekke sin andel av garasjens felleskostnader i henhold til den fordeling som følger av pkt. 3 i denne vedtekt, ved å betale inn det akontobeløp som sameiet til enhver tid måtte fastsette. Hver garasjeplass bærer lik andel av felleskostnadene for garasjen. Garasjens innbetalte å konto beløp avregnes løpende mot dens andel av driftskostnader i hht vedtekt nr 3 2. ledd via Garasjefondet. Blir fondet negativt må å konto beløpene vurderes økt.

Innvendige drifts- og vedlikeholdskostnader av den enkelte garasjeplass med utstyr og installasjoner som er knyttet direkte til denne anses som særkostnader, og må betales av eieren av garasjeplassen. Drift og/eller vedlikehold av tak, felles kjøreareal, belysning og ventilasjonsanlegg inngår i garasjens andel av sameiets totale driftskostnader jf vedtekt nr 3 2. ledd" og belastes med 5% av disse. Dette dekkes av det å kontobeløp som eierne av garasjeplasser til enhver tid betaler til sameiet.



Sak 10

## **Forslag til endring av Husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har lagt inn forslag til endringer i husordensreglene som en følge av utredningen av forholdet mellom bolig- og garasjesameiet og andre forhold. Noen av endringene er en ren språklig rydding.

Ny tekst er merket i kursiv og understreket (vedlagt)

### **Styrets innstilling**

Endringene vedtas

### **Forslag til vedtak**

Foreslåtte endringer vedtas

### **Vedlegg**

1. Husordensregler.pdf

### **Forslag til endringer i Husordensreglene**

Styret har lagt inn forslag til endringer i husordensreglene som en følge av utredningen av forholdet mellom bolig- og garasjesameiet og andre forhold. Noen av endringene er en ren språklig rydding.

Ny tekst er merket i kursiv og understreket.

#### **Presiseringer**

1. Fellesboder brukes kun til oppbevaring av sykler og barnevogner som er i bruk, samt sameiets felles redskaper. Beboerne bes om at annet oppbevares i egne boder i kjeller eller i egen leilighet.

2. Sjøppelposer med husholdningsavfall skal knyttes og pappkartonger skal brettes flate før de kastes i papiravfallet. Dette av hensyn til de som tømmer, lukt, tilgrising av kasser og for å utnytte plassen i papirkassen best mulig. Det skal ikke settes ting utenom kassene. Se nærmere informasjon om dette under tema Avfall på VIBBO. Bruk Kampen nærmiljøstasjon.

4. Det er tillatt å vaske bil v/ garasjeport. Slinger og vannøkkel blir oppbevart i søppel- og tavlerommet, samt i den gule boden.

#### **10. Renhold av fellesarealer:**

Sameierne besørger selv renhold av svalganger hver 14. dag. Periodisk vedlikehold bestilles av styret etter behov. De som eier dyr har ansvar for å fjerne etterlatenskaper etter sine dyr på sameiets eiendom, og ta ansvar for at dyrene ikke oppholder seg i garasjen.

#### **Moden for å fjernes**

Styret kan ikke se at dette er eller har vært et problem, og foreslår derfor at denne tas ut:

5. Det er tillatt å henge tøy på balkonger / terrasser alle dager unntatt offentlige Høytidsdager.

#### **Nytt punkt**

5. Det er ikke tillatt å bruke rullebrett, sparkesykler og lignende på svalgangen. Det samme gjelder sko med piqer eller brodder, da dette gir stor slitasje og skader treverket.



Sak 11

## **Forslag om å legge til et punkt i Husordensreglene**

**Forslag fremmet av:** Dagrun Hansen Lia

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Beboere som røyker utendørs oppfordres til å gjøre dette på svalgang mot Evens gate. Dette for å begrense røyk-innsig til naboer via ventiler, vinduer og på balkongene.

### **Styrets innstilling**

Forslaget er fremmet på bakgrunn av at flere opplever stor grad av røyk-innsig både på balkonger og gjennom vinduer og ventiler når beboere går ut for å røyke. Dette medfører at f eks de som er allergiske tidvis ikke kan ha oppe vinduer, ventiler (skal stå åpne hele tiden pga ventilasjonssystemet), verandadør eller oppholde seg på balkongen på grunn av røykingen fra naboer. Styret deler og har forståelse for forslagsfremmers opplevelse, og støtter derfor at husordensreglene kan inneha en slik oppfordring for å begrense problemet.

### **Forslag til vedtak**

Beboere som røyker utendørs oppfordres til å gjøre dette på svalgang mot Evens gate. Dette for å begrense røyk-innsig til naboer via ventiler, vinduer og på balkongene.



Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

Det er lagt inn forslag til vedtektsendring om å gå fra 4 styremedlemmer til 3 + 1 vara. Varaen velges for 1 år og går inn i styret om ett styremedlem må gå ut av styret før nytt valg.

Styreleder Wenche Celiussen ble valgt i 2020 for 1 år og er på valg.

Styremedlem Timo Nurmi ble gjenvalgt i 2019 for 2 år og stiller ikke til gjenvalg.

Styremedlem Irene Kristiansen ble valgt i 2019 for 2 år og stiller til gjenvalg 1 år for Mari Dahl Sæther som ble valgt i 2020 for 2 år, men går ut nå da hun skal selge sin seksjon.

Samtidig ønsker styreleder å takke av Timo som har sittet i styret i mange år og også takke Mari som flyttet ut i fjor, men likevel har gjort en stor arbeidsinnsats i styret frem til valget nå. Og sist, men ikke minst, takk til Irene som har blitt mor og samtidig har gjort en stor arbeidsinnsats i styret og i tillegg påtar seg å stille til valg for 1 år til.

## Innstilling

Styret innstiller kandidatene som er satt opp i saken. Det var ingen flere kandidater som har meldt sin interesse for å påta seg styreverv i sameiet.

## Roller og kandidater

### Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

#### Wenche Celiussen

Jeg stiller til gjenvalg fordi jeg nå sammen med styremedlemmer har brukt 1 år på å få oversikt over økonomien, rydde opp i avtaler/vedtekter mm, få plass ny vedlikeholdsplan, få installert elbillading i garasjen, bytte forretningsfører og mye mer. Nå skal alt dette implementeres og det er derfor viktig med kontinuitet 1 år til.

### Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

#### Stian Weideborg

Stian er en positiv type som har lang og allsidig erfaring som handyman. I tillegg har han lang fartstid som frivillig i Vålerenga Hockey, som materialforvalter.

### Valg av 1 Styremedlem erstatter Velges for 1 år

#### Irene V Haffenbrädl Kristiansen

Jeg har sittet som styremedlem i to år nå, men ønsker et år til for kontinuitet i styrets arbeid

### Valg av 1 Vara til styret Velges for 1 år

#### Toril Deildok



Hun har sittet i styret 2 ganger tidligere og har mye organisasjonserfaring i tillegg.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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