



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 744 052
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HERSLEBSGATE 9-11
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 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: Madelen Lensberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2021

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, 26.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 135 793	2 420 321
Sum inntekter		2 135 793	2 420 321
Kostnader			
Lønnskostnad		245 758	228 200
Annen driftskostnad		1 557 805	1 421 495
Sum kostnader		1 803 563	1 649 695
Driftsresultat		332 230	770 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		379 893	439 973
Sum finansinntekter		379 893	439 973
Annen finanskostnad		429 601	500 205
Sum finanskostnader		429 601	500 205
Netto finans		-49 708	-60 232
Ordinært resultat før skattekostnad		282 521	710 394
Ordinært resultat etter skattekostnad		282 521	710 394
Årsresultat		282 521	710 394
Totalresultat		282 521	710 394
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		282 521	710 394
Sum overføringer og disponeringer		282 521	710 394



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		8 858 964	9 618 384
Sum finansielle anleggsmidler		8 858 964	9 618 384
Sum anleggsmidler		8 858 964	9 618 384
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 560	
Andre fordringer		33 230	39 950
Sum fordringer		38 790	39 950
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 515 899	1 403 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 515 899	1 403 622
Sum omløpsmidler		1 554 689	1 443 572
SUM EIENDELER		10 413 653	11 061 956

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		751 999	1 034 521
Sum opptjent egenkapital		-751 999	-1 034 521
Sum egenkapital		-751 999	-1 034 521
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 028 015	11 879 372
Sum annen langsiktig gjeld		11 028 015	11 879 372
Sum langsiktig gjeld		11 028 015	11 879 372
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		87 219	129 408
Leverandørgjeld		15 808	52 688
Skyldige offentlige avgifter		338	
Annen kortsiktig gjeld		34 272	35 009
Sum kortsiktig gjeld		137 637	217 105
Sum gjeld		11 165 652	12 096 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 413 653	11 061 956



Årsmøte 2021

Herslebsgate 9-11 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 7. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Herslebsgate 9-11 Sameie. Avstemningen åpner 30. mars kl. 09:00 og lukker 7. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5163>

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. Forslag fra Ivan J. Herrera (se s. 19 i årsberetningen)

Med vennlig hilsen,

Styret i Herslebsgate 9-11 Sameie

Maikki Lee Fonnøløp

Poyan Emamdost

Julie Henriksen Huru



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 en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Maikki Lee Fonneløp velges til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Maikki Lee Fonneløp



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,- som er iht. budsjettet for 2021.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000,-



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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5163 Årsberetning 2020 .pdf

2. 5163 Revisjonsberetning.pdf



Til seksjonseierne i Herslebsgate 9-11 Sameie

Velkommen til årsmøte

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta elektronisk på årsmøtet som i år avholdes over en periode på 8 dager med oppstart mandag 30.mars

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.



Årsmøte i Herslebsgate 9-11 Sameie **Digital gjennomføring av årsmøte i 2021**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus/covid19, vil det ordinære årsmøtet i sameiet bli avholdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

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

Saker som behandles:

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Godkjenning av honorar til tillitsvalgte
- Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **30. mars 2021**
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 07.04.2021

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS/epost og/eller via Vibbo.no.
- Trykk på linken og delta i møtet.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles i det vedlagte heftet, og dernest avgi din stemme i det elektroniske møtet
- Har vi ikke registrert ditt mobiltelefonnummer kan dette gjøres på to måter
 - Du kan du logge deg inn med BankID og registrere mobilnummert
 - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende en mail til obos@obos.no, så registrerer vi det.
 - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på Vibbo.no å delta

PS! Det kan være avvik mht. enkelte punkter i den digitale møteløsningen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle seksjonseiere har rett til å stemme på årsmøtet
- Det er kun én stemme per seksjon.

Hjelp oss å holde deg informert:

Hjelp oss å holde deg informert ved å gå til vibbo.no, og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon, og at vi kan sende deg varsler på e-post og SMS. For å sikre at viktig informasjon kommer frem under den pågående krisen vil styret kunne sende SMS til alle beboere, uavhengig av varslingsinnstillinger og digitalt samtykke. På Vibbo er det også enkelt å kontakte oss i styret, hvis du skulle ha spørsmål om situasjonen i tiden fremover.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos sameiet, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.



Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Stemmeseddel for årsmøte 2021 i Herslebsgate 9-11 Sameie

Seksjonsnummer: _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

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

Eksempel:

Stemmer:

For

Mot

Saker til behandling:

Se innkallingen

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Stemme: For

Mot

Konstituering – Valg av seksjonseier som protokollvitne

Maikki Fonnelop er foreslått

Stemme: For

Mot

Årsrapport og regnskap for 2020 – Godkjenning

Stemme: For

Mot

Godtgjørelser – Godkjenning styrehonorar for perioden 2020/2021

(foreslått til kr 200.000,- se budsjett 2021)

Stemme: For

Mot

Forslag fra styret – Innsendt forslag fra Ivan J. Herrera utsettes

Stemme: For

Mot

Valg av styret (Se styrets innstilling som står lenger bak i årsberetningen)

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Styreleder (styrets innstilling)	Maikki Fonnelop (gjenvalg for 2 år)		
Styremedlem	Julie Huru (ikke på valg)	----	----
Styremedlem (styrets innstilling)	Per-Arne Williksen (2 år)		
Styremedlem (styrets innstilling)	Niclas Lundmark (2 år)		
Styremedlem (benkeforslag)	Ivan Jara Herrera (2 år)		
Varamedlem	Bård Helle (ikke på valg)	----	----
Varamedlem (styrets innstilling)	Poyan Emamdost (2 år)		

Årsmøtet åpnes 30.03.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 07.04.2021

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styrets postkasse innen fristen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Herslebsgate 9-11 Sameie
avholdes i år som et elektronisk møte over en periode
på 8 dager med oppstart tirsdag 30. mars 2021**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av en seksjonseier som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Ivan J. Herrera.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Oslo, 17.03.2021

Styret i Herslebsgate 9-11 Sameie

Maikki Lee Fonnøløp/s/ Poyan Emamdost/s/ Julie Henriksen Huru/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maikki L. Fonnøløp	Herslebs Gt 11
Styremedlem	Poyan Emamdost	Rathkes Gate 14 B
Styremedlem	Julie Henriksen Huru	Herslebs Gt 11
Varamedlem	Bård Helle	Herslebs Gt 11
Varamedlem	Niclas Lundmark	Herslebs Gt 11

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Herslebsgate 9-11 Sameie

Sameiet består av 58 seksjoner. Herslebsgate 9-11 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983744052, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Herslebs Gate 9-13

Gårds- og bruksnummer:
229 34

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.

Herslebsgate 9-11 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

I likhet med hele Norge og verden for øvrig, har sameiet Herslebs gate 9-11 også fått merke koronapandemien i 2020. Smitteverntiltakene har først og fremst påvirket gjennomføringen av aktiviteter og fått konsekvenser for planlagt vedlikehold, men også gitt utslag i økt teknologibruk og mer kommunikasjon med beboerne.

Smitteverntiltakene hindret oss i å kunne samles fysisk, så årsmøtet ble gjennomført digitalt. Deltagelsen økte med nesten en fordobling av antall stemmeberettigede fra tidligere (fysiske) årsmøter, noe som er svært positivt for den demokratiske deltagelsen. Styret vil derfor vurdere å fortsette med gjennomføring av digitale årsmøter, men kun når vi har enkle møteagendae. Ved større og kompliserte saker som krever diskusjon vil fysiske møter selvsagt være det foretrukne, men vi følger myndighetenes smittevernråd.

Både vårdugnaden og høstdugnaden ble innstilt, men vi fikk gjennomført containerleie, sykkeloppyrdding og avfallskasting selv om beboerne ikke kunne møte opp fysisk. Dugnaden i mai ble avlyst i sin helhet på grunn av koronasituasjonen. Dugnaden i september ble planlagt som vanlig, men måtte avlyses i siste liten fordi Oslo to dager før innførte nye strenge tiltak på grunn av smittebølge nummer to. Styret ba vaktmesterfirmaet vårt om å foreta opprydding på fellesområdene, og beboerne fikk mulighet til å kaste eget avfall i innleid container, samt elektronikk og farlige kjemikalier i egen beholder fra Oslo kommune. Vi gjennomførte en industristøvsuging i sykkelbodene i begge oppgangene og fikk fjernet eierløse sykler som tok opp plass.

I 2020 startet samarbeidet med nytt vaktmesterselskap Rene Bygårder og nytt renholdsfirma Rene Trapper. Besparelsen sameiet har hatt ved å melde overgang fra Coor og Trappevask i 2019 til Rene Bygårder og Rene Trapper i 2020 har vært på ca. 40 000 kr. Vi har brukt året til å konkretisere vaktmesterrutinene og bestemme hvilke tjenester vi ønsker å få utført på de ulike årstidene. Vi har foretatt én arbeidsevaluering med justering av arbeidsoppgaver, og vi har planer om å utføre enda en i løpet av 2021.

I august inngikk vi ny fellesavtale med Lynet for tre nye år med levering av fibernett, men økte grunnhastigheten fra 50/50 mbps til 100/100 mbps. I tillegg inngikk vi en ny tre-års avtale med RiksTV for 23 seksjonseiere som ønsket å videreføre dagens kabel-TV abonnement. Vi forhandlet frem en svært gunstig totalpris hos RiksTV, der forutsetningen var at ingen administrative endringer skulle skje i løpet av bindingstiden. Det vil i praksis si at ingen abonnenter kan trekke seg eller nye legges til avtalen før den reforhandles på nytt i august 2023.

Som nevnt i innledningen ble flere planlagte vedlikeholdsprosjekter utsatt, men vi fikk også gjennomført noen. En av disse var reklamasjonsutbedringen med Oslo Byggentreprenør (OBE), som pga. korona ble flyttet til juni (badereklamasjonen gikk ut januar 2020). OBE utførte alle de godkjente reklamasjonene, og de foretok også et par befaringer som ikke var meldt inn og avtalt på forhånd.

Etter mange klager på dårlig inneklime og ventilasjon avtalte vi en befaring med Baastad. Etter å ha foretatt noen tilfeldige målinger i flere leiligheter, ble det stadfestet ubalanse i stort sett alle ventiler, og luftutsuget ble målt til mer enn halvert fra det optimale 50 m³. I tillegg fant Baastad endel avvik med ulovlig monterte kjøkkenvifter og innkapslede ventiler i røranretninger og lukkede skap. Styret rekvirerte Baastad til å gjennomføre en ny innregulering av stigerne som inkluderer befaring, måling og luftbalansering i garasjen og i



alle seksjonene. Etter å ha informert seksjonseierne om dette prosjektet, ble styret kontaktet av flere som ønsket befaring fra Baastad for å sjekke deres kjøkkenventiler og overskap. Gjennom disse befaringsene ble flere avvik avdekket.

På grunn av ny nedstengning i Oslo i november ble balanseringsprosjektet utsatt på ubestemt tid – det var rett og slett ikke forsvarlig å skulle utføre vedlikeholdsarbeid i 58 seksjoner fordelt på to uker når smittevernsituasjonen var slik den var. Baastad fikk likevel gjennomført montering av nye avtrekksvifter, hastighetsregulatorer og flytting av eksisterende viftekapetter i garasjen. Vi håper å kunne gjennomføre luftreguleringen i løpet av 2021, men det avhenger av smittesituasjonen i Oslo.

Når det gjelder forestående fasaderehabilitering, så er dette prosjektet foreløpig satt på hold. Etter den aller første befaringsen med WSP (februar 2019) som gjorde at vi kunne presentere resultatet av de første balkong-prøvene på årsmøtet i 2019, har det skjedd en intern omrokering i firmaet. Vår kontakt sluttet, og våren 2020 etterlyste vi tilbakemelding om fremdriftsplan og prosjektfaser, samt en signert oppdragsavtale. I juli gjennomførte vi en befaring med avdelingsleder og prosjektleder i WSP, men på grunn av lav kapasitet under koronapandemien er det uvisst når og om vi vil fortsette forprosjektarbeidet med dette selskapet.

Vi har hatt en økning i antall ladestasjoner i garasjen og det er nå montert totalt fire elbil-ladere. Vår strømfordelingssentral har maksimal kapasitet på 80 amp, og vi har i år justert dagens fire ladestasjoner til 20 amp per stk. Når vi mottar bestilling på ladestasjon nummer fem, setter vi opp styringsmodulen slik at biler som er tilkoblet vil til enhver tid lades trappevis (dvs. når de første tilkoblede bilene blir fulladet vil det automatisk frigi høyere amp til de nye ankomne, dvs. de som kobler seg på sist).

Det har vært merkbart mindre behov for utrykninger til garasjeporten, selv om det fortsatt er behov for både fjernassistanse eller ekstra besøk utenom servicekontrakten. Da porten var ny fikk vi melding om at den lagde endel støy, men dette dreide seg om en enkel vaierjustering. I tillegg er styret godt fornøyd med GSM-systemet fra Saco fordi det er så enkelt å administrere tilgang. Siden datasystemet oppdaterer seg om nettene og i helgene er det en viss sjanse for at systemet vil kreve en omstart, og det har ofte vært tilfellet når brukere ikke har oppnådd kontakt med porten via mobil. Opplæring i korrekt bruk vil få et økt fokus fremover.

En negativ gjenganger hos oss har vært observasjon av narkomane. Både beboere og renholdspersonalet har meldt ifra om tilfeller der ukjente personer har blitt sett på vei inn i garasjen (gjerne rett før porten har lukket seg) eller vandrende rundt bygget. Det er funnet gjenstander som tyder på at uvedkommende har tatt opphold i garasjen over kortere og lengre tid, og det er funnet både klær og brukerutstyr under trappen. På bakgrunn av disse funnene og meldinger fra beboere som føler seg utrygge, vil styret vurdere tiltak for å bedre sikkerheten fremover, blant annet med styrket kameraovervåkning og avtale om mobilt vakthold.

Da Norge stengte ned i mars som følge av koronapandemien, tok styret initiativ til å vedta reduksjon av fellesutgiftene med 50% i tre måneder (mai-juli). Andel fellesgjeld (baderomslånet) og individuelle kostnader til RiksTV-abonnement ble ikke omfattet av dette. Vi valgte dessuten å ikke oppjustere felleskostnadene som følge av Lynets prisøkning i august. Lav rente har gitt oss store besparelser av finanskostnadene, som vanligvis pleier å være svært høye på grunn av stor gjeld. Tidlig i pandemien fikk vi satt



ned renten på begge våre banklån i DNB til 3,65 %, og disse ble senere justert ned til 3,35 %. Årsaken til at renten likevel er såpass høy i et år med historisk lav styringsrente, er at våre lån er uten sikkerhet og vi ikke kan stille bygget til pant fordi vi er et sameie og ikke et borettslag.

Økonomisk sett ligger vi greit an med tanke på den forestående fasaderehabiliteringen. Selv om det er usikkert hvor dyrt et prosjekt som innbefatter fasade, balkonger og muligens vinduer/balkongdører blir, er det ingen tvil om at dette er kostbart. Før kommunikasjonen med WSP opphørte, fikk styret en indikasjon på størrelsesorden for både prosjektledelse og totalbudsjett, og vi fikk tidlig i undersøkelsesfasen råd om «å skynde oss langsomt». Det rådet har vi planer om å følge.

For beboerne i Herslebs gate 9-11 har pandemien ført til at mange har oppholdt seg mye innendørs, enten på grunn av endrede arbeidsforhold, permitteringer, karantene og/eller isolasjon. Samtidig var det flere som benyttet anledningen til å pusse opp i leilighetene sine. Dette medførte tidvis mange reaksjoner på vedvarende støy fordi mange hadde hjemmekontor og/eller studier på dagtid, og dermed redusert mulighet til å forlate hjemmene sine. Styret merket seg dessuten en eksplosiv vekst i mengden husholdningsavfall (både restavfall og papp/papir).

Oppsummert har det vært et annerledes, men fortsatt travelt år for styret. Vi gjennomførte 5 styremøter og distribuerte 6 nyhetsbrev. På grunn av begrenset kapasitet i desember 2019 ble styrets årlige julebord utsatt til januar. Styret har ikke hatt fysiske møter sammen i 2020. Styremedlemmene har samarbeidet godt og hatt jevnlig kontakt med hverandre på telefon, epost og videochat.

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 2 135 793,-.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetalinger ifm. el-bil samt salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 803 563,-.

Resultat

Årets resultat på kr 282 521,- 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 1 417 052,-.



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 ikke beregnet noe større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. 8 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Herslebsgate 9-11 Sameie.

Lån

Herslebsgate 9-11 Sameie har lån i DnB.

Lån 1: Opprinnelig lån kr. 2 870 000,-. Annuitet. Flytende rente 3,35 %. Nedbetalt i 2034.

Lån 2: Opprinnelig lån kr. 15 962 500,-. Annuitet. Flytende rente 3,35 %. Nedbetalt i 2035.

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.



**SAMEIET HERSLEBSGATE 9-11
ORG.NR. 983 744 052, KUNDENR. 5163**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 127 661	2 413 068	2 413 000	2 408 000
Andre inntekter	3	8 132	7 253	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 135 793	2 420 321	2 423 000	2 418 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 758	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 399	-7 376	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-90 150	-87 608	-90 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-13 287	-34 161	-35 000	-330 000
Drift og vedlikehold	8	-296 013	-101 439	-185 000	-182 500
Forsikringer		-198 616	-184 840	-195 000	-208 000
Kommunale avgifter	9	-452 924	-420 589	-448 000	-456 000
Energi/fyring		-121 714	-205 901	-210 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 453	-166 313	-170 000	-167 000
Andre driftskostnader	10	-197 250	-213 268	-244 100	-179 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 803 563	-1 649 695	-1 813 300	-2 023 000
DRIFTSRESULTAT		332 230	770 626	609 700	395 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	379 893	439 973	2 500	5 000
Finanskostnader	12	-429 601	-500 205	-75 000	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-49 708	-60 232	-72 500	-65 000
ÅRSRESULTAT		282 521	710 394	537 200	330 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		282 521	710 394		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	8 858 964	9 618 384
SUM ANLEGGSMIDLER		8 858 964	9 618 384
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		32 731	15 547
Kundefordringer		5 560	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	21 774
Andre kortsiktige fordringer	14	499	2 629
Driftskonto OBOS-banken		177 026	320 490
Sparekonto OBOS-banken		1 338 873	1 083 133
SUM OMLØPSMIDLER		1 554 689	1 443 572
SUM EIENDELER		10 413 653	11 061 956
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-751 999	-1 034 521
SUM EGENKAPITAL		-751 999	-1 034 521
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 028 015	11 879 372
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 028 015	11 879 372
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 564	35 037
Leverandørgjeld		15 808	52 688
Skyldige offentlige avgifter	17	338	0
Påløpte renter		43 526	61 216
Påløpte avdrag		43 693	68 192
Annen kortsiktig gjeld	18	2 708	-28
SUM KORTSIKTIG GJELD		137 637	217 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 413 653	11 061 956
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 17.03.2021
Styret i Sameiet Herslebsgate 9-11

Maikki Lee Fonnelop/s/

Poyan Emamdost/s/

Julie henriksen Huru/s/

NOTE: 1

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 978 925
Lånekostnad 1	874 724
Kabel-TV	81 536
Garasje	67 200
Reg.IN light lån 1	-15 735
Rehablån ovf. Langsiktig fordring: renteinntekter og avregning	-858 989
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 127 661

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Andel elbil	5 000
Lading elbil	1 572
Korrigeringer på reskontro	70
Nøkler	1 130
SUM ANDRE INNTEKTER	8 132

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 000
Påløpte feriepenger	-2 400
Arbeidsgiveravgift	-31 358
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 758

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 350, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 399.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 906
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-630
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 751
SUM KONSULENTHONORAR	-13 287

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 594
Drift/vedlikehold elektro	-12 219
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 299
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 559
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-204 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 968
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-296 013

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-243 027
Renovasjonsavgift	-209 897
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-452 924

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-37 491
Lyspærer og sikringer	-12 999
Vaktmestertjenester	-37 002
Vakthold	-250
Renhold ved firmaer	-83 690
Andre fremmede tjenester	-7 790
Trykksaker	-1 721
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 350
Andre kontorkostnader	-625
Porto	-2 256
Bank- og kortgebyr	-3 071
Konstaterte tap	-6
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-197 250

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	138
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 740
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 053
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 885
Andre renteinntekter	347 077
SUM FINANSINNTEKTER	379 893

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-82 497
Renter og gebyr på lån i DNB	-347 077
Andre rentekostnader	-27



SUM FINANSKOSTNADER **-429 601**

NOTE: 13**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

DNB lån nr 2 Saldo 01.01- Rehabiliteringslån	9 618 384
Ordinære avdrag	-514 308
Ekstraordinære nedbetalinger fra sameiere	-245 112

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER **8 858 964**

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	499
-----------------	-----

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER **499**

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-2 870 000
Nedbetalt tidligere	609 012
Nedbetalt i år	91 937
	-2 169 051

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,35 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2015	-15 962 500
Nedbetalt tidligere	6 344 116



17

Herslebsgate 9-11 Sameie

Nedbetalt i år	514 308	
Nedbetalt i år- Ekstraordinære nedbetalinger fra sameier	245 112	
		-8 858 964
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-11 028 015

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-338
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-338
---	-------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 400
-------------	--------

Fakturagebyr	-413
--------------	------

Gebyrer	105
---------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 708
-----------------------------------	---------------



INNKOMNE FORSLAG

Følgende forslag er innsendt på epost. Dette skal ikke stemmes over, men er tatt med som en ren orientering.

1. Ivan J. Herrera ber om at det legges fram oversikt over nedbetaling på renoverte badrom 2014. Jeg vil vite når eller om husleie (fellesutgifter) skal reduseres pga nedbetaling på badrom.

SVAR FRA STYRET

Sameiets lån til rør- og baderomsrehabiliteringen i 2014 er fordelt via sameierbrøk og lagt til hver seksjon som andel fellesgjeld. Av sameiets opprinnelige lånebeløp på kr. 15 962 500 gjenstår det kr. 8 858 964 som etter planen er nedbetalt i 2035 (se note 16). Ved å nedbetale sin andel av fellesgjelden vil seksjonseier få redusert sine månedlige utgifter, i tillegg til at sameiet vil få lavere finanskostnader og bedre likviditet fordi den samlede fellesgjelden reduseres. Sameiet har inngått en administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av lån (IN-avtale). Oversikt over egen fellesgjeld og hvordan man kan nedbetale denne, fås ved å kontakte Obos.

Med en kommende rehabilitering av utvendig fasade (vedtatt på årsmøtet i 2017) som innbefatter grunnmur og samtlige balkonger, vil sameiets posisjon til og mulighet for låneopptak være avhengig av dagens oppsparte midler, størrelsen på innværende fellesgjeld og sameiets økonomiske historikk. Styret har forståelse for at det har vært et krevende økonomisk år for mange, men på bakgrunn av rehabiliteringsplanene mener vi at det ikke er ansvarlig å redusere fellesutgiftene nå.

Følgende forslag er innsendt i brevform.

2. Ivan J. Herrera ber om at styreleder kastes og ny styreleder velges. Dette bunner i mistillit til nåværende styreleder.

SVAR FRA STYRET

Styret har ingen andre aktuelle kandidater innstilt til styreledervervet, og det er ikke lov å velge inn kandidater som står på valg til andre verv uten at de er forespurt og har akseptert vervet. Hvis årsmøtet stiller seg bak Herreras mistillitsforslag, vil det nåværende styret oppløses i sin helhet og det vil måtte kalles inn til ekstraordinært årsmøte og omvalg.

På grunn av den pågående pandemien anser vi det ikke som forsvarlig å avholde et fysisk årsmøte, og styret ber derfor at større og kompliserte saker tas opp når vi igjen har mulighet til å avholde fysiske årsmøter. Mistillitsforslag egner seg ikke for behandling på elektroniske møter, og i dette konkrete tilfellet er forslaget heller ikke begrunnet.

FORSLAG FRA STYRET

Styret foreslår at Herreras forslag utsettes.



Innstilling av kandidater til de ulike styrevervene som skal velges på årsmøtet i 2021

Innstilling av kandidat til styreledervervet:

- 1) Maikki Fonnøløp, Herslebs gate 11 – innstilles fra styret

Innstilling av kandidater til styremedlemsvervet:

- 1) Per-Arne Williksen, Herslebs gate 9 – innstilles fra styret på 1. plass
- 2) Niclas Lundmark, Herslebs gate 11 – innstilles fra styret på 2. plass
- 3) Ivan Jara Herrera, Herslebs gate 11 – foreslått av Ivan Jara Herrera

Innstilling av kandidat til varamedlemsvervet:

- 1) Poyan Emamdost, Rathkes gate 14B – innstilles fra styret



Orientering om sameiets drift

Styret

Styret består av 3 personer, en styreleder og to styremedlemmer, i tillegg til to varamedlemmer. Styret for 2020/2021 består av Maikki Fonnøløp (leder), Poyan Emamdot og Julie Huru. Varamedlemmer er Bård Helle og Niclas Lundmark.

Kommunikasjon med styret

Styret har fysisk postkasse i Herslebs gate 11 og to lukkede grupper på Facebook for både eiere og leietakere («Sameiet Herslebs gate 9-11» og «Herslebsgate 9-11 garasje»). Styreleder kan kontaktes på epost (maikkilee@gmail.com) eller sms/telefon (99001013). Styret distribuerer nyhetsbrev på epost med viktig informasjon til eierne.

Forvaltning

Vår forvaltningskonsulent er Ole Johan Haakensveen i Obos Eiendomsforvaltning (ny i 2021). Han kan kontaktes på epost ole.johan.haakensveen@obos.no eller telefon 22 86 82 62 / 95 93 04 70. Telefon til Obos sentralt er 02333. Alle henvendelser om fellesutgifter, IN-ordning (nedbetaling av fellesgjeld) og årsmøteinnkalling rettes til Obos. Her kan du også få kopi av Husordensregler, vedtekter og fremleieskjemaer for utleie.

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Rene Bygårder AS. Avtalen inkluderer inspeksjon, kontroll og enkelt vedlikehold. Vår faste vaktmester heter Jørgen og skal være hos oss hver mandag og torsdag. Epost: kontakt@renebygarder.no.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene én gang i uken (tirsdag/onsdag). Avtalen inkluderer trappeoppganger, korridorer, heis og søppelrom. Epost: kontakt@renetrapper.no

Håndverkstjenester

Inkludert i avtalen med Rene Bygårder/Rene Trapper har vi inngått et samarbeid med Christiania Bygg Prosjekt AS (CBP) som gir oss gunstige priser på håndverkstjenester, inkludert maling, elektro, rør, oppussing, dører/vinduer etc. Eiere og leieboere kan bestille gratis og uforpliktende befaring, bare husk å oppgi at du er kunde hos Rene Bygårder/Rene Trapper. Telefon: 919 00 692. Email: kontakt@christianiaprosjekt.no. Web: www.christianiaprosjekt.no

Fellesdugnad

Det gjennomføres 1 vårdugnad (medio mai) og 1 høstdugnad (medio sept/okt). Styret er ansvarlig for å bestille container, og beboere kan som hovedregel få kaste egne møbler og el. avfall. Det er obligatorisk å delta, og seksjoner som ikke får registrert oppmøte vil få muligheten til å bidra med et beløp i etterkant (giro blir sendt i posten).

Grilling på balkonger

På balkong skal man aldri bruke kullgrill på grunn av stor fare for brannspredning. Elektrisk grill og gassgrill er tryggere alternativer fordi man i større grad kan kontrollere varmen. Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Det forutsettes også at balkongen har god utlufting langs gulv og tak uten noen form for innglassing, slik at røyk og eventuell lekket gass raskt luftes ut (røyken er lettere enn luft og stiger, mens



propangassen er tyngre enn luft og synker). Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.

Heis

Schindler Stahl Heiser AS har vedlikehold og service på våre heiser. Ved feil eller mangler kan de kontaktes på telefon 23 24 66 50. Nødnummer ved heisstans: 800 31 760 (24 timer). Heisene har taleforbindelse til sentral.

Garasje

Bygg & Energi Systemer A/S har årskontroll (2 ganger i året) og service på garasjeporten, telefon 22 86 59 99. Porten åpnes via et GSM-system der kun godkjente brukere av garasjen har adgang, og disse må selv kontakte styrets garasjeansvarlig eller styreleder for å legges inn i systemet.

Parkering

Sameiet disponerer 20 parkeringsplasser i garasjen som eies av sameiere. Beboere som ønsker plass kan henvende seg privat til disse eierne med egen annonsering i Facebook-gruppene. Styret skal til enhver tid ha beskjed om nye utleieforhold med kontaktinformasjon på leietaker. Det eksisterer ingen forkjøpsrett, men det ble vedtatt på årsmøtet i 2016 at sameiet ønsker muligheten til å vurdere kjøp av parkeringsplasser når disse selges separat. Hensikten er å beholde flest mulige plasser internt for å ha kontroll på utleie og oversikt over personer med adgang til bygget. Kontakt styret dersom du vurderer å selge din plass.

Ved ønske om montering av ladestasjon for el-bil, kontakt garasjeansvarlig for informasjon og startguide (julie_huru@hotmail.com). Det er eier av garasjeplassen som er ansvarlig for å bestille ladestasjon og montering av denne. Sameiet har for tiden en etableringskostnad på kr 5000 per plass for å dekke kostnadene til finansiering av separat sikringskap for ladestasjonene.

Låsesmed

Lås og Nøkkel AS er vår servicekontakt på hovedinngangsdørene. Ved feil på dører og låssylindere kan de kontaktes på tel. 22 60 60 60 eller post@lasesmed.no. Nye sylindernøkler til fellesdørene og elektroniske brikker til utgangsdørene bestilles hos styreleder, som videreformidler bestillingen til Lås og Nøkkel. Er brikken mistet må den sperres for adgang, så gi beskjed om dette ved bestilling. Produksjon og frakt bekostes av den enkelte sameier. En ny låsbrikke koster kr. 380,- eks. frakt (pris i 2020).

Postkasseskilt

Alle postkassene skal ha like skilt innenfor tilpasset område. Det er ikke tillatt med hjemmelagde skilt eller klistrelapper (jmf. Husordensreglene §17). Skilt til postkasse (merke: Robust) bestilles hos Stansefabrikken, på epost (tbe@stansefabrikken.no) eller via deres webside: <http://www.stansefabrikken.no/postkasse/kontakt/> Seksjonseier eller leietager må selv bestille skilt, og utgiftene belastes seksjonseier i sin helhet.

Baderom/kjøkken

Oslo Byggentreprenør (OBE) utførte rør- og baderomsrehabilitering i 2014, og reklamasjonsfristen var 7. januar 2020 (se våtromssertifikat). OBE kan kontaktes ved lekkasjer eller feil på vannrør eller innredning, men eventuelle utbedringer må den enkelte dekke selv. Epost: has@obe.no



Rørlegger

Oppstår det akutt behov for rørlegger kan Martinsen & Brodahl AS kontaktes på telefon 22 19 44 30 (vakttel. 974 66 211). Styret har ingen fast serviceavtale med rørlegger, så tjenester avtales privat.

Porttelefon

Firesafe Tech har vedlikehold på porttelefonen og kan kontaktes på telefon 64 84 63 84. Ved mangler som skyldes feil bruk og/eller hærverk må seksjonseier selv dekke kostnadene til utbedring. Navnelisten til porttelefonanlegget oppdateres manuelt av styreleder, endringer sendes på epost.

Brannsikringsutstyr

Firesafe Tech har vedlikehold på seriekoblet brannvarslingsanlegg. De kan kontaktes på telefon 64 84 63 84 hele døgnet. Kontroll og test av anlegget skjer én gang i året, og alle beboere plikter å gi tilgang til seksjonene. Detektorer i leilighetene må ikke tildekkes, flyttes på eller demonteres. Det skal heller ikke skiftes batteri. Utgifter i forbindelse med utløsning av alarmer som følge av feil eller uvettig bruk av alarmsentral og/eller detektorer dekkes av seksjonseier uten unntak. Anlegget er ikke koblet opp mot offentlig brannsentral, så beboere må selv ringe Brannvesenet (110) for utrykning.

Alle beboere plikter å sette seg inn i riktig bruk av hovedsentralen slik at falske alarmer kan reduseres, i tillegg til å vite hvordan alarmer stoppes og anlegget tilbakestilles. Ved utløsning av alarmer må årsaken kartlegges umiddelbart *før* anlegget tilbakestilles. Hvis hovedsentralen viser feil eller avvik må den aktuelle detektoren og området rundt sjekkes nøye før anlegget tilbakestilles. Er feilen registrert på en detektor som befinner seg inne i en leilighet må styret kontaktes. Manual for anlegget finnes i vegghyllen ved siden av hovedsentralen i Herslebs gate 11. Firesafe kan gjerne ringes for fjernguiding av anlegget, men det bør avtales på forhånd. Styret skal som hovedregel alltid godkjenne serviceutrykninger.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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. Seksjonseiere må selv gå til anskaffelse av branntau o.l.

Ventilasjon

Leilighetene er koblet til et sentralt system med felles eksterne avtrekksvifter. Disse sørger for utsuging av luft (50 m³ per ventil), men ikke tilførsel av ny luft. For å sørge for god sirkulasjon må ventiler på kjøkken/bad aldri stenges, og lufteluker i leilighetene må alltid holdes åpne, også om vinteren. Tette ventiler gir dårlig inneløst klima og høy luftfuktighet, i verste fall oppstår mugg og råteskader. Beboerne må selv sørge for å rengjøre ventilåpningene så langt inn de kommer. Styret foretar inspeksjon av ventilene ca. hvert femte år og iverksetter felles kanalrens ved behov.

Det er ikke tillatt å koble motordrevne kjøkkenvifter direkte på luftkanalen eller styre luftopptaksretningen med f.eks. et rør som er påsatt ventilen i taket. Dette forstyrrer inneløst klimaet, skaper ubalanse og kan forårsake dårligere luft i andre leiligheter. Seksjonseiere med feilmontert utstyr vil få pålegg om å fjerne dette for egen regning og installere ventilator med innebygget motor og kullfilter (naturlig avtrekk slik at luften blåses



tilbake ut i rommet). I tillegg kan seksjonseier få en bot på kr. 2000,- (fastsatt i 2017) for å ha forårsaket merkostnader til service og konsekvenser for inneklimate til andre seksjoner. Ing. S. D. Baastad AS har vedlikehold på fellesanlegget, og de kan også kontaktes ved spørsmål om godkjent utstyr samt levering og montering av ventilatorer i kjøkkenoverskap (kontaktinfo: svein-rune@baastad.no, tel. 489 99 891).

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85871853. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnredninger 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.

Nye skader skal meldes til Forsikringsavdelingen i Obos, som kontaktes på tel. 22 86 83 98 eller på epost: forsikring@obos.no (med kopi til styreleder). Det er viktig å informere om skadedato (eller når skaden ble oppdaget), skadeårsak og omfang, samt navn og tel.nr til eiere av de berørte leilighetene. Obos vil videreformidle henvendelsen til Gjensidige, som vurderer skadeomfanget og dekningsgrad, og bestiller takstmann og evt. utbedringsarbeid.

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.

Sameiet har skadedyrforsikring via Norsk Hussopp Forsikring. Alle skader innmeldes via www.hussoppen.no (telefon 22 28 31 50, man-fre kl. 08.00–16.00). Kontakt alltid styret ved oppdagelse av veggdyr, støkkmaur, skjeggkre, mus/rotter. I samråd med forsikringsselskap vil vi iverksette befaring som utføres av f.eks. Rentokil.

HMS

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Herslebsgate 9-11 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Individuell strøm

Elektrisitet til seksjonene blir levert av Hafslund gjennom automatiske, fjernavleste strømmålere. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å tegne eget abonnement med strømleverandør, og til å avslutte det ved fraflytting. Målerne kan besiktiges i el. rommet, som er i trappehuset til oppgang 11 nede i garasjen. Nøkkel til rommet henger ved siden av døren.

Energimerking



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

Fibernet/bredbånd

Sameiet har avtale med Lynet Internett AS om fiberbredbånd. Kollektivavtalen inkluderer 100/100 mbps og leveres til alle seksjonene for kr. 144,- per måned (faktureres over fellesutgiftene). Ønskes det høyere hastighet på linjen må dette bestilles privat via Lynet. Lynet kan kontaktes på tel. 21 99 33 66 eller på www.lynet.no.

Priser for individuelle avtaler om ekstra hastighet:

Hastighet i mbps	250/250	500/500	1000/1000
Pris per mnd (ink. mva)	99,-	149,-	199,-

Det er den enkelte beboers valg å kunne velge en annen bredbåndsløseleverandør, men alle seksjonene har automatisk tilgang til fiber fra Lynet og er med på å betale for at sameiet skal ha den kollektive avtalen. Avtaleperioden er på 3 år og skal fornyes 1. august 2023.

Kabel-TV

RiksTV er sameiets leverandør av kabel-TV over fibernet. Lynet har fremforhandlet en kollektiv avtale med RiksTV som gir deg som beboer tilgang til Rikspakken Basis (grunnpakke inkl. HBO, Paramount+, ViaSport, Eurosport og TV2 Sport) for kr. 289,- per måned (faktureres individuelt over fellesutgiftene). Den enkelte beboer kan utvide med inntil 3 programkort og mottakere. RiksTV fakturerer beboer direkte for ekstra programkort og eventuelt ekstra mottaker.

Det er seksjonseier som er registrert som bruker av abonnement/utstyr, men eventuelle leieboere vil være registrert som tilleggsbruker/mottaker. En seksjonseier som har forpliktet seg til avtalen kan ikke individuelt si opp/endre sitt abonnement i løpet av avtaleperioden, som fornyes 1. august 2023 for nye 3 år. Ta kontakt med styret dersom du ønsker denne kanalpakken, og kontakt deretter RiksTV Fiber Kundeservice på tel. 21 02 27 13 eller post@rikstv.no.

Ønsker du å bli RiksTV-abbonnent etter at ny 3-årsavtale er opprettet, gjelder individuelle priser (reduerte som følge av Lynet-avtalen).

RiksPakken	Kr. 399,-
RiksTV Basis	Kr. 299,-
Favoritter	Kr. 199,-



Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Oppgradering ventilasjonsanlegg. <i>Innregulering av 19 stiger for balansering av luftmengder utsettes</i>	Nye avtrekksvifter med filterbokser, montering av hastighetsregulatorer og flytting av 2 viftekapetter
2020 - 2020	Sikkerhetsskinner til inngangsdører	Hoveddører til bakgård H09-H11
2019 - 2019	Oppgradering av overvåkningskameraer	Ny programvare (klient) og maskinvare (PC og skjerm). Bredbåndslinjen for overvåkningssystemet overført fra Get til Lynet
2018 - 2018	Sikkerhetsskinner til inngangsdører	Hoveddører til gate H09-H11
2018 - 2018	Ny garasjeport med GSM-løsning	
2017 - 2017	Nye varmtvannsberedere og blandeventil	
2017 - 2017	Nedrivning og gjenoppbygging av vannskadet murvegg	Utvendig og innvendig vegg i bodrom H09 og ut mot Herslebs gate 7
2017 - 2017	Nytt elektronisk låssystem	Inngangsdører mot gate/bakgård
2016 - 2016	Nye stakeluger til rørspyling	Hovedavløp kjeller + avløpsrør loft
2016 - 2016	Oppussing av inngangsparti, trappeløp og korridorer. Montering av nye postkasser	Nytt gulvbelegg i alle oppganger, maling av vegger/tak, leilighetsdører, utgangsdører og vinduslister
2015 - 2015	Montering av reguleringsspjeld og luftbalansering av stigerkanalene	Ventilasjonsanlegget i H09 og H11
2014 - 2014	Nye baderom, nye vannrør til bad og avløpsrør til kjøkken	
2013 - 2013	Ny motor/ur i ventilasjonsanlegget	
2013 - 2013	Nytt callinganlegg og brannvarslingsanlegg	Røyk/varmedetektorer i alle leiligheter og fellesareal
2013 - 2013	Nye rørtraseer til hovedavløpsrør	Garasjekjeller og berederrom
2013 - 2013	Nye heiser fra Schindler Stahl	
2010 - 2010	Nye inngangsdører og låser	
2008 - 2008	Rep av vifter i ventilasjonsanlegget	
2008 - 2008	Nye pumper til ytterdørene	
2008 - 2008	Ny garasjeport	
2008 - 2008	Ny blandeventil til varmtvannsbereder	
2008 - 2008	Utbedring av defekt brannvarslingssentral	
2008 - 2008	Utbedring av takkonstruksjon/ skråtakvindu	
2008 - 2009	Utbedring av bakgården	
2007 - 2007	Innstallering av videoovervåking	Vedtektsfestet.
2005 - 2005	Skiftet lysarmatur i garasjen	
2005 - 2005	Bytte av defekte brannmeldere	
2004 - 2004	Oppussing av inngangspartiet/ trappeoppgangene	Pusset opp inngangspartiet og felles trappeganger. Arbeidet inkluderte også reparasjon av ventilasjonsanlegget
2001 - 2001	Rehabilitering av fasadene	



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Herslebsgate 9-11

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Herslebsgate 9-11.

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 regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1L6PF-5M5GE-776GH-7SMU3-J06WT-DMJ5A



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-19 18:22:06Z



Penneo Dokumentnøkkel: 1L6PI-5M5GE-776GH-7SMU3-J06WT-DMJ5A

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>

34 av 4



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

1 år er styreleder, 1 styremedlem og 1 varamedlem på valg, ref. årsberetningen

Innstilling

STYRETS INNSTILLING:

Maikki Lee Fonnelop gjenvelges som leder for 2 år

Per-Arne Williksen (innstilles på 1.plass) og Niclas Lundmark (innstilles på 2.plass (dvs. den av disse 2 som får flest stemmer) velges som styremedlem for 2 år

Poyan Emamdost velges som varamedlem for 2 år

Styret har i tillegg til dette også mottatt en henvendelse (et benkeforslag) fra Ivan Jara Herrera som selv ønsker å stille til valg som styremedlem !

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Maikki Lee Fonnelop

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Ivan Jara Herrera

Niclas Lundmark

Per-Arne Williksen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Poyan Emamdost

Sak 6

Forslag fra Ivan J. Herrera (se s. 19 i årsberetningen)

Forslag fremmet av: Ivan J. Herrera

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

1. Ivan J. Herrera ber om at det legges fram oversikt over nedbetaling på renoverte badedrom 2014. Jeg vil vite når eller om husleie (fellesutgifter) skal reduseres pga nedbetaling på badedrom.

2. Ivan J. Herrera ber om at styreleder kastes og ny styreleder velges. Dette bunner i mistillit til nåværende styreleder.

Styrets innstilling

1. Sameiets lån til rør- og badedromsrehabiliteringen i 2014 er fordelt via sameierbrøk og lagt til hver seksjon som andel fellesgjeld. Av sameiets opprinnelige lånebeløp på kr. 15 962 500 gjenstår det kr. 8 858 964 som etter planen er nedbetalt i 2035 (se note 16).

Ved å nedbetale sin andel av fellesgjelden vil seksjonseier få redusert sine månedlige utgifter, i tillegg til at sameiet vil få lavere finanskostnader og bedre likviditet fordi den samlede fellesgjelden reduseres. Sameiet har inngått en administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av lån (IN-avtale). Oversikt over egen fellesgjeld og hvordan man kan nedbetale denne, fås ved å kontakte Obos.

Med en kommende rehabilitering av utvendig fasade (vedtatt på årsmøtet i 2017) som innbefatter grunnmur og samtlige balkonger, vil sameiets posisjon til og mulighet for låneopptak være avhengig av dagens oppsparte midler, størrelsen på inneværende fellesgjeld og sameiets økonomiske historikk. Styret har forståelse for at det har vært et krevende økonomisk år for mange, men på bakgrunn av rehabiliteringsplanene mener vi at det ikke er ansvarlig å redusere fellesutgiftene nå.

2. Styret har ingen andre aktuelle kandidater innstilt til styreledervervet, og det er ikke lov å velge inn kandidater som står på valg til andre verv uten at de er forespurt og har akseptert vervet. Hvis årsmøtet stiller seg bak Herreras mistillitsforslag, vil det nåværende styret oppløses i sin helhet og det vil måtte kalles inn til ekstraordinært årsmøte og omvalg.

På grunn av den pågående pandemien anser vi det ikke som forsvarlig å avholde et fysisk årsmøte, og styret ber derfor at større og kompliserte saker tas opp når vi igjen har mulighet til å avholde fysiske årsmøter. Mistillitsforslag egner seg ikke for behandling på elektroniske møter, og i dette konkrete tilfellet er forslaget heller ikke begrunnet.

FORSLAG FRA STYRET

Styret foreslår at Herreras forslag utsettes.

Forslag til vedtak

1. Dette forslaget og styrets svar tas til orientering (ref. styrets begrunnelse)



2. Dette forslaget utsettes til pandemien er over og det igjen blir mulig å avholde fysiske årsmøter.



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
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.