



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 273 887
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BISLET BOLIGSAMEIE I
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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

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, 29.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 512 092	2 366 348
Sum inntekter		2 512 092	2 366 348
Kostnader			
Lønnskostnad		93 585	96 817
Annen driftskostnad		1 246 488	1 733 573
Sum kostnader		1 340 073	1 830 390
Driftsresultat		1 172 019	535 958
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 084	24 056
Sum finansinntekter		24 084	24 056
Annen finanskostnad		246 954	276 775
Sum finanskostnader		246 954	276 775
Netto finans		-222 870	-252 719
Ordinært resultat før skattekostnad		949 149	283 239
Ordinært resultat etter skattekostnad		949 149	283 239
Årsresultat		949 149	283 239
Totalresultat		949 149	283 239
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		949 149	283 239
Sum overføringer og disponeringer		949 149	283 239



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		700 000	700 000
Sum varige driftsmidler		700 000	700 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		700 000	700 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 003	201 216
Sum fordringer		10 003	201 216
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 373	894 191
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 373	894 191
Sum omløpsmidler		1 495 376	1 095 407
SUM EIENDELER		2 195 376	1 795 407

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		5 837 428	6 786 577
Sum opptjent egenkapital		-5 837 428	-6 786 577
Sum egenkapital		-5 837 428	-6 786 577
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 999 003	8 262 505
Sum annen langsiktig gjeld		7 999 003	8 262 505
Sum langsiktig gjeld		7 999 003	8 262 505
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 835	54 237
Leverandørgjeld		1 824	216 422
Annen kortsiktig gjeld		22 142	48 820
Sum kortsiktig gjeld		33 801	319 479
Sum gjeld		8 032 804	8 581 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 195 376	1 795 407



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 534608

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 273 887
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BISLET BOLIGSAMEIE I
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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 971 273 887
BISLET BOLIGSAMEIE I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 512 092	2 366 348
Sum inntekter		2 512 092	2 366 348
Kostnader			
Lønnskostnad		93 585	96 817
Annen driftskostnad		1 246 488	1 733 573
Sum kostnader		1 340 073	1 830 390
Driftsresultat		1 172 019	535 958
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 084	24 056
Sum finansinntekter		24 084	24 056
Annen finanskostnad		246 954	276 775
Sum finanskostnader		246 954	276 775
Netto finans		-222 870	-252 719
Ordinært resultat før skattekostnad		949 149	283 239
Ordinært resultat etter skattekostnad		949 149	283 239
Årsresultat		949 149	283 239
Totalresultat		949 149	283 239
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		949 149	283 239
Sum overføringer og disponeringer		949 149	283 239



Organisasjonsnr: 971 273 887
BISLET BOLIGSAMEIE I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		700 000	700 000
Sum varige driftsmidler		700 000	700 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		700 000	700 000
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		10 003	201 216
Sum fordringer		10 003	201 216

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 373	894 191
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 373	894 191

Sum omløpsmidler		1 495 376	1 095 407
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 195 376	1 795 407
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 837 428	6 786 577



Sum opptjent egenkapital	-5 837 428	-6 786 577
Sum egenkapital	-5 837 428	-6 786 577
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 999 003	8 262 505
Sum annen langsiktig gjeld	7 999 003	8 262 505
Sum langsiktig gjeld	7 999 003	8 262 505
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 835	54 237
Leverandørgjeld	1 824	216 422
Annen kortsiktig gjeld	22 142	48 820
Sum kortsiktig gjeld	33 801	319 479
Sum gjeld	8 032 804	8 581 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 195 376	1 795 407



Organisasjonsnr: 971 273 887
BISLET BOLIGSAMEIE I

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



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Bislet Boligsameie 1 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 15.04.21 kl 09.00
- Møtet er åpent for avstemming ifrem til 26.04.21 kl 09.00

Hvordan deltar du?

Digital deltagelse

- 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 avgi 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 sender vedlagt stemmeseddel til bisletboligsameie1@gmail.com og magnus.thun@obos.no



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

Det ordinære årsmøte i Bislet Boligsameie 1 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Vi oppfordrer alle til å delta digitalt. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 7430 **Selskapsnavn** Bislet Boligsameie 1

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Fullmakt [hjelpetekst: Teksten om fullmakt kan slettes ved heldigitalt møte.]

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig.

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:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

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

[navn] og [navn] velges som protokollvitne(r)

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

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	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr [sum].

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

Saker til behandling:

Vedtektsendring



Styret opplever at det er liten interesse for å stille til valg som styremedlem. Styret fremmer derfor forslag om vedtektsendring.

Dagens vedtekter sier følgende:

"§5: Sameiet ledes av et styre på tre faste medlemmer samt to varamedlemmer som velges for to år ad gangen.

Styreleder velges separat. Styreleder samt ett fast medlem og ett varamedlem velges hvert odde år, mens ett fast medlem og ett varamedlem velges det annet år. Som styremedlemmer kan kun velges sameier, deres husstandsmedlemmer, eller deres nære slektninger i rett opp og nedstigende linje."

Dagens vedtekter er trolig i strid med eierseksjonsloven som kun åpner for begrensingen at kun fysiske personer kan velges. En avgrensning utover at kun fysiske personer kan velges åpner ikke loven for og all den tid eierseksjonsloven er ufravikelig er det ikke mulig å vedtektsfeste seg bort fra loven.

Styrets innstilling:

Setningen "Som styremedlemmer kan kun velges sameier, deres husstandsmedlemmer, eller deres nære slektninger i rett opp og nedstigende linje." fjernes fra vedtektene §5.

Forslag til vedtak:

Setningen "Som styremedlemmer kan kun velges sameier, deres husstandsmedlemmer, eller deres nære slektninger i rett opp og nedstigende linje." fjernes fra vedtektene §5.

For	Mot

Rehabilitering av vatn- og avlaupsystemet

Viser til vedlegg og informasjonsmøtet.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Årsmøte gjev styret fullmakt til å inngå kontrakt med valt prosjektleiar og entreprenør innanfor ei ramme på 12 500 000 NOK.



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

Oppgradering til felles varmtvannssystem og mekanisk vifte

Det vises til sak 7, og informasjon gitt i forbindelse med infomøte avholdt over Teams den 25. mars.

I forbindelse med nødvendig rehabilitering av rør og våtrom, har sameiet mulighet til å oppgradere til felles varmtvannssystem og mekanisk ventilasjon på badrom i leilighetene. Ved etablering av felles varmtvannssystem kan det være lønnsomt samtidig å installere varmepumpe.

Estimert kostnad for alle oppgraderingstiltakene over er på kr 65 000 i snitt per enhet - totalt kr 2,7 millioner kr.

Styret ber sameiet om fullmakt til å bestille disse oppgraderingene om videre undersøkelser viser at det lar seg gjøre uten vesentlige ulemper.

Styrets innstilling:

Styret gis fullmakt til å bestille disse oppgraderingene om videre undersøkelser viser at det lar seg gjøre uten vesentlige ulemper.

Forslag:

Styret gis fullmakt til å bestille disse oppgraderingene om videre undersøkelser viser at det lar seg gjøre uten vesentlige ulemper innenfor en totalramme på 15 200 000 for både rehabiliteringen på 12 500 000 og oppgraderingen på 2 700 000.

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

Sal av vaktmesterbustad

Sameiet har store lån som følge av større prosjekter de siste årene. Nå er det planlagt full rehabilitering av vann og avløpssystemet. Boligprisene i Oslo har steget mye og for å begrense gjelden til sameiet ønsker styret å selge vaktmesterboligen. Gevinsten av et eventuelt salg vil gå til å betale ned på sameiets gjeld.

Hvis ikke sameiet støtter forslaget om salg vil sameiet måtte foreta en ekstraordinær kapitalinnkalling for å finansiere deler av vann og avløpsrehabiliteringen. Det vil da være snakk om opp



til 5 mill som vil kreves inn etter eierbrøk. Dette vil komme i tillegg til nødvendige innbetalinger for å finansiere rørprosjektet.

Styrets innstilling:

Styret får fullmakt til å selge vaktmesterboligen

Forslag:

Årsmøte gir styret fullmakt til å selge vaktmesterboligen.

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

Finansiering av vedlikeholdsprosjekt

OBOS-banken har indikert at hele rørprosjektet ikke kan finansieres med lån. For å kunne finansiere prosjektet må sameiet i tilfelle måtte kreve inn ekstraordinære innbetalinger som omtalt før jul.

Resterande finansiering vil skje via nye lån.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.

Forslag:

Årsmøte gir styret fullmakt til tre ekstraordinære innbetalinger ihht. vedlagt tabell og ta opp ytterligere lån til å finansiere resten av vedlikeholdsprosjektet.

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

Administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av lån

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet



til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen. Banken anser innbetalingen som et ordinært avdrag på lånet og at vedkommende seksjonseier dermed ikke kan anses fri for sin gjeldsforpliktelse ved et eventuelt mislighold.
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 6 438,- inkl mva og maksimum kr 15 450,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 1 875,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Styrets innstilling:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen



Forslag:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld.

Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes retts etterfølgere, av dette ”.

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

Stikkontakt i bod for kjøleskap eller fryseboks + lyspunkt i boder som mangler

Hver beboer får installert opptil en stikkontakt koblet til felles kurs i en av deres boder for bruk til kjøleskap eller fryser. Denne stikkontakten kan kun brukes til kjøleskap eller fryser for å ikke overbelaste sikring eller trekke mye strøm fra felles-strøm. Kjøleskap og fryser trekker generelt lite strøm.

I tillegg foreslås det at det installeres lyspunkt i boder som ikke har dette.

Det er hentet inn indikative priser fra elektriker:

Installasjon av stikkontakt i bod koblet til felles kurs: 1500 - 2000 kr per punkt

Installasjon av lyspunkt i bod: 1500 - 2000 kr per punkt



Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget

Forslag:

Det installeres ett stikkontakt punkt for hver beboer i valgfri bod for bruk til kjøleskap eller fryser.

Boder uten lys får samtidig installert lyspunkt.

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

Utsettelse av rehabilitering av rør og våtrom pga. Covid-19

Med bakgrunn i pandemien Covid-19 og restriksjoner relatert til denne pandemien foreslås det at rehabilitering av rør og våtromsprosjektet utsettes.

Saken er fremmet av

Gunnar Erichsen

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å gjennomføre prosjektet i henhold til kommunisert gjennomføringsplan, og ikke utsette prosjektet som følge av pandemi-situasjonen.

Forslag

Rør og våtromsprosjektet utsettes med bakgrunn i pandemien Covid-19 og restriksjoner relatert til denne pandemien.

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



Murskader –rundt oppgangsdører Sofies gate 27 og 25 utbedres

Mur rundt oppgangsdør i Sofies gate 27, bilde nedenunder, har skader og det ser ikke særlig fint ut. Murskader er det også rundt oppgangsdør i Sofies gate 25. Dette har pågått i flere år og jeg håper at dette kan tas med i under vedlikehold på budsjettet i år av styret.

Saken er fremmet av:

Gunnar Erichsen

Forslag:

Utbedring av murskader rundt inngangsdører i Sofies gate tas med i vedlikeholdsbudsjettet for 2021.

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

Mulighet for gassgrill på balkong - forbud mot kullgrill og engangsriller

Å benytte kullgrill eller engangsrill på balkonger kan medføre åpne flammer, samt os og røyk som kan være til forstyrrelse for naboer. Slik type aktivitet bør derfor ikke være tillatt på balkongene mot bakgården. Gassgrill og elektrisk grill har i midlertid en renere forbrenning og er ofte tillatt på balkonger i sameier i Oslo. Hos våre naboer i bakgården i Colletts gate 9, har dette vært greit i flere år uten at det tilsynelatende har medført noen problemer.

Å kunne bruke balkongen til å lage mat ute på en fin sommerdag er en hyggelig mulighet for de som kan det og det er uttrykt ønske om å kunne grille med gassgrill på egen balkong av flere av sameiets eiere. Så fremt det tas hensyn til naboer når dette utføres (generell naboskikk) mener vi dette bør være greit.

Det påpekes imidlertid at de som velger å grille med gass må sørge for forsvarlig oppbevaring av gass, og at dette ikke skal oppbevares i boder i kjeller eller på loft. Det foreslås samtidig at det henges opp plakater av styret i kjellere og på loft med informasjon om at det ikke skal oppbevares gassbeholdere (eller annet spesielt brannfarlig materialer) i disse arealene.

Det forelås av følgende tekst legges til i Husordensreglene:



Det er forbudt å bruke kull-og engangsgrill på balkonger. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes så lenge sameier/beboer oppfyller krav til lagring av gass.

Saken er fremmet av:

Kristian Myhre

Forslag:

Det henges opp plakater av styret i kjellere og på loft med informasjon om regler knyttet til oppbevaring av brannfarlig materialer i disse arealene, og følgende tekst legges til i

Husordensreglene:

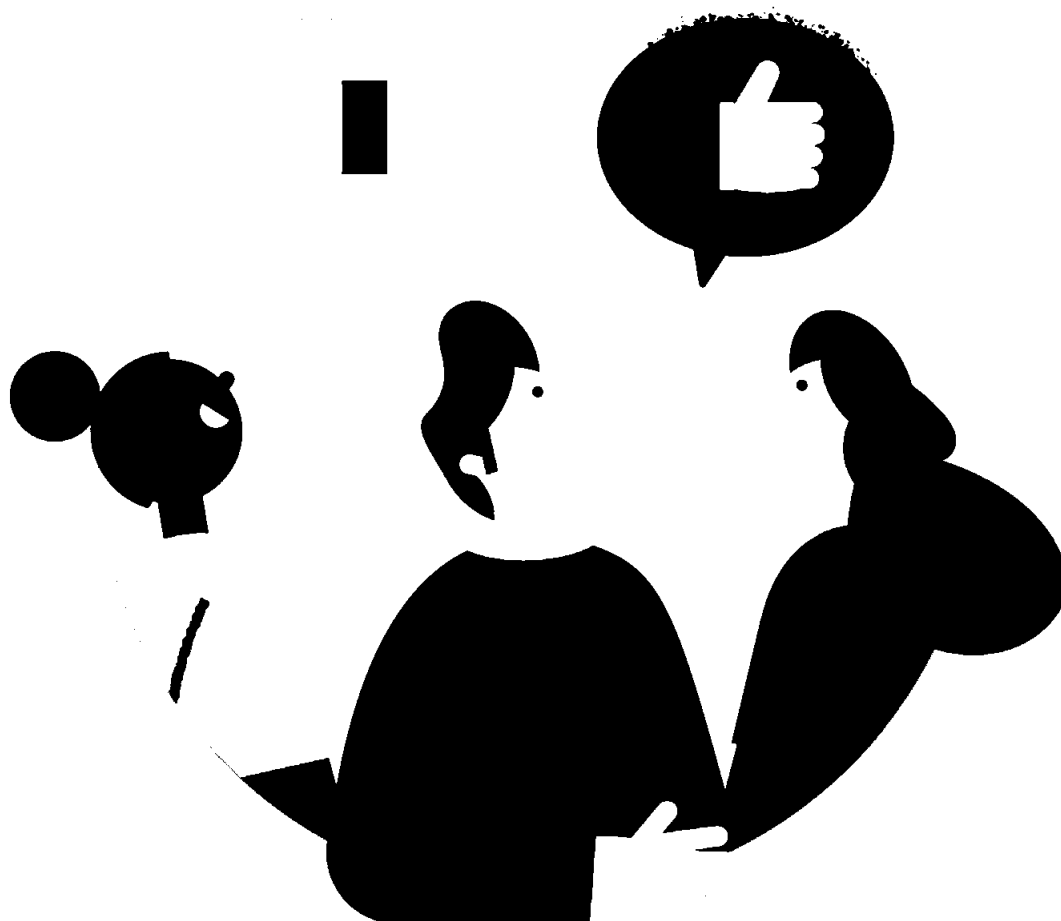
Det er forbudt å bruke kull-og engangsgrill på balkonger. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes så lenge sameier/beboer oppfyller krav til lagring av gass.

For	Mot

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Kristian Myhre	2 år
Varamedlem	Sturla Aavik Steine	2 år

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



Årsmøte 2021

Bislet Boligsameie 1

Digitalt årsmøte avholdes 15. april - 26. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bislet Boligsameie 1. Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7430>

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. Valg av tillitsvalgte
6. Vedtektsendring
7. Rehabilitering av vatn- og avlaupsystemet
8. Oppgradering til felles varmtvannssystem og mekanisk vifte
9. Sal av vaktmesterbustad
10. Finansiering av vedlikeholdsprosjekt
11. Administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av lån
12. Stikkontakt i bod for kjøleskap eller fryseboks + lyspunkt i boder som mangler
13. Utsettelse av rehabilitering av rør og våtrom pga. Covid-19
14. Murskader –rundt oppgangsdører Sofies gate 27 og 25 utbedres
15. Mulighet for gassgrill på balkong - forbud mot kullgrill og engangsgriker

Med vennlig hilsen,

Styret i Bislet Boligsameie 1

Tor Inge Vevatne

Truls Michalsen

Sturla Steine



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.

Styrets innstilling

Støttes

Forslag til vedtak

Stina Jensen og Trine Klykken er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000 som ifjor.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85 000.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020 7430 Bislet Boligsameie.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Inge Vevatne	Colletts Gate 7
Styremedlem	Truls Michalsen	Benneches Gate 6
Styremedlem	Sturla Steine	Colletts Gate 7
Varamedlem	Arne Skard	Sandesundsveien 29

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

Generelle opplysninger om Bislet Boligsameie 1

Sameiet består av 40 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Bislet Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971273887, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Benneches Gate 6
Sofies Gate 23
Sofies Gate 25
Sofies Gate 27
Colletts Gate 5
Colletts Gate 7

Gårds- og bruksnummer :
217 28

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid og informasjon

1.) Ubetringar av skade på avløpsrøyr

Oslo kommune har varsla sameige om at me ville få pålegg om å reparere avlaupsrøyr for alle bygga i sameige unntatt Benneches gate 6. Desse reparaasjonane vart gjennomført i veke 10 innanfor kostnadsramma satt av Styret på 270 000. TT-teknikk har vore totalleverandør av rørfornyinga (såkalla strømpellegging). Desverre har vi hatt forskyvningsskader både i Sofiesgate 27 og Colletts gate 5 (som Colletts gate 7 òg er knytt opp mot). Det er strømpelagt fram til brotet (forskyvninga) mot Oslo kommune sin hovudledning. Styret arbeider med å hente inn tilbod på reparaasjon av overgangen til Oslo kommune sin hovudledning. Det er grunn til å tru at dette har samband med forskyvningar i samband med bygging av Bislet stadion.

I seinare tid har vi hatt vasslekasjar i Sofiesgate 25, Colletts gate 7 og vaskerommet i Collettsgate 5. Dette trur vi har samband med skadene på avløpsrøret og vi trur dette problemet nå vil vera løyst. Det var òg forskyvningar i Sofies gate 23, men dette klarte TT-Teknikk å løyse ved strømpeløysning. Benneches gate 6 var ikkje med i pålegget men vi tok det likevel med i oppdraget til TT-Teknikk.

I februar 2018 reparerte vi vassrøret til Sofiesgate 25. Tidlegare har vassrøyra i Sofiesgate 23, 27 og Colletts gate 5 vore reparert. Det er dermed berre vassrøret til Benneches gate 6 som ikkje har vore gjennom reparaasjon.

Sameige tok i 2019 opp eit lån på 500 000 for dekkje desse kostnadane. Nedbetalingstida vart satt til fem år. Dette har seinare vorte lagt inn ei eit totallån i forbindelse med refinansiering.

2.) Reparaasjon av tak

Det har vore lekkasje langs pipene og styret har engasjert taktekkar til å reparere dette gjennom vinteren 2021.

3.) Erstatning frå Oslo kommune

I etterkant av brudd på vannrør i Sofies gate for litt over et år siden, ble det mistenkt at setninger i etterkant av Bislettstadion-utbyggingen i 2004 kunne være årsaken til bruddet. Styret tok kontakt med andre tilstøtende sameier/borettslag (BBS 2-7) mot stadion for å undersøke om de har opplevd tilsvarende skader. Sameiene har i varierende grad hatt problemer hvor setninger etter utbyggingen kan ha vært årsaken. Dog ikke i like stor grad på rør som hos oss i BBS1.



For å kunne kreve erstatning fra Oslo kommune må vi som skadelidende kunne bevise med god sikkerhet at setninger etter utbyggingen er årsaken – hvilket er vanskelig å stadfeste så lenge etterpå. Kommunen har så langt avvist å utbetale erstatning. Det at rørene er på overtid med tanke på estimert levetid gjør ikke saken enklere. I mars 2019 dukket en ny potensiell setningsskade opp i forbindelse med utbedringsarbeider (strømpelegging) av avløpsrør ut mot hovedrør. Arbeidene måtte avsluttes før fullføring grunnet utglidning i røret. Styret har samlet dokumentasjonen (bilder) som de tar videre i håp om å få dekket noen av utbedringskostnadene av kommunen.

I februar 2020 sendt styret ett brev til Oslo kommune som per dags dato ikke er besvart.

Oslo, 05.02.2020

Til

Oslo Kommune
v/ Bymiljøetaten
postmottak@bym.oslo.kommune.no

Fra:
Bislet Boligsameie 1
Org. nr. 971 273 887

Krav om erstatning etter setningsskader på stikkledninger og avløpsrør mot hovedledningsnett i Sofies gate

Styret i Bislet Boligsameie 1 (BBS1) har iverksatt en undersøkelse av hva som har vært årsaken til stadige skader på stikkør og avløpsrør mot hovedledningene i Sofies gate, og konkludert med at skadene med stor sannsynlighet skyldes utbyggingen av nye Bislett Stadion.

Før ferdigstillingen av byggearbeidene ved nye Bislett Stadion, i romjulen 2004, ble det påvist lekkasjer på stikkledningene fra Sofies gate 23 og Colletts gate 5 mot hovedvannledning som går i Sofies gate. BBS1 ble pålagt å utbedre lekkasjen og utførte denne jobben. Styret i sameiet den gang skjønte at skadene måtte ha kommet som følge av arbeidene med nye Bislett Stadion. Det ble rettet et krav mot Oslo kommune for å få dekket sameiets utbedringskostnader, som ble akseptert og betalt av Oslo kommune. Samtidig som disse skadene ble identifisert oppstod det skader på sameiets støttemurer og rekkverk mellom gaten og trappeoppgangene. Rekkverkene, som hadde vært festet på bygningens yttervegg siden bygget var nytt i 1929, løsnet og seg mot Sofies gate. Etter reparasjon av disse skadene ved ferdigstilling av nye Bislett Stadion, har disse fortsatt å sige.

Senere har BBS1 fått flere pålegg fra Oslo kommune om utbedring av stikkledningene mellom Oslo kommunes hovedledning og sameiet. I tiden som har gått etter ferdigstilling av nye Bislett Stadion, har man måttet foreta reparasjoner på samtlige av sameiets stikkledninger. Lekkasjene på stikkledningene har typisk skjedd i anbringen mot hovedledningen, noe som klart indikerer at det er selve hovedledningen som har flyttet seg i retning Bislett Stadion.

Sameiets klare oppfatning er at Oslo kommune er ansvarlig for skadene som har oppstått på sameiets stikkledninger. Kommunen er både tiltakshaver ved utbyggingen og eier av Bislett Stadion, og som eier av vann- og avløpsnettet.



BBS1 ber Oslo kommune om å ta stilling til om den tar ansvar for ovennevnte skader, herunder om kommunen vil erstatte sameiets kostnader forbundet med utbedring av de nevnte skadene.

Sameiets kostnader forbundet med utbedring beløper seg til kr 621 339, som kreves dekket av kommunen.

Kommunens snarlige tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen

Bislet Boligsameie 1 v/ Styreleder Tor Inge Vevatne

4.) Nye vaktmestertjeneste og vaktmesterbustad

Styret har engasjert Vaktmester Andersen AS som vaktmester. Mellom anna grunna sjukdom hjå leverandør hjå vaktmestertjenestene har vi hatt ein del innkjøringsproblem med vaktmestertjenestene i løpet av 2019, men dei daglege oppgåvene går nå mykje betre. Reinholdstjenestene har derimot fungert godt i heile perioden.

Vaktmesterbustaden er per dags dato leigd ut.

5.) Dugnad satt til 8 mai

Dugnad for i år er satt til 6. mai. Styret håpar flest mogleg tar seg tid til å vera med på dugnaden for å styrke fellesskapet i sameiget og for å halde kostnadane nede.

6.) Vedtekter

Enkelte sameigarar har bedt om å få oppdaterte vedtekter for sameige. Det er mogleg å laste ned husordensregler og vedtekter frå Vibbo.

7.) Festavgift

Nokre sameigarar har etterlyst detaljert informasjon om kva Styret gjorde i 2016 for å sikre festavtalen med Oslo kommune som går ut i år. Styret tok i 2016 kontakt med Oslo kommune med krav om at dei skulle setje ned festeavgifta. Vi nådde ikkje fram med dette kravet, men vi fekk i det minste ei stadfesting på at festeavgifta ikkje kan gå opp, men vil regulerast etter KPI-indeksen i all tid framover. Brev frå Oslo kommune i 2016 som stadfestar dette kan de få ved å kontakte Styret.

E-post frå sameige sin advokat 26/9/2016:

Hei,

Viser til kontakt i anledning ovennevnte sak.

EBY har dessverre ikke bitt på argumentene vi har fremmet. For bestemmelsen om minste festetid ved forlengelse viser det seg at Høyesterett har tolket regelen i festernes disfavør, dvs. slik at minstetiden skal regnes fra opprinnelig avtaleinngåelse og ikke fra tidspunktet for forlengelsen. I dommen, som er inntatt i Rt. 1998 s. 258 uttaler Høyesterett at begge tolkingene er forenelige med lovens ordlyd, men at hensynet til bortfester «bør føre til at man her velger den minst vidtgående løsning - det vil si at minstetiden regnes allerede fra festeforholdet ble etablert.» Dommen dukket beklageligvis ikke opp i mitt rettskildesøk, noe som skyldes at paragrafnummereringen i tomtefesteloven er blitt endret etter at dommen ble avsagt.

Når det gjelder utgangspunkt for beregning av avgiftsregulering viser det seg at regelen i tomtefesteloven kun er en *hovedregel*. Det følger nemlig av forarbeidene til en endringslov av 2015, at reglene om regulering av festeavgift i tomtefesteloven skal anses supplert av noen regler som er oppstillet i endringsloven. Reglene i endringsloven slår fast at for avtaler inngått før 1. januar 2002 kan den første reguleringen som skjer etter 1. januar 2002 skje i samsvar med endringen i pengeverdien siden festeavtalen ble inngått, *selv om festeavgiften har vært regulert før*. Dette er altså en annen regel enn den som følger av tomtefesteloven.

Det ville selvsagt vært gunstigst for boligselskapet om argumentene hadde ført frem; dette ville innebåret en besparelse for boligselskapet på ca 10 000 kroner i årlig leie. Nå har man imidlertid i det minste fått forvissnet seg om at det man blir fakturert er riktig. For spørsmålet om tidspunktet for festetidens utløp har rettsspørsmålet som ble diskutert i praksis lite å si: det følger nemlig av tomtefesteloven § 33 at:

«Når festetida er ute for festetomt til bustadhus eller fritidshus,2 og tomta ikkje blir innløyst etter § 32, lauper festet vidare på same vilkår som før, likevel slik at bortfestaren kan krevje regulering etter § 15 fjerde ledd.»

Fordi Bislett boligsameies årlige festeavgift langt overstiger tomtefestelovens maksgrenser for oppregulering, vil forlengelse ikke lede til endring i avgift ut over oppjustering i tråd med konsumprisindeksen. At leiekontrakten utløper i 2019 vil i derfor ikke medføre noen reell endring for boligsameiet: festeavtalen vil automatisk løpe videre på samme vilkår som før: det er ikke lengre slik at forlengelse må kreves av fester innen visse tidsfrister.

Vedlagt følger e-post fra EBY som bekrefter dette. Banken bør kunne godta en slik bekreftelse fra bortfester ved utstedelse av nye lån til boligselskapet.

Vennlig hilsen
Constance S. Haugland
advokatfullmektig

Advokatene i OBOS, MNA
Tlf: 22 86 56 28
E-post: constance.haugland@obos.no



Hammersborg Torg 1 | Pb. 6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon: 02333 | www.obos.no

8.) Huseiernes landsforbund

Styret har meldt sameige ut av Huseiernes landsforbund då ein uansett ikkje nytta seg av tenestene deira og såg ein moglegheit til å spare nokre kostnader.

Innvesteringer i Bislet Boligsameie 1

År	Prosjekt	Sum
2015	Piper	226 858
2016	Fornyng bakgård + gang	4 517 594
2017	Vindu front	5 036 794
2017-2018	Fornyng av vannrør	228 006
2019	Avløpsrør	239 975
2019	Forprosjekt	225 000
2021	Pipebeslag	215 750
	Totale investeringer	10 689 977

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 512 092.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 340 073.

Dette er kr 327 627 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 949 149 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 461 566.

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 291 000.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har blitt prisregulert. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bislet Boligsameie 1.

Lån

Bislet Boligsameie 1 har lån i Handelsbanken med flytende rente på 2.5%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 uendrede felleskostnader for året 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 Bislet Boligsameie I

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bislet Boligsameie I.

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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FCYKT-NIMVJ-W2NBE-S60WT-2EJSE-KXTFD



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-12 08:09:44Z



Penneo Dokumentnøkkel: FCYKT-NMMVJ-W2NBE-S60WT-2EJSE-KXTFD

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>

17 av 40



BISLET BOLIGSAMEIE I ORG.NR. 971 273 887, KUNDENR. 7430

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 512 092	2 310 348	2 344 000	1 784 000
Andre inntekter		0	56 000	168 000	168 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 512 092	2 366 348	2 512 000	1 952 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 585	-16 817	-23 500	-13 500
Styrehonorar	4	-85 000	-80 000	-120 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-8 303	-8 174	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-91 103	-88 535	-90 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-13 502	-29 707	-30 000	-30 000
Kontingenter		0	-1 550	0	0
Drift og vedlikehold	7	-57 358	-601 009	-391 000	-291 000
Forsikringer		-180 146	-164 710	-167 000	-200 000
Festeavgift		-144 372	-144 372	-140 000	-140 000
Kommunale avgifter	8	-318 708	-295 159	-315 000	-322 000
Energi/fyring		-40 481	-60 601	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-99 225	-107 789	-118 000	-118 000
Andre driftskostnader	9	-293 292	-231 967	-206 200	-201 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 340 073	-1 830 390	-1 667 700	-1 562 700
DRIFTSRESULTAT		1 172 019	535 958	844 300	389 300
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 084	24 056	22 000	0
Finanskostnader	11	-246 954	-276 775	-269 000	-198 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-222 870	-252 719	-247 000	-198 000
ÅRSRESULTAT		949 149	283 239	597 300	191 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		949 149	283 239		



BISLET BOLIGSAMEIE I ORG.NR. 971 273 887, KUNDENR. 7430

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	12	700 000	700 000
SUM ANLEGGSMIDLER		700 000	700 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		67	21 070
Forskuddsbetalte kostnader		9 936	180 146
Driftskonto OBOS-banken		788 114	798 107
Sparekonto OBOS-banken		697 258	96 083
SUM OMLØPSMIDLER		1 495 376	1 095 407
SUM EIENDELER		2 195 376	1 795 407
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-5 837 428	-6 786 577
SUM EGENKAPITAL		-5 837 428	-6 786 577
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 999 003	8 262 505
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 999 003	8 262 505
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 142	48 820
Leverandørgjeld		1 824	216 422
Påløpte renter		9 835	13 729
Påløpte avdrag		0	40 508
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 801	319 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 195 376	1 795 407
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2021



Styret i Bislet Boligsameie I

Tor Inge Vevatne/s/

Truls Michalsen/s/

Sturla Steine/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 615 620
Lån 1	337 428
Lån 2	280 968
Leie	168 000
Lån 3	110 076
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 512 092

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 585

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 85 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 303.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 750
OBOS Prosjekt AS	-2 520
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 232
SUM KONSULENTHONORAR	-13 502

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 490
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 785
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 332
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-57 358

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-203 697
Feieavgift	-6 961
Renovasjonsavgift	-108 050
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-318 708

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 213
Driftsmateriell	-1 911
Lyspærer og sikringer	-9 794
Vaktmestertjenester	-166 332
Renhold ved firmaer	-78 332
Gressklipping	-7 538
Andre kontorkostnader	-1
Telefon/bredbånd	-9 936
Porto	-2 120
Bank- og kortgebyr	-3 116
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-293 292

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	395
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 175
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	149
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 365
SUM FINANSINNTEKTER	24 084

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-47 070
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-8 558
Renter og gebyr på lån i HABA04	-67 469
Renter og gebyr på lån i HABA05	-43 466
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-80 391
SUM FINANSKOSTNADER	-246 954

NOTE: 12**LEILIGHETER**

Leiligheter	700 000
SUM LEILIGHETER	700 000

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 10.

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 verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 14

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken			
Opprinnelig 2017	-5 000 000		
Nedbetalt tidligere	404 496		
Nedbetalt i år	4 595 504		0
Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,85 %. Løpetiden er 5 år.			
Opprinnelig 2018	-500 000		
Nedbetalt tidligere	158 340		
Nedbetalt i år	341 660		0
Handelsbanken - full innfrielse 14.10.25			
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 25 år.			
Opprinnelig 2020	-8 037 676		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	-38 673		-7 999 003
Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,85 %. Løpetiden er 12 år.			
Opprinnelig 2019	-3 571 693		
Nedbetalt tidligere	246 352		
Nedbetalt i år	3 325 341		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-7 999 003



Annent informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76499573. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Kristian Myhre

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Sturla Aavik Steine



Sak 6

Vedtektssending

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret opplever at det er liten interesse for å stille til valg som styremedlem. Styret fremmer derfor forslag om vedtektssending.

Dagens vedtekter sier følgende:

"§5: Sameiet ledes av et styre på tre faste medlemmer samt to varamedlemmer som velges for to år ad gangen.

Styreleder velges separat. Styreleder samt ett fast medlem og ett varamedlem velges hvert odde år, mens ett fast

medlem og ett varamedlem velges det annet år. Som styremedlemmer kan kun velges sameier, deres

husstandsmedlemmer, eller deres nære slektninger i rett opp og nedstigende linje."

Dagens vedtekter er trolig i strid med eierseksjonsloven som kun åpner for begrensningen at kun fysiske personer kan velges. En avgrensning utover at kun fysiske personer kan velges åpner ikke loven for og all den tid eierseksjonsloven er ufravikelig er det ikke mulig å vedtektsfeste seg bort fra loven.

Styrets innstilling

Setningen "Som styremedlemmer kan kun velges sameier, deres

husstandsmedlemmer, eller deres nære slektninger i rett opp og nedstigende linje." fjernes fra vedtektene §5.

Forslag til vedtak

Setningen "Som styremedlemmer kan kun velges sameier, deres

husstandsmedlemmer, eller deres nære slektninger i rett opp og nedstigende linje." fjernes fra vedtektene §5.



Sak 7

Rehabilitering av vatn- og avlaupsystemet

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Viser til vedlegg og informasjonsmøtet.

Styrets innstilling

Styret støttar forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøte gjev styret fullmakt til å inngå kontrakt med valt prosjektleiar og entrepenør innanfor ei ramme på 12 500 000 NOK.

Vedlegg

1. 2.32 Bislet boligsameie 1 - Infomøte 23.03.2021 (ID 47236).pptx



Bislet boligsameie I Informasjon vedr. røutskifting

OBOS Prosjekt AS – Martin Kobberstad Tingelholm



Agenda

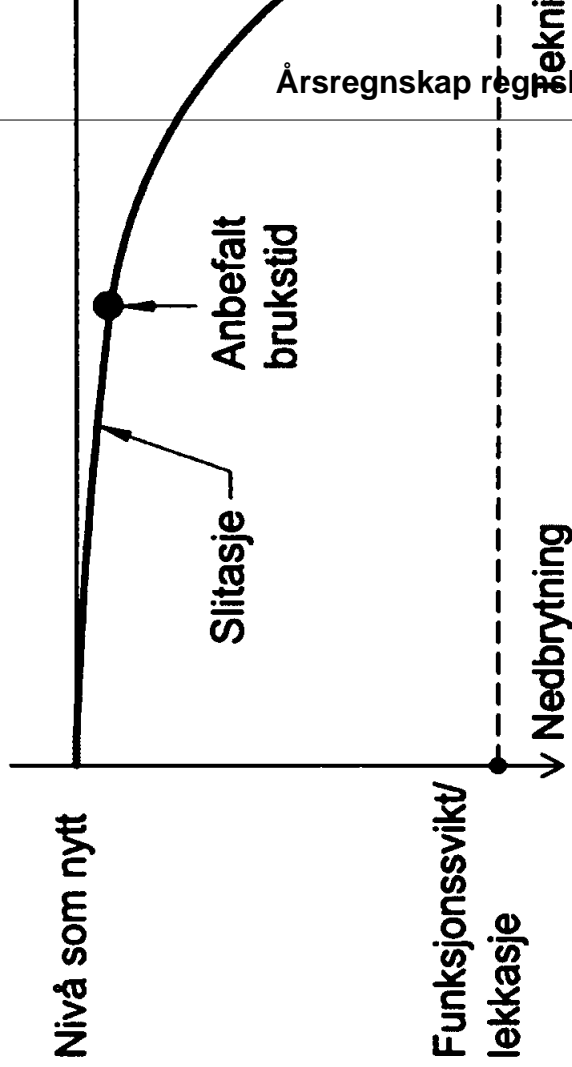
- Dagens tilstand og eksisterende løsninger
- Seksjonseiers / felleskapets vedlikeholdsplikt
- Utskiftning av vann og avløpsrør inkl. sluk – våtrom
- Finansiering
- Mulighet: Salg av vaktmester leilighet
- Forslag til årsmøtet

- Spørsmål

Aldring av vann og avløpsrør

Anbefalt brukstid – tiden vi med en viss sikkerhet kan forvente at anlegget fungerer som tiltenkt uten funksjonssvikt

Teknisk levetid – tiden frem til røret / rørdelen ikke lengre oppfyller tiltenkt funksjon, dvs. frem til funksjonssvikt





Aldring av vann og avløpsrør

SINTEF Byggforsk har oppgitt ulike bruks- og levetider for sanitærinstallasjoner i boliger (blad 700.330)

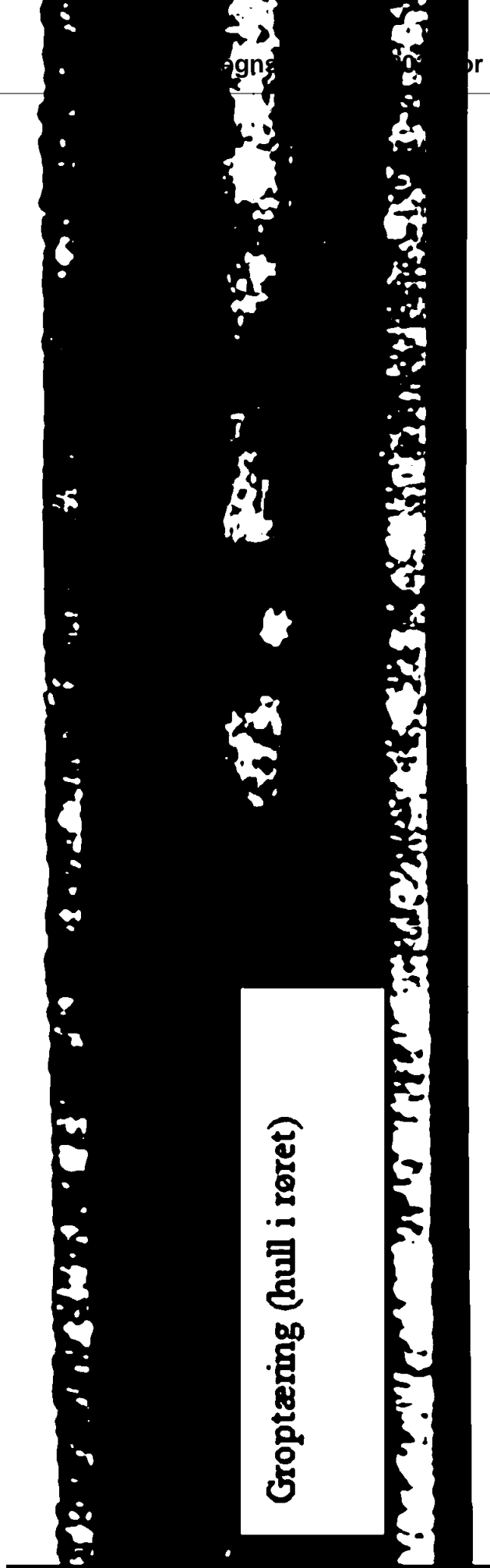
Anbefalt brukstid –

- Harde kobberrør – 50 år - teknisk levetid inntil 100år
- Avløpsrør av støpejern – 50 år – 40 år fra kjøkken - teknisk levetid inntil 100 år
- Støpejernsluk – 50 år

Aldring – hva skjer?

Vannrør kobber

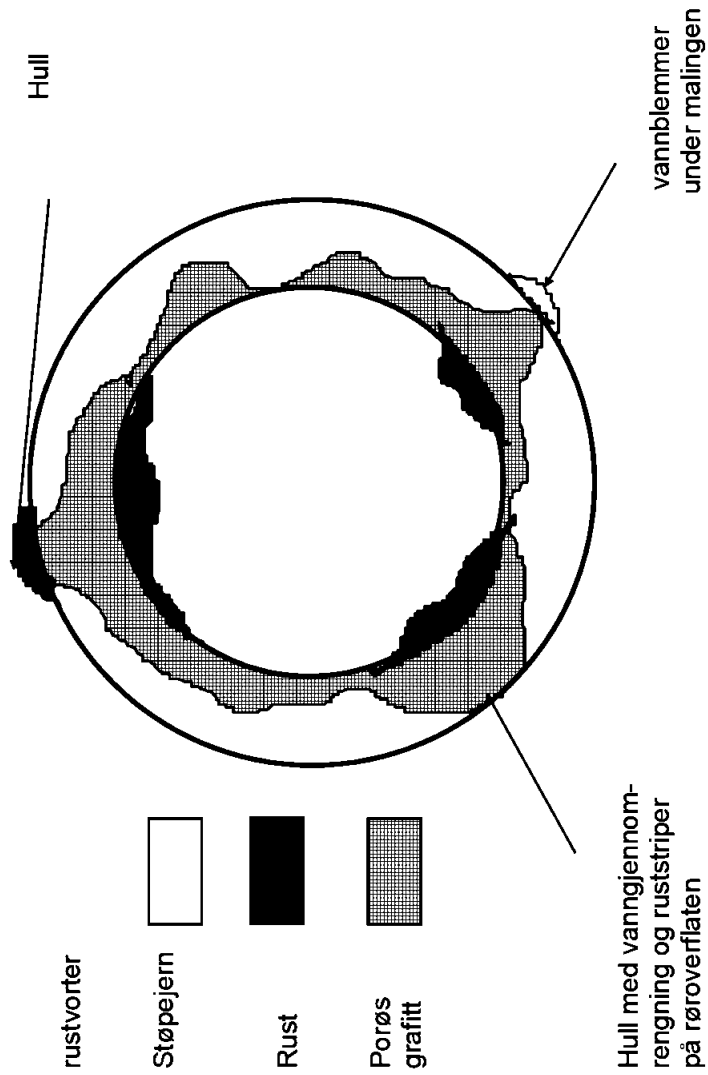
- Korroderer fra innsiden

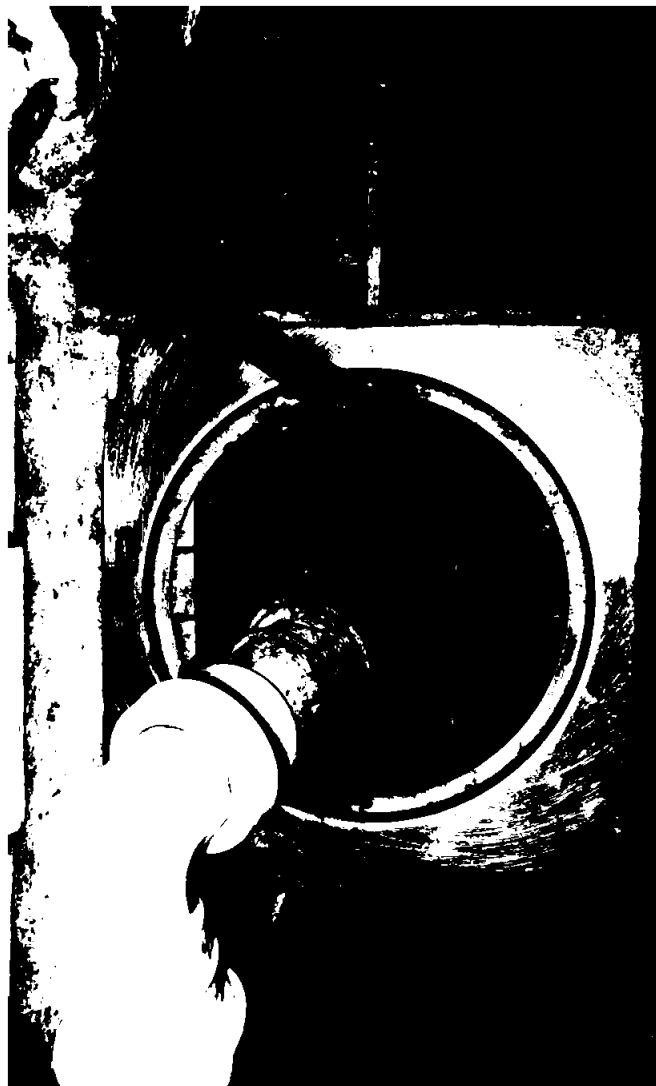
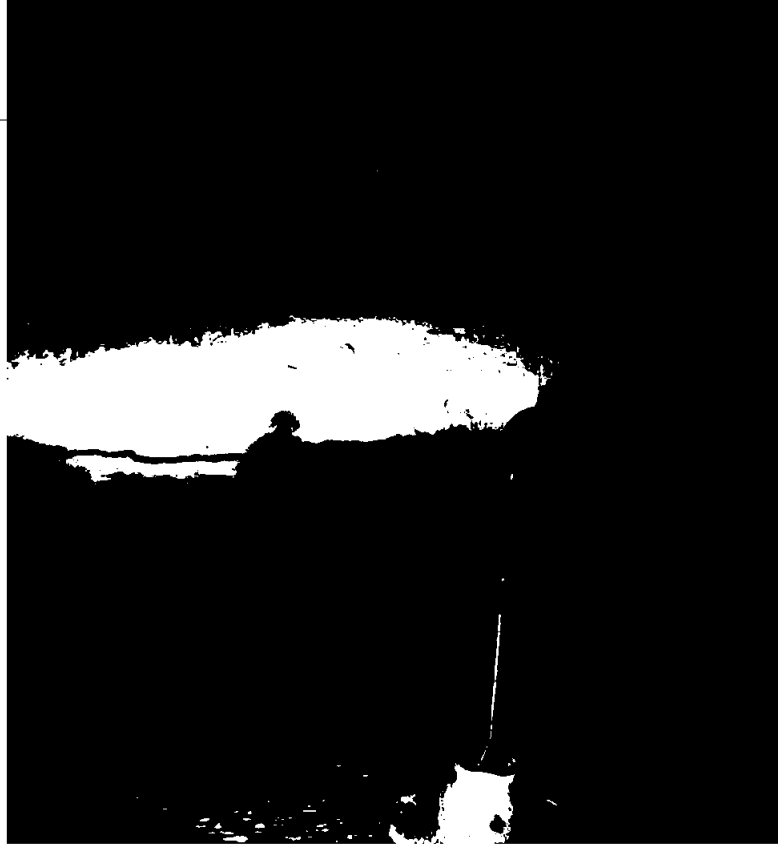


Groptæring (hull i røret)



Aldring – hva skjer?



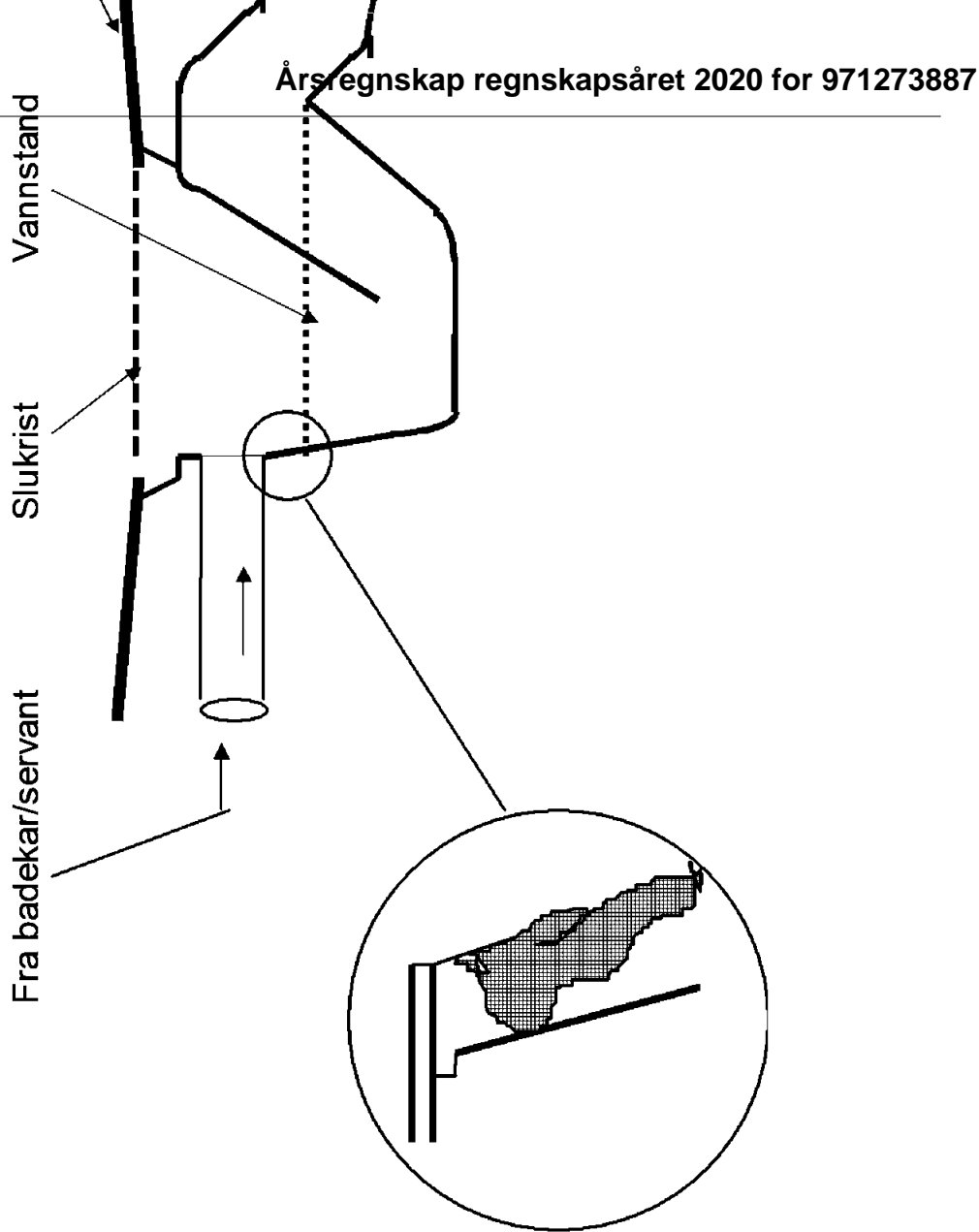


ROBOS

Aldring – hva skjer?

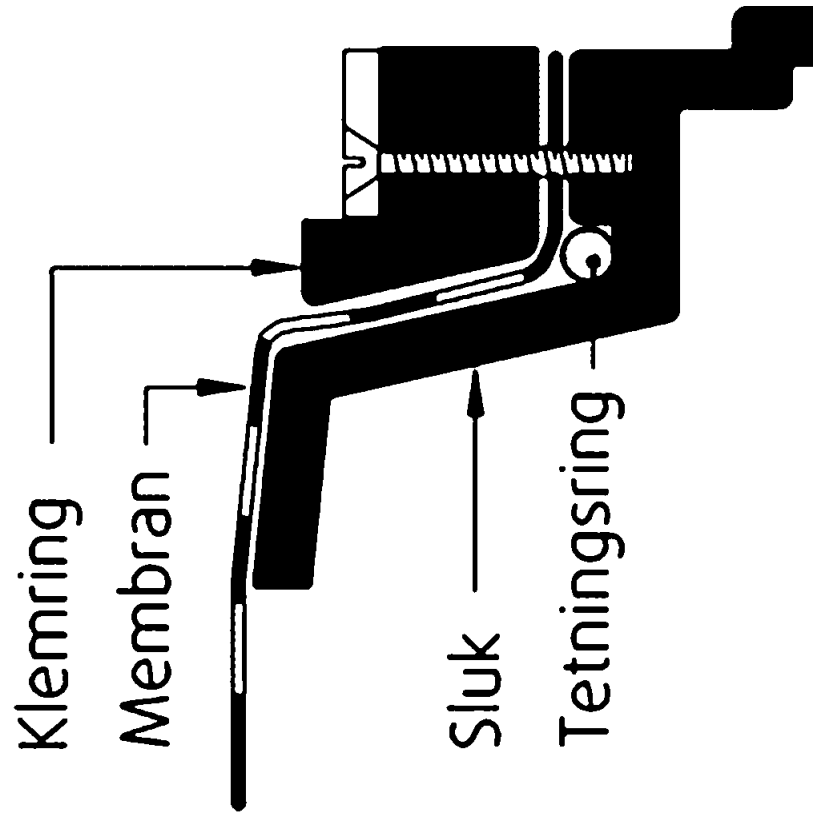
Sluk av støpejern

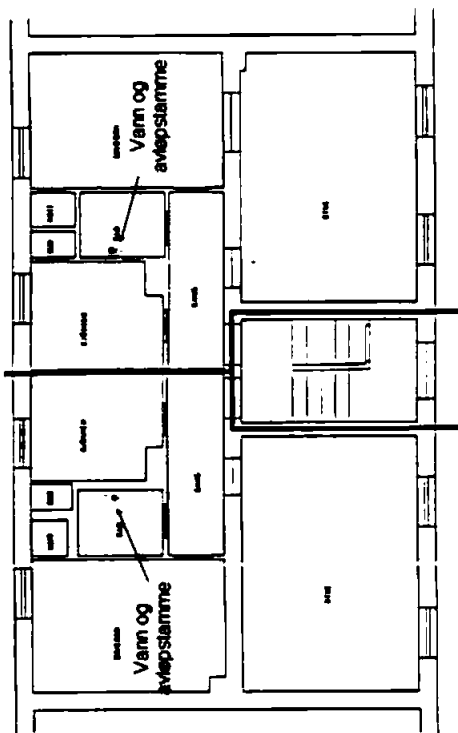
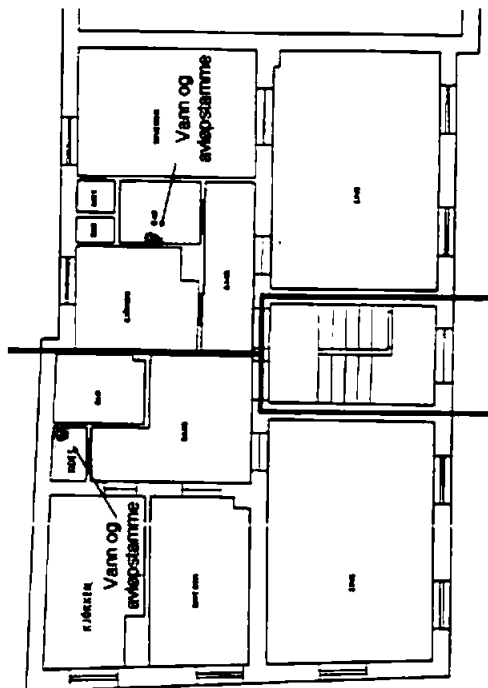
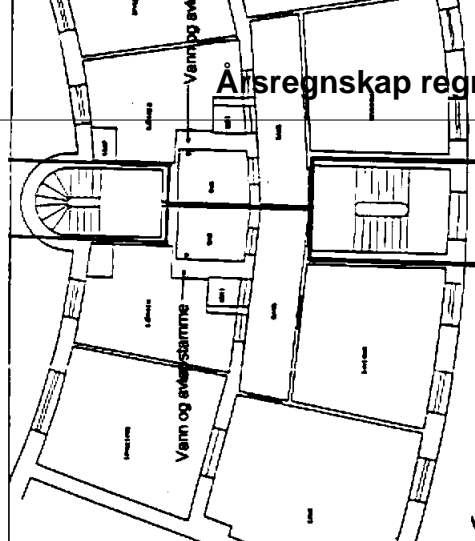
- Korrosjon
- Mangler klemring





Klemring – membran





Hva skal gjøres

- Vannrør skiftes fra kjeller til hvert enkelt utstyr i leilighet
- Avløpsrør skiftets fra kjeller frem til og med sluk. Nye vann og avløpsrør legges gjennom bad.
 - tilkobles eksisterende sanitærlufting
- Våtrom rehabiliteres med membran, varmekabel, nytt toalettog nye overflater.
- Sanitærutstyr og belysning de- og monteres.



Muligheter

- Etablering av felles varmt tappevann
 - Luft-vann varmepumpe/fjernvarme
 - Sirkulasjon for kort ventetid varmtvann
- Oppgradering til mekanisk ventilasjon
 - Avtrekksvifter på loft
 - Nye avtrekksventiler på kjøkken og bad
 - Evt. nye tilluftsventiler i fasade mot bakgård



Utskifting av vann og avløpsrør inkl sluk – våtrom

Fordele

- Det tiltak som best ivaretar behovet
- Nye rør – ingen «skjulte» lekkasjer
- Tett overgang til sluk
- Vannskadesikkerhet – rørplassering
- Mulighet for å oppgradere overflater i våtrom i fremtiden



Utskifting av vann og avløpsrør inkl sluk – våtrom

Ulemper

- Bygningsmessige inngrep
- Byggestøv
- Støyende arbeider



Hvorfor fellestiltak?

- Fellesskapets ansvar
- Økt antall skader gir økte forsikringspremier
– tilslutt ingen forsikringsdekning for lekkasjer
- Økonomisk besparelse – felles prosjekt
- Investeringen tilfører tekniske kvaliteter – øker verdi

Vedlikeholdsplikt

- Sameiets vedlikeholdsplikt:
 - Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand. Fellesanlegg og andre installasjoner skal sameiet holde vedlike.
 - Gjelder også utskifting sluk. (innstøpt i dekke)
- Seksjonseiers vedlikeholdsplikt:
 - Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimeelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
 - Innebærer at bruken av våtrommet ikke skal føre til skade på øvrige leiligheter.

Teknisk lovgivning

- Plan og bygningsloven

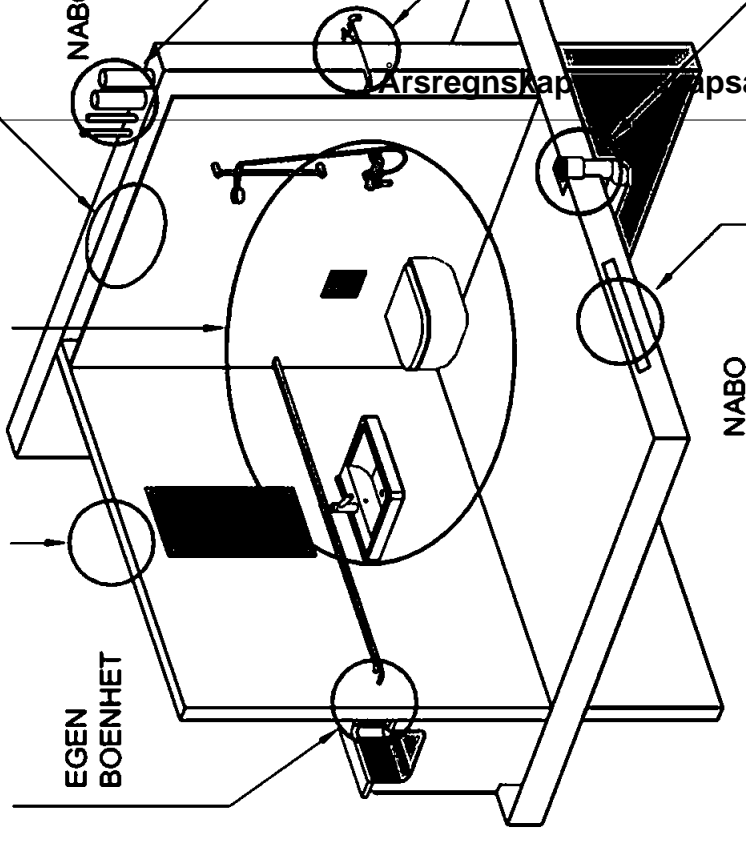
Søknadspåklittede tiltak – TEK 17

Krav om uavhengig kontroll fuktsikring

Arbeider unntatt fra søknadspåklittede:

Gjennomføringer i vegg og etasjeskiller mot andre rom i egen boenhet	Rive eller bygge ikke-bærende vegg i egen boenhet
--	---

Arbeider på installasjoner, rør, overflater og membraner i rommet	Arbeider i installasjoner i vegg i egen boenhet
---	---

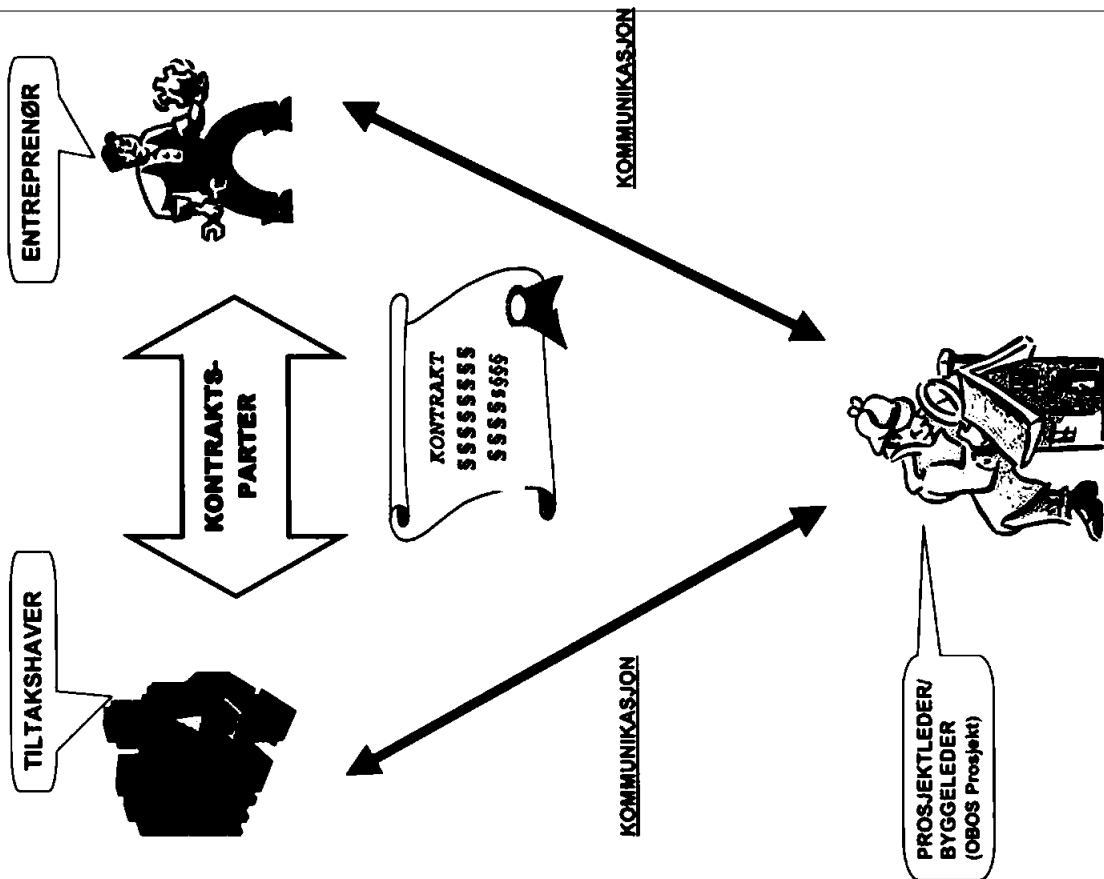


Søknadspåklittede arbeider:

- Arbeider på brannskillete konstruksjoner
- Gjennomføringer i etasjeskiller eller vegg mot nabo (vann, sluk, avløp, ventilasjon, elkabler osv.)
- Tilkoblinger til rør/rørstammer i vegg mot nabo eller i en sjakt som er egen branncelle



Kontraktspartner – NS 8407:2011



En vanlig prosjektgjennomføring

- **Prosesen for entreprenør**
 - Prosjektering av arbeidet – fremdriftsplanlegging
 - Etablering av riggområde
 - Kontakt med beboerne
 - Gjennomføring av prosjektet
 - Ferdigstillelse avslutning

PROSJEKTERING
FREMDRIFT

TILRIGGING

BEBOER
INFORMASJON

GJENNOMFØRING

AVSLUTNING

En vanlig prosjektgjennomføring

- **Prosessten for beboerne**
 - Fellesmøte – presentasjon av entreprenør, fremdrift, rutiner
 - Førbeftaring i hver leilighet
 - Individuelle møter med entreprenør
- Gjennomføringen av prosjektet
- Kontrollbeftaring

INFO

FØRBEFARING

BESTILLING

GJENNOMFØRING



Informasjonsmøte

- Entreprenør og OBOS Prosjekt går igjennom relevant info
- Beboerperm / mappe deles ut
- Viktig dato skjema – rutiner, fremdrift presenteres

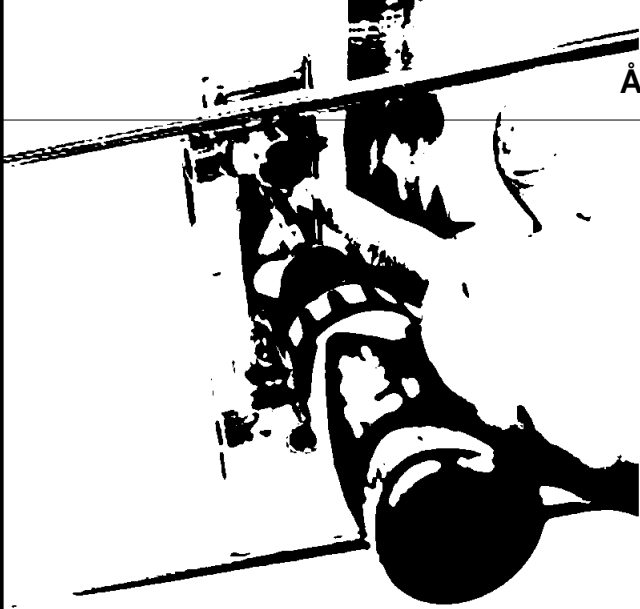
Møte avholdes ca. 3-4 uker før de første befaringer i leilighetene. Ca. 2-3 m
før oppstart rehabilitering.

Visningsrom/
provisorier m.m



Start riving

ROBOS



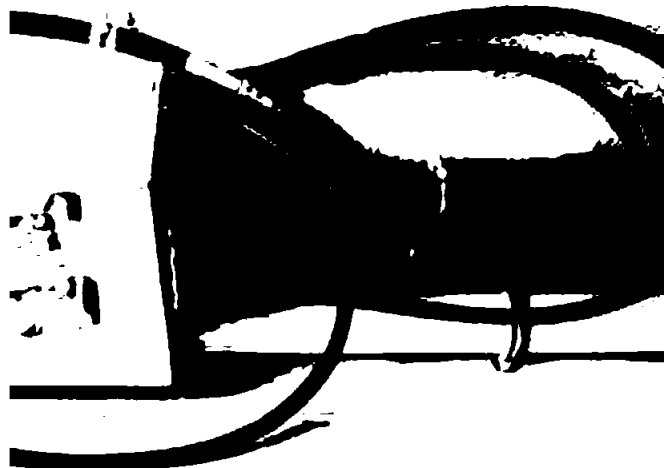
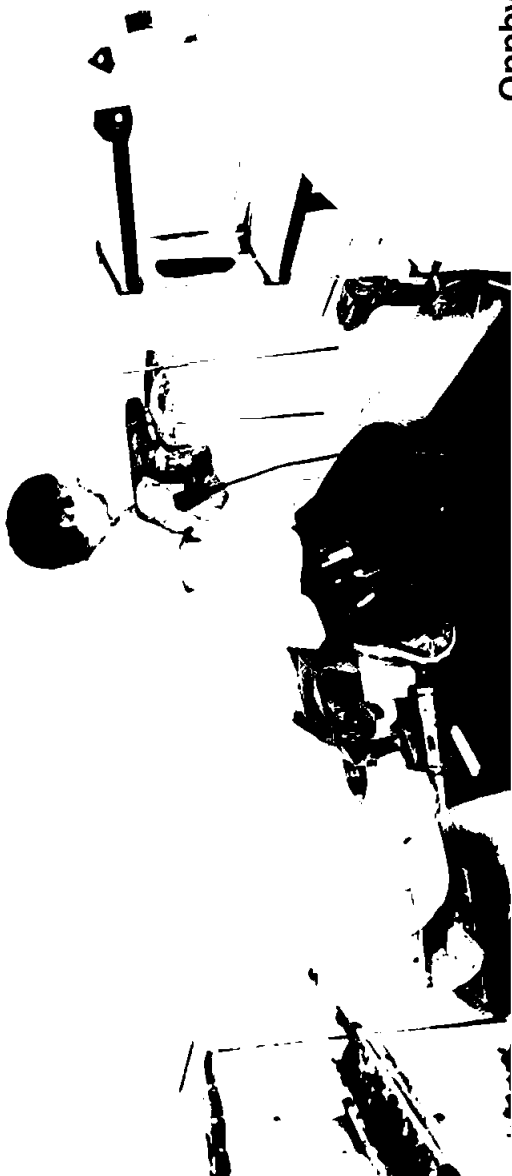
År

gjenskapsåret 2020 for

87

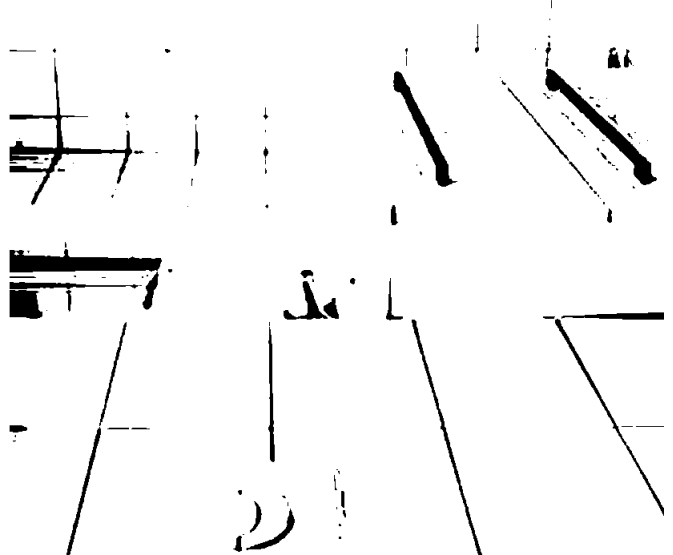
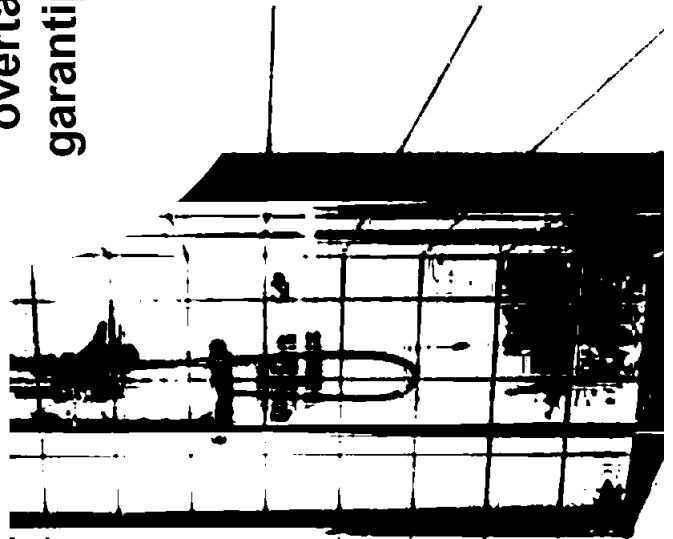


Oppbygging





**Kontrollbefaring/
overtakelse/
garantiperiode**



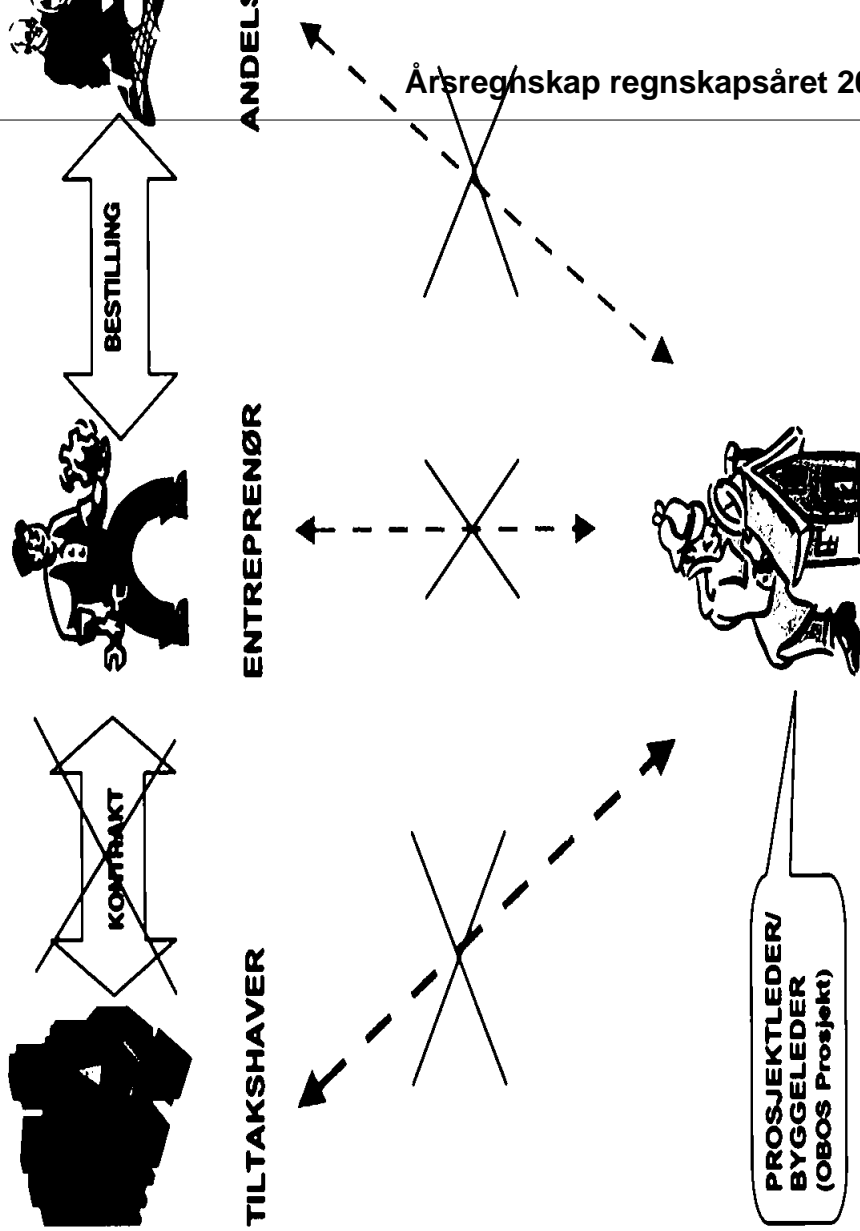
RIOPES



Eiers mulighet for å påvirke utførelsen

- Visningsrom
- Tilvalgsmuligheter – flis, møbler og annet utstyr
- Andre vedlikeholdsarbeider i leilighet?

Bestilte endringsarbeider – en direkteavtale





Praktisk gjennomføring for entreprenør

- Låsbytte
- Tildekking i leilighet og fellesområder
- Renhold og rydding i prosjektperioden



Praktisk gjennomføring for beboer

- Må kunne bo hjemme
- Tildekking i leilighet
- Sanitærfasiliteter



Videre fremdrift

- Kontrahering av entreprenør – vår/sommer 2021
- Informasjonsmøte beboere – før oppstart i leiligheter
- Fysisk oppstart i leiligheter – høst 2021/vinter 2022
- Ferdigstillelse av prosjekt – vår 2022



Utskiftning av vann og avløpsrør inkl. sluk – våtrom

- **Alternativ 1, utskifting av alle vann-, avløpsrør og sluk. Rehabilitering av bad**
 - Kostnad 305.000,- inkl. mva pr. leil. Total kostnad: 12.500.000,- inkl. mva.
- **Alternativ 2, som alternativ 1, men med konvertering felles varmt tappevann**
 - Merkostnad 36.000,- inkl. mva pr. leil. Total kostnad: 14.000.000,- inkl. mva.
- **Alternativ 3, som alternativ 1, men med konvertering til felles varmt tappevann og mekanisk ventilasjon**
 - Merkostnad 65.000,- inkl. mva pr. leil. Total kostnad: 15.200.000,- inkl. mva.



Finansiering

Dagens situasjon:

- Dagens lån: ca. 8 MNOK
- Dagens overskuddslikviditet: ca. 1,5 MNOK
- Finansieringsbehov våtromsprosjekt (lån): ca. 15 MNOK

Etter våtromsprosjektet:

- Totalt lån (uten salg av vaktmesterleilighet): 22 MNOK
- Totalt lån (med salg av vaktmesterleilighet*): 17 MNOK¹

*Forutsetter salgsgvinst av vaktmesterleilighet på 5 MNOK, ¹Gir en gjennomsnittlig fellesgjeld på ca. kr 415 000 per enhet (41 enheter)

Salg av vaktmesterleilighet

Styret anbefaler sameiet å selge vaktmesterleiligheten (Sofies gate 27, 1. etg.)

Styret baserer anbefalingen på:

- Sameiet har behov for finansiering til våtromsprosjektet
- Sameiet bruker nå ekstern vaktmester-tjeneste
- Høye boligpriser for tiden
- Betydelig administrasjon og vedlikeholdskostnader
- Vil gi lavere felleskostnader for sameiet

Salg av leilighet estimeres til å gi følgende årlige besparels (vedlikeholdskostnader, adm. eller avdrag ikke medtatt):

Redusert låneopptak (rentekostnader): 5 MNOK * 2,9 % (rente) = kr 145

+ Økte fellesinntekter (kr 3500 * 12 mnd): kr 42 000

- Dagens leieinntekter (kr 14 000 * 10 mnd): kr 140 000

= Estimerte årlige besparelser før vedlikehold og administrasjon: **kr 17 000**



Konsekvens for felleskostnad:

- Grunnet lengre lånetid på nytt lån, samt betydelig overskudd de siste årene, estimeres de månedlige felleskostnadene til å holdes på omlag samme nivå som i dag*

Magnus Thun

til Kristian, Tor, meg, Sturla ▾

Hei,

Jeg har sett litt på dette og med utgangspunkt i tilbudet og dagens innkreving skal dere ha nok spillerom til at felleskostnadene kan holdes tilnærmet uendret. Da forutsettes det at resten av driften holdes på et tilsvarende nivå som 2020

Med vennlig hilsen

Magnus Thun, Teamleder
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Tlf: 22850988 / 92291113



Hammersborg Torg 1 | Pb.6668, St.Clavs plass, 0129 Oslo
www.obos.no | www.styretorrmnet.no | www.vibbo.no

...

*Forutsatt salg av vaktmester leilighet og tilsvarende rentenivå som i dag

Årsmøtet – relaterte saker

Sal av vaktmesterbustad

- Sameiget har store lån som følgje av omfattand oppussing dei siste åra. På toppen av dette kjem s kostnader til full rehabilitering av vatn- og avlaupssystemet i sameiget. Bustadprisane i Oslo er for svært høge. Styret ønskjer derfor å selje vaktmesterbustaden. Dersom sameiget sel vaktmesterbustad ønskjer styret å innlemme ein ny seksjon i sameiget.

Styrets innstilling

- Styret støttar forslaget

Krav til flertall

- To tredjedels (67%)

Vedtak til avstemning

- Årsmøte gjev styret fullmakt til å selje vaktmesterbustanden og opprette ein ny seksjon i sameiget.



Spørsmål?





Sak 8

Oppgradering til felles varmtvannssystem og mekanisk vifte

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det vises til sak 7, og informasjon gitt i forbindelse med infomøte avholdt over Teams den 25. mars.

I forbindelse med nødvendig rehabilitering av rør og våtrom, har sameiet mulighet til å oppgradere til felles varmtvannssystem og mekanisk ventilasjon på badrom i leilighetene. Ved etablering av felles varmtvannssystem kan det være lønnsomt samtidig å installere varmepumpe.

Estimert kostnad for alle oppgraderingstiltakene over er på kr 65 000 i snitt per enhet - totalt kr 2,7 millioner kr.

Styret ber sameiet om fullmakt til å bestille disse oppgraderingene om videre undersøkelser viser at det lar seg gjøre uten vesentlige ulemper.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å bestille disse oppgraderingene om videre undersøkelser viser at det lar seg gjøre uten vesentlige ulemper.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å bestille disse oppgraderingene om videre undersøkelser viser at det lar seg gjøre uten vesentlige ulemper innenfor en totalramme på 15 200 000 for både rehabiliteringen på 12 500 000 og oppgraderingen på 2 700 000.



Sak 9

Sal av vaktmesterbustad

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Sameiet har store lån som følge av større prosjekter de siste årene. Nå er det planlagt full rehabilitering av vann og avløpssystemet. Boligprisene i Oslo har steget mye og for å begrense gjelden til sameiet ønsker styre å selge vaktmesterboligen. Gevinsten av et eventuelt salg vil gå til å betale ned på sameiets gjeld.

Hvis ikke sameiet støtter forslaget om salg vil sameiet måtte foreta en ekstraordinær kapitalinnkalling for å finansiere deler av vann og avløpsrehabiliteringen. Det vil da være snakk om opp til 5 mill som vil kreves inn etter eierbrøk. Dette vil komme i tillegg til nødvendige innbetalinger for å finansiere rørprosjektet.

Styrets innstilling

Styret får fullmakt til å selge vaktmesterboligen

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakt til å selge vaktmesterboligen.



Sak 10

Finansiering av vedlikeholdsprosjekt

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

OBOS-banken har indikert at hele rørprosjektet ikke kan finansieres med lån. For å kunne finansiere prosjektet må sameiet i tilfelle måtte kreve inn ekstraordinære innbetalinger som omtalt før jul. Resterande finansiering vil skje via nye lån.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakt til tre ekstraordinære innbetalinger ihht. vedlagt tabell og ta opp ytterligere lån til å finansiere resten av vedlikeholdsprosjektet.

Vedlegg

1. Innbetaling av lån og oversikt over investeringer Bislet 1.xlsx



Sak 11

Administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av lån

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen. Banken anser innbetalingen som et ordinært avdrag på lånet og at vedkommende seksjonseier dermed ikke kan anses fri for sin gjeldsforpliktelse ved et eventuelt mislighold.
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 6 438,- inkl mva og maksimum kr 15 450,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på

kr 1 875,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.



Styrets innstilling

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld.

Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld.

Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.



Sak 12

Stikkontakt i bod for kjøleskap eller fryseboks + lyspunkt i boder som mangler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Hver beboer får installert opptil en stikkontakt koblet til felles kurs i en av deres boder for bruk til kjøleskap eller fryser. Denne stikkontakten kan kun brukes til kjøleskap eller fryser for å ikke overbelaste sikring eller trekke mye strøm fra felles-strøm. Kjøleskap og fryser trekker generelt lite strøm.

I tillegg foreslås det at det installeres lyspunkt i boder som ikke har dette.

Det er hentet inn indikative priser fra elektriker:

Installasjon av stikkontakt i bod koblet til felles kurs: 1500 - 2000 kr per punkt

Installasjon av lyspunkt i bod: 1500 - 2000 kr per punkt

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Det installers ett stikkontaktpunkt for hver beboer i valgfri bod for bruk til kjøleskap eller fryser. Boder uten lys får samtidig installert lyspunkt.



Sak 13

Utsettelse av rehabilitering av rør og våtrom pga. Covid-19

Forslag fremmet av: Gunnar Erichsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i pandemien Covid-19 og restriksjoner relatert til denne pandemien foreslås det at rehabilitering av rør og våtromsprosjektet utsettes.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å gjennomføre prosjektet i henhold til kommunisert gjennomføringsplan, og ikke utsette prosjektet som følge av pandemi-situasjonen.

Forslag til vedtak

Rør og våtromsprosjektet utsettes med bakgrunn i pandemien Covid-19 og restriksjoner relatert til denne pandemien.



Sak 14

Murskader –rundt oppgangsdører Sofies gate 27 og 25 utbedres

Forslag fremmet av: Gunnar Erichsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Mur rundt oppgangsdør i Sofies gate 27, bilde nedenunder, har skader og det ser ikke særlig fint ut. Murskader er det også rundt oppgangsdør i Sofies gate 25. Dette har pågått i flere år og jeg håper at dette kan tas med i under vedlikehold på budsjettet i år av styret.

Forslag til vedtak

Utbedring av murskader rundt inngangsdører i Sofies gate tas med i vedlikeholdsbudsjettet for 2021.

Sak 15

Mulighet for gassgrill på balkong - forbud mot kullgrill og engangsgriller

Forslag fremmet av: Kristian Myhre

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Å benytte kullgrill eller engangsgrill på balkonger kan medføre åpne flammer, samt os og røyk som kan være til forstyrrelse for naboer. Slik type aktivitet bør derfor ikke være tillatt på balkongene mot bakgården. Gassgrill og elektrisk grill har i midlertid en renere forbrenning og er ofte tillatt på balkonger i sameier i Oslo. Hos våre naboer i bakgården i Colletts gate 9, har dette vært greit i flere år uten at det tilsynelatende har medført noen problemer.

Å kunne bruke balkongen til å lage mat ute på en fin sommerdag er en hyggelig mulighet for de som kan det og det er uttrykt ønske om å kunne grille med gassgrill på egen balkong av flere av sameiets eiere. Så fremt det tas hensyn til naboer når dette utføres (generell naboskikk) mener vi dette bør være greit.

Det påpekes imidlertid at de som velger å grille med gass må sørge for forsvarlig oppbevaring av gass, og at dette ikke skal oppbevares i boder i kjeller eller på loft. Det foreslås samtidig at det henges opp plakater av styret i kjellere og på loft med informasjon om at det ikke skal oppbevares gassbeholdere (eller annet spesielt brannfarlig materialer) i disse arealene.

Det forelås av følgende tekst legges til i Husordensreglene:

Det er forbudt å bruke kull-og engangsgrill på balkonger. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes så lenge sameier/beboer oppfyller krav til lagring av gass.

Forslag til vedtak

Det henges opp plakater av styret i kjellere og på loft med informasjon om regler knyttet til oppbevaring av brannfarlig materialer i disse arealene, og følgende tekst legges til i Husordensreglene:

Det er forbudt å bruke kull-og engangsgrill på balkonger. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes så lenge sameier/beboer oppfyller krav til lagring av gass.



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 innkrevning 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
E-post: oef@obos.no

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