



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 675 388  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14  
Forretningsadresse: v/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: Mette Gro Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 976 838	1 394 508
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 976 838</b>	<b>1 394 508</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 102 301	1 327 984
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 168 361</b>	<b>1 396 444</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>808 477</b>	<b>-1 936</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 095	15 886
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 095</b>	<b>15 886</b>
Annen finanskostnad		171 696	223 891
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>171 696</b>	<b>223 891</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-157 601</b>	<b>-208 005</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>650 876</b>	<b>-209 941</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>650 876</b>	<b>-209 941</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>650 876</b>	<b>-209 941</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>650 876</b>	<b>-209 941</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		650 876	-209 941
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>650 876</b>	<b>-209 941</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 206	
Andre fordringer		86	163 887
Sum fordringer		16 292	163 887
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		336 431	185 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		336 431	185 569
Sum omløpsmidler		352 723	349 457
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>352 723</b>	<b>349 457</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 005 193	4 656 069
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 005 193</b>	<b>-4 656 069</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 005 193</b>	<b>-4 656 069</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 289 757	4 539 478
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 289 757</b>	<b>4 539 478</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 289 757</b>	<b>4 539 478</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 241	39 347
Leverandørgjeld		52 139	416 922
Annen kortsiktig gjeld		9 779	9 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 158</b>	<b>466 048</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 357 915</b>	<b>5 005 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>352 723</b>	<b>349 457</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459091

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 675 388  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14  
Forretningsadresse: v/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: Mette Gro Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 986 675 388  
SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 976 838	1 394 508
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 976 838</b>	<b>1 394 508</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 102 301	1 327 984
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 168 361</b>	<b>1 396 444</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>808 477</b>	<b>-1 936</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 095	15 886
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 095</b>	<b>15 886</b>
Annen finanskostnad		171 696	223 891
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>171 696</b>	<b>223 891</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-157 601</b>	<b>-208 005</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>650 876</b>	<b>-209 941</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>650 876</b>	<b>-209 941</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>650 876</b>	<b>-209 941</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		650 876	-209 941
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>650 876</b>	<b>-209 941</b>



Organisasjonsnr: 986 675 388  
SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 206	
Andre fordringer		86	163 887
Sum fordringer		16 292	163 887
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		336 431	185 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		336 431	185 569
Sum omløpsmidler		352 723	349 457
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>352 723</b>	<b>349 457</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 005 193	4 656 069
Sum opptjent egenkapital		-4 005 193	-4 656 069



Sum egenkapital	-4 005 193	-4 656 069
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 289 757	4 539 478
Sum annen langsiktig gjeld	4 289 757	4 539 478
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 289 757</b>	<b>4 539 478</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 241	39 347
Leverandørgjeld	52 139	416 922
Annen kortsiktig gjeld	9 779	9 779
Sum kortsiktig gjeld	68 158	466 048
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 357 915</b>	<b>5 005 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>352 723</b>	<b>349 457</b>



Organisasjonsnr: 986 675 388  
SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

**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



## **Til seksjonseierne i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14**

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 11.mai 2021 kl. 18:00 i sameiets bakgård.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Bjørn Farmannsgate 14 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14  
avholdes tirsdag 11.mai 2021 kl. 18:00 i sameiets bakgård.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Finansiering av gjenstående tiltak i forbindelse med plan fra 2015 for større vedlikehold
- B) Delvis nedbetaling av fellesgjeld  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
- C) Etablering av digital ytterdørnøkkel fra OBOS.
- D) Utplassering av Postens pakkebokser

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1-2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 23.03.2021

Styret i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

Jon Nysted /s/      Per Frode Hetty /s/      Birgitte Christin Schiøth /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jon Nysted	Bjørn Farmanns Gate 14 B
Styremedlem	Per Frode Hetty	Bjørn Farmanns Gate 14 A
Styremedlem	Birgitte Christin Schiøth	Bjørn Farmanns Gate 14 A
Varamedlem	Tove Helene Lie	Løvenskiolds Gate 11 C
Varamedlem	Thomas Norling	Bjørn Farmanns Gate 14 A
Varamedlem	Ole Jakob Sletten	Bjørn Farmanns Gate 14 B

### Valgkomiteen

Else Bakkevig Bjørn Farmanns Gate 14 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

Sameiet består av 26 seksjoner.

Sameiet Bjørn Farmannsgate 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986675388, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Bjørn Farmanns Gate 14

Gårds- og bruksnummer :

211 11

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Bjørn Farmannsgate 14 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Arbeidet har vært konsentrert om å bedre likviditeten til sameiet og nødvendige tiltak for å vedlikeholde bygningen, særlig taket. Aktivitetsnivået er gjennomgående høyt, med hyppig kontakt innad i styret på telefon og e post. Det har vært 7 ordinære styremøter i perioden. For å redusere smitterisiko er det satt ut dispensere med Antibac i heisene.

## Likviditet

Vi startet året med et underskudd på ca. 240 000 kr. I første omgang ble det inngått avtale om kassakreditt på inntil 250 000 kr med OBOS. Vi flyttet også de to største lånene fra DnB til OBOS-banken og fikk da redusert lånerenten fra 5,3 til 3,3 %. Dette gir en årlig besparelse på ca. 75 000 kr i reduserte renteutgifter. I juni og oktober ble det etter vedtak på forrige sameiermøte innkrevd om lag 580 000 kr. Likviditeten er etter dette kommet i orden og vi har en buffer på ca. 250 000 kr mot uforutsette utgifter.

Vi har hatt mindre utgifter til heisene og elektrisitet i 2020 sammenliknet med året før, men vi har hatt uforutsette utgifter til utbedring av taket pga. lekkasjer.

## Lekkasjer fra øverste tak og takterrassen

Etter kraftig regn oppsto det lekkasjer i mai 2020. Vi fikk vanninntrengning i to leiligheter, en i 7. og en i 6. etg. Det har vært svært vanskelig og tidkrevende å løse dette, fordi det viste seg vanskelig å finne ut hvor vannet kom inn. Det var nødvendig med utstrakt feilsøking. Vi engasjerte taktekker fra firmaet Henry Hansen & sønn som vi hadde gode erfaringer med fra før. Det viste seg at lekkasjen fra takterrassen muligens kommer av måten rekkverket er festet på terrassen. Det har også blitt avdekket at det er brukt en annen type papp under hellene enn det som er anbefalt. Vi har reklamert overfor Oslo murmesterbedrift på dette. Det var dette firmaet som utførte arbeidene på taket i 2015-2016, og blant annet la ny membran. Vi innhentet en tilstandsrapport for taket som kom med en vurdering av taket og anbefalinger. Rapporten tilsier at det ikke er nødvendig å legge nytt tak, men å gjennomgå alle skjøter og overganger mellom blikk og papp og utbedre der disse er svake. Det ble også påpekt at den pappen som er benyttet under terrassen angivelig ikke er godkjent av SINTEF for bruk i Norge. De fleste av de anbefalte tiltakene er nå utført. Vi har reklamert overfor Oslo murmesterbedrift og stilt spørsmål om takpappen som er lagt på terrassen.

## Leverandøravtaler

Styret gjorde i fjor sommer en vurdering av eksisterende leverandøravtaler. Vi mener vi har svært gode avtaler mht trappevask og rengjøring og vaktmester.

Vi har særlig vurdert avtale om TV og bredbånd, serviceavtale med heis, husforsikring og strøm til sameiets fellesanlegg.

Vi inngikk ny avtale om heisutrykning med NOKAS. Vi har endret strømvartalen med Fjordkraft til Spotpris uten påslag og redusert fastbeløp 19 kr pr mnd. Vi ønsket en bedre forsikringsavtale for bygningen og kontaktet en rekke selskaper. Dette viste seg dessverre ikke mulig å få en redusert årspremie på grunnlag av sameiets skadehistorikk.

Styret har også vurdert et tilbud fra OBOS om elektronisk låssystem, men vurderingen vår er at vi ikke ønsket å gå inn på dette da det ville påføre sameiet økte faste kostnader.



## **Bruk av fellesarealer i kjelleren**

Vi foretok en spørreundersøkelse blant seksjonseierne om hvilke behov det er for bruk av arealene. Svarene viste at det er behov for innendørs vinterlagring av sykler, plass til barnevogn og fryser og smøring av ski i «snekkerboden». På denne bakgrunn er det nå plassert 8 sykler i fyrrommet og en fryser i vaskerommet. Det er også reservert plass til en barnevogn i vaskeriet.

Vinterlagring av sykkel koster 200 kr pr sesong. Dette dekker bl.a. utgifter til sykkelstativ. Strøm til fryseren dekkes av seksjonseier.

## **Takterrassen og bakgården**

Terrassen er hyppig i bruk. Vi hadde sommeren 2020 problem med festing og bråk lenge etter kl. 23. Dette rettet seg opp etter at det ble hengt opp oppslag som oppfordret til å ta hensyn til øvrige beboere og følge husordensreglene.

Vi fikk sikret nødvendig vanning av blomstene i «hagen» denne sommeren. Spesiell takk til hagegruppa v/Inger Norderhaug som gjør en strålende jobb med planting og lusing i sesongen. Hagegruppa tar gjerne imot flere medlemmer!

## **Bergvarmeanlegget**

Det var oppstartsproblemer høsten 2020 med manglende varme i radiatorene særlig til de øverste etasjene. Det ser ut til at nedtapping av anlegget i forbindelse med utskifting av radiatorene i flere leiligheter sommeren 2020, førte til at anlegget ikke fungerte normalt. Firmaet Energico utførte en større service og utskifting av deler som etter hvert førte til et tilfredsstillende leveranse av varme i hele bygningen.

## **Dugnader**

Vi hadde som vanlig dugnad vår og høst. Vårdugnaden ble avholdt over to dager for å unngå smitte blant beboere. På høstdugnaden fikk vi kastet en mengde gammel maling og annet spesialavfall. Spesiell takk til Else Bakkevig og Kari Corneliusen som fikk kjørt dette til Gjenbruksstasjon.

Det er svært viktig at det ikke kastes spesialavfall i containeren. I høst fikk vi en tilleggsfaktura på ca. 2000 kr fordi noen har kastet el materiell i containeren.

## **HMS**

OBOS har en modul /verktøy for rutiner i dette arbeidet som benyttes. En del av rutinene følges opp av vaktmester, og i blant tar styret felles HMS runde sammen med vaktmester. Vi understreker ansvaret den enkelte har for å vedlikeholde og etterse røykvarslere og brannslukkere.

## **Beskjæring av bjørka i bakgården**

Det var behov for å beskjære en del av de øverste greinene på bjørka som ved vind fører til at greinene kommer borti tak og vekk på nabosameiets bygning. Vi engasjerte derfor arborist som utførte nødvendig arbeid i november.



### **Støyende arbeider i forbindelse med oppussing**

I husordensreglene står det regler for oppussing i egen leilighet, blant annet om varsling av styret og naboer. Siden mange har hjemmekontor i disse tider, er det i tillegg ønskelig at slike støyende arbeid på dagtid varsles på forhånd til styret og omkringliggende leiligheter.

### **Vedlikehold av bygningen**

Det er i denne perioden hovedsakelig gjort arbeid for å tette lekkasjer på taket. Ut fra den opprinnelige tilstandsrapporten for bygningen utført av Apeland i 2015, gjenstår fortsatt utbedring av fasader både foran og bak. Styret legger derfor fram forslag på årsmøtet om plan for finansiering av gjenstående arbeider.

### **Vaskeriet**

Vaskeriet har fungert uten større problemer. Vi hadde en stans på den ene Miele maskinen, noe som i følge reparatør kan skyldes bruk av feil type vaskemiddel i maskinen (feks Zalo). Det er etablert en kasse for gjenglemt tøy. Denne tømmes ved jevne mellomrom. Renholder gjør rent i vaskeriet ved behov.

Styret har hatt et meget godt samarbeid i året som har gått.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 976 838.

Dette er kr 581 838 høyere enn budsjettet og skyldes kapitalinnkrevningen i 2020.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 168 361.

Dette er kr 107 251 høyere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 650 876 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 284 564.

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 345 000 til drift og 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 kr 3 554. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14.

### Lån

Sameiet Bjørn Farmannsgate 14 har lån i OBOS-banken og Oslo kommune. 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.



Til årsmøtet i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Bjørn Farmannsgate 14s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Bjørn Farmannsgate 14



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

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

Oslo, 8. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14 ORG.NR. 986 675 388, KUNDENR. 7619

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 394 508	1 394 508	1 395 000	1 395 000
Andre inntekter	3	582 330	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 976 838</b>	<b>1 394 508</b>	<b>1 395 000</b>	<b>1 395 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 060	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-4 469	-4 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-56 458	-54 865	-56 800	-57 900
Konsulenthonorar	7	-42 816	-14 948	-12 600	-15 000
Kontingenter		-1 490	-990	-1 000	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-334 035	-549 394	-225 000	-345 000
Forsikringer		-109 846	-100 617	-105 000	-113 400
Kommunale avgifter	9	-220 329	-205 295	-220 250	-221 950
Energi/fyring		-143 491	-215 540	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 147	-97 516	-100 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-86 221	-84 821	-84 000	-90 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 168 361</b>	<b>-1 396 444</b>	<b>-1 061 110</b>	<b>-1 206 310</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>808 477</b>	<b>-1 936</b>	<b>333 890</b>	<b>188 690</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 095	15 886	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-171 696	-223 891	-228 000	-143 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-157 601</b>	<b>-208 005</b>	<b>-226 000</b>	<b>-141 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>650 876</b>	<b>-209 941</b>	<b>107 890</b>	<b>47 690</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-209 941		
Reduksjon udekket tap		650 876	0		



**SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14  
ORG.NR. 986 675 388, KUNDENR. 7619**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		86	282
Kundefordringer		16 206	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	163 605
Driftskonto OBOS-banken		336 384	72 716
Sparekonto OBOS-banken		47	112 853
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>352 723</b>	<b>349 457</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>352 723</b>	<b>349 457</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-4 005 193	-4 656 069
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 005 193</b>	<b>-4 656 069</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 289 757	4 539 478
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 289 757</b>	<b>4 539 478</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		9 779	9 779
Leverandørgjeld		52 139	416 922
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		1 733	19 882
Påløpte avdrag		4 508	19 465
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>68 159</b>	<b>466 048</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>352 723</b>	<b>349 457</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse	15	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2021

Styret i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

Jon Nysted /s/

Per Frode Hetty /s/

Birgitte Christin Schiøth /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 394 508
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 394 508</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkreving 2	196 335
Kapitalinnkreving 1	384 710
Snøbrøyting	335
Utleie	950
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>582 330</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 060</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 469.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 316
Andre konsulentonorarer	-27 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-42 816</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-95 964
Drift/vedlikehold VVS	-38 049
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 893
Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 726
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-48 642
Drift/vedlikehold brannsikring	-808
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-698
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-254
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-334 035</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-115 052
Feieavgift	-4 231
Renovasjonsavgift	-101 047
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-220 329</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 865
Verktøy og redskaper	-849
Lyspærer og sikringer	-986
Vaktmestertjenester	-43 696
Renhold ved firmaer	-23 400
Trykksaker	-1 532
Andre kontorkostnader	1
Porto	-2 034
Bank- og kortgebyr	-2 861
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-86 221</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	235
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 797
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 095</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-17 880
Renter og gebyr på lån i DNB	-2 693
Renter og gebyr på lån i Oslo kommune	-17 312
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-110 455
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 684
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 672
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-171 696</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016 -4 000 000

Nedbetalt tidligere 493 536

Nedbetalt i år 3 506 464

0

**DnB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 5,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2013 -1 400 000

Nedbetalt tidligere 903 398

Nedbetalt i år 496 602

0

**OSLO KOMMUNE**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,34 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014 -835 335

Nedbetalt tidligere 298 923

Nedbetalt i år 54 092

-482 320

**OBOS-Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,30 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2020 -3 495 171

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 136 630

-3 358 541

**OBOS-Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,30 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020 -492 820

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 43 924

-448 896

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-4 289 757****NOTE 15**

Sameiets lån er ikke sikret med pant, og er gitt som blanco lån.



## INNKOMNE FORSLAG

### BAKGRUNN FOR STYRETS TO FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET

De siste årene har vi foretatt en rekke vedlikeholdstiltak som har gitt et betydelig løft for gården:

- installering av bergvarmeanlegg
- rehabilitering av tak, takterrasse og piper
- fornyelse og delvis utskifting av avløpsrør
- oppussing av oppganger og ytterdører, nye postkasser
- nytt porttelefonanlegg
- betydelige utbedringer av heisene, bl.a. avkorting av wire og nytt alarmanlegg

Styret ser følgende utfordringer for sameiet:

- Anstrengt likviditet
- Akutt behov for rehabilitering av gesims og heving av rekkverk på takterrasse
- Behov for rehabilitering av fasader og brannbalkonger

#### Likviditet:

Husleien er ikke økt siden 2016, mens de faste utgiftene har steget betydelig. Særlig kommunale avgifter og nedbetaling av lån. Vi har liten buffer mot uventede utgifter.

Styret har jobbet aktivt for å redusere utgiftene. Vi har reforhandlet avtaler med en rekke leverandører. Vi har fått redusert lånerenten for sameiets fellesgjeld med 2%. Dette alene gir oss en årlig besparelse på ca. 75 000 kr i reduserte renteutgifter. Likevel utgjør renteutgiftene og nedbetaling av fellesgjeld ca. 1/3 av husleien.

Den ekstraordinære kapitalinnkrevningen i fjor har sikret oss en buffer inntil videre, men utgifter bl.a. til tetting av taket har tæret på økonomien. Pr 20. april 2021 har vi kun 125 000 kr på konto. Dette er i minste laget for å kunne møte uforutsette utgifter.

Styret ser følgende alternativer for å bedre likviditeten:

- øke de ordinære fellesutgiftene
- full eller delvis nedbetaling av fellesgjeld
- ekstraordinær innbetaling av fellesutgifter ved behov med 2-3 års mellomrom

Styret anbefaler derfor å nedbetale deler av fellesgjelden i løpet av kommende styreperiode.

#### Større vedlikehold

Det gjenstår noe større vedlikehold, særlig oppussing av fasader og brannbalkonger. Det er akutt behov for rehabilitering av gesimsen og heving av rekkverk på takterrassen. Det er også behov for andre tiltak som oppussing av kjeller og loft, utvidelse av sykkelkuret og på sikt, utskifting av vinduer.

Styret ser flere alternative måter å finansiere nødvendig større vedlikehold:

- engangsinnbetaling av et større beløp for å ta alt gjenstående vedlikehold med oppstart i år
- dele innbetaling over flere år etter hvert som det er behov for penger
- oppta nytt lån

Styret anbefaler at videre rehabiliteringstiltak finansieres ved kapitalinnkreving, ikke låneopptak. Videre at kapitalinnkreving skjer ved behov for å sette i gang tiltakene.

## 5a)

### **Gjenstående større vedlikehold av gården. Framdriftsplan og forslag til finansiering**

#### **Bakgrunn**

I 2015 utarbeidet Apeland AS en omfattende tilstandsrapport for gården. Det ble også laget en særskilt tilstandsvurdering av rørene i gården. På denne bakgrunn ble det avholdt ekstraordinært sameiermøte i oktober 2015. Styret foreslo følgende prioritering og finansiering:

«Det er behov for ca 6 mill. kr for å gjennomføre hele planen

- Vi kan maksimalt få innvilget lån opp til 4 mill. dvs at 2 mill. må finansieres gjennom innskudd
- Forretningsfører setter opp oversikt over hva den enkelte seksjon må betale i husleie for å betjene lån på 4 mill. kr og hva hver seksjon skal betale i innskudd

Styret anbefaler følgende prioritering av arbeidet:

1. Tak, takterrasse og piper
2. Utskifting av rør
3. Fasader og oppganger»

Styrets forslag ble imidlertid ikke vedtatt i sin helhet. Sameiermøtet vedtok å låne 4 mill. kr, men ikke å skyte inn 2 mill. gjennom innskudd. Vi mangler derfor om lag 2 mill. kr å gjennomføre planen fra 2015.

Sameiermøtets vedtak ble følgende (oktober 2015):

«Styret gis fullmakt til å oppta lån inntil 4 millioner. Pengene skal gå til vedlikehold av bygningen i henhold til de foreliggende planer og i følge styrets forslag til prioritering:

1. Tak, piper og takterrasse
2. Vannledninger og avløpsrør
3. Utvendige og innvendige fasader»

Punkt 1 og 2 av planen er gjennomført innenfor rammen av lånet på 4 mill. I tillegg er oppgangene pusset opp. Det som gjenstår er oppussing av utvendige fasader.

#### **Ny tilstandsvurdering og faglige anbefalinger**

Det siste året har styret innhentet to nye tilstandsvurderinger: En i oktober 2020 for taket (pga. stadige problemer med lekkasjer) og en i mars 2021 for selve bygningen. Når det gjelder taket, ble det anbefalt å sjekke og utbedre alle overganger mellom takpapp og piper, vinduer og mur. I tillegg bygge nytt tak over redskapsbod på øvre tak. Dette ble gjort i vinter.

Når det gjelder bygningsmassen for øvrig, gis følgende oppdaterte anbefalinger i den nye tilstandsrapporten:

1. *Gesims anbefales rehabilitert ordentlig for å slippe jevnlig kontroll av denne. Dette arbeidet anbefales gjennomført innen 2021-22.*
2. *Rekkverk på takterrassen anbefales hevet for å tilfredsstille dagens krav til høyde på rekkverk. Dette anbefales gjennomført i løpet av 2021. Montering av nytt rekkverk på utsiden av gesims er et større prosjekt som anbefales prosjektert nærmere og tatt med ved en større fasaderehabilitering.*
3. *Frontfasaden bør vurderes rehabilitert samtidig med gesims, alternativt om man kun tar sokkeletasjen samtidig med gesimsen for å utbedre denne delen av fasaden som er mest synlig fra gateplan. Dette er imidlertid ikke prekære arbeider og er foreløpig mest av estetisk karakter. Om man ikke rehabiliterer hele frontfasaden nå, må det forventes at denne må tas innen en 10-års periode. Utsettes frontfasaden til rundt år 2030 bør man også vurdere utskifting av vinduer samtidig.*
4. *Bakfasaden med balkonger må forventes og måtte rehabiliteres innen en 10-års periode (rundt år 2030). Innen denne tid bør man avklare/se på mulighetene for nye/utvidelse av balkongene. Utskifting av vinduer og balkongdører bør da også tas med.*

#### Styrets vurdering og prioriteringer

På grunnlag av den nye tilstandsvurderingen, anbefaler vi følgende prioritering:

1. Rehabiliterer gesimsen og heve rekkverk på takterrassen.
2. Rehabilitering av sokkeletasjen vurderes utført i sammenheng med gesims.
3. Rehabilitering av front- og bakfasader utsettes foreløpig.
4. Det er stort behov for å få utvidet sykkelskuret. Kostnad for dette er anslått til 30 000 kr. Arbeidet foreslås utført i løpet av 2021.
5. Oppussing av loft og kjeller utsettes foreløpig inntil likviditeten tillater det.

#### Finansiering

Styret anbefaler at videre større vedlikeholdstiltak ikke finansieres ved låneopptak, men ved ekstraordinær innbetaling (kapitalinnkreving).

Det foreslås i første omgang å kreve inn 0,50 mill. kr sommeren 2021 for å få utført punktene 1-3.

Styret innhentet i november 2019 prisoverslag på oppussing av fasadene, med følgende 3 alternativer:

1. *Gatefasade*  

<i>full oppussing</i>	<i>kr 1 250 000</i>
<i>«lett oppussing»</i>	<i>kr 640 000</i>
2. *Bakgårdsfasade full oppussing inkl. brannbalkonger*      *kr 2 100 000*

Avhengig av hvilken løsning vi velger, antas gjenstående arbeider med fasader å koste mellom 2,7 og 3,4 mill kr.

Styret foreslår å utsette disse arbeidene foreløpig. Vi er åpne for å diskutere tidspunkt for å sette i gang disse tiltakene på årsmøtet.



**ANDRE AKTUELLE VEDLIKEHOLDSTILTAK PÅ LENGRE SIKT**

- Utskifting av vinduer
- Aqua-stop i alle kjøkken og våtrom
- Brannvarslingsanlegg i kopling i sameiets fellesområder
- Utvide brannbalkonger, eventuelt søke om å montere nye balkonger mot gaten.  
Dersom dette prioriteres, bør det antakelig gjøres i samband med fasadeoppussing.

**Forslag til vedtak:**

Sameiermøtet slutter seg til prioriteringer og plan for gjenstående større vedlikehold. For å finansiere de mest akutte vedlikeholdsbehovene, godkjennes ekstraordinær innbetaling av 0,5 mill. kr sommeren 2021.

**Vedlegg:**

Tabeller med oversikt over beløp pr seksjon for de foreslåtte tiltak



Vedlegg sak 5a)

Beløp til innbetaling pr. seksjon ved kapitalinnkreving på kr 500.000,-

Seksj.nr.	Innkreving kr 500.000,- i 2021 pr.seksjon
1	11944
2	20532
3	13506
4	14319
5	22150
6	24292
7	13506
8	19990
9	20532
10	24292
11	13506
12	19990
13	20532
14	24292
15	13506
16	19990
17	20532
18	24292
19	13506
20	19990
21	20532
22	21883
23	13506
24	19990
25	20532
26	28358



## 5b)

### Delvis nedbetaling av fellesgjeld for å bedre likviditeten i sameiet.

#### Bakgrunn

Sameiet har pr d.d. 3 løpende lån. Vi har et ENØK lån fra Oslo kommune og to lån i OBOS-banken. Det største lånet er i OBOS-banken (opprinnelig DnB). Dette lånet på opprinnelig 4 mill. kr., ble tatt opp i 2015 knyttet til større vedlikehold. Lånene har relativt lang gjenstående løpetid (8-16 år).

#### Låneoversikt:

##### OSLO KOMMUNE (ENØK)

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,34 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014	-835 335
Nedbetalt tidligere	298 923
Nedbetalt i år	54 092

-482 320

##### OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,30 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2020	-3 495 171
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	136 630

-3 358 541

##### OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,30 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020	-492 820
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	43 924

-448 896

#### **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-4 289 757**

Lånene nedbetales nå gjennom de månedlige fellesutgiftene.

I følge OBOS utgjør nedbetaling av eksisterende fellesgjeld inkludert renteutgifter ca. 1/3 av det vi betaler i ordinære fellesutgifter. Renten er for lånene i OBOS-banken er nå 3,3 %. Norges bank har varslet betydelig heving av rentenivået fra høsten 2021 og fremover. Det er derfor sannsynlig at dette lånet vil bli langt dyrere i fremtiden. Det vil derfor være svært gunstig å innløse deler av fellesgjelden. Den enkelte seksjonseier vil ha mulighet til å låne tilsvarende beløp (sin andel av fellesgjeld), til en betydelig lavere rente ved å oppta lån i egen bank med sikkerhet i egen bolig.

En reduksjon av fellesgjelden vil bidra til lavere renteutgifter slik at vi kan unngå at de ordinære fellesutgiftene må økes. Dersom dette ikke vedtas, vil vi sannsynligvis måtte foreta en ekstraordinær innkreving av fellesutgifter eller øke de ordinære fellesutgiftene betydelig.



Se vedlagte tabell for illustrasjon av hvor mye den enkelte seksjon må innbetale får å redusere fellesgjelden med 1/3. NB! Beløpene pr seksjon baserer seg på nåværende fellesgjeld. Beløpet vil være lavere i 2022.

**Forslag**

Styrets foreslår at sameiermøtet vedtar en ekstraordinær innbetaling øremerket nedbetaling av 1/3 av fellesgjelden. Beløpet innbetales våren 2022.

**Forslag til vedtak:**

Det foretas en ekstraordinær innkreving av fellesutgifter våren 2022, tilsvarende 1/3 av den enkelte seksjons andel av sameiets fellesgjeld. Beløpet benyttes til å nedbetale lån i obos-banken.



Vedlegg sak 5b)

Beløp til innbetaling pr. seksjon ved reduksjon av 1/3 av fellesgjelden

	NB! Eksempel basert på tall fra mars 2021.
Seksj.nr.	Kostnad pr. seksjon 1/3 reduksjon av f-gjeld, ca. kr 1.400.000
1	33447
2	57496
3	37820
4	40098
5	62026
6	68026
7	37820
8	55978
9	57496
10	68026
11	37820
12	55978
13	57496
14	68026
15	37820
16	55978
17	57496
18	68026
19	37820
20	55978
21	57496
22	61279
23	37820
24	55978
25	57496
26	79412



5c)

**Etablering av digital ytterdørnøkkel fra OBOS.**

Hei,

Jeg vil gjerne at det stemmes over på seksjonsmøte om sameierne ønsker å prioritere digital ytterdørnøkkel fra f.eks. Obos. Den gir mulighet for å åpne ytterdøren digitalt uten å bytte lås. Gir mulighet for å slippe inn håndverkere etc. uten at en behøver å være til stedet. Kostnaden har jeg forstått er kr 15 pr måned per leilighet.

Mvh. Torild Iversen

**Styrets instilling:** OBOS sitt tilbud går ut på installasjon av utstyr som muliggjør åpning av låser ved mobilkode, uten å skifte låsene. De eksisterende nøklene kan benyttes. Installasjon koster kr 200 pr dør. I tillegg kommer en fast avgift på kr 15 pr leilighet pr måned. Dette vil gi sameiet en ny fast utgift på 4680 pr år. Fordelen med systemet er at det gir mulighet til å låse opp for håndverkere o.l. uten å låne ut nøkkel. Styret har vurdert saken og det var ikke enighet om å etablere systemet på nåværende tidspunkt. Styret ønsker ikke påføre sameiet flere faste utgifter. Kostnadene vil dessuten kunne øke etterhvert.

5d)

**Utplassering av Postens pakkebokser**

- Postens pakkebokser

En slik hadde vært genial å få tak i mens de fortsatt er gratis å anskaffe fra Posten. Koster oss ingen ting og vil bli svært nyttig med årene. Det er ikke lenge til posthus forsvinner og disse blir eneste mulighet for henting av pakker i byen. Så hvorfor ikke ha kort vei til henting? Spesielt praktisk for eldre som ikke er lik mobile.

Adams matkasse og andre vare/tjeneste-leveringer kan fort også ta i bruk dette.

[https://www.posten.no/pakkeboks-soknad?utm\\_campaign=alwayson2021&utm\\_medium=organic&utm\\_source=facebook&fbclid=](https://www.posten.no/pakkeboks-soknad?utm_campaign=alwayson2021&utm_medium=organic&utm_source=facebook&fbclid=)

Mvh

Henrik Fauske

BFG14A -2 etg høyre



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.

### **Vaktmester**

Vaktmester Andersen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79414515. 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Oppussing av oppganger og ytterdører	
2018 - 2019	Rørfornyelse	Fornyelse av rør.
2015	Utbedring piper, takterrasse,div takarb.	

## Videre anbefalte tiltak i Apelands tilstandsrapport:

- Rehabilitering av fasader og brannbalkonger
- Montering av nye rekkverk på takterrasse

## Andre aktuelle tiltak

- Utskiftning av vinduer
- Avtrekksvifter på taket over pipene
- Oppussing i kjeller og loft
- Sikring av bygget, låser og dørpumper