



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 297 304
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KURVEIEN 5
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 091 744	1 061 938
Sum inntekter		1 091 744	1 061 938
Kostnader			
Lønnskostnad		16 515	17 115
Annen driftskostnad		1 404 814	1 136 890
Sum kostnader		1 421 329	1 154 005
Driftsresultat		-329 585	-92 068
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 537	8 487
Sum finansinntekter		3 537	8 487
Annen finanskostnad		69 619	71 482
Sum finanskostnader		69 619	71 482
Netto finans		-66 082	-62 995
Ordinært resultat før skattekostnad		-395 667	-155 063
Ordinært resultat etter skattekostnad		-395 667	-155 063
Årsresultat		-395 667	-155 063
Totalresultat		-395 667	-155 063
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-395 667	-155 063
Sum overføringer og disponeringer		-395 667	-155 063



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			147 738
Sum fordringer		0	147 738
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		820 937	909 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		820 937	909 137
Sum omløpsmidler		820 937	1 056 875
SUM EIENDELER		820 937	1 056 875

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 344 111	948 445
Sum opptjent egenkapital		-1 344 111	-948 445
Sum egenkapital		-1 344 111	-948 445
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 157 418	1 741 625
Sum annen langsiktig gjeld		2 157 418	1 741 625
Sum langsiktig gjeld		2 157 418	1 741 625
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		407	425
Leverandørgjeld		3 734	255 497
Annen kortsiktig gjeld		3 490	7 773
Sum kortsiktig gjeld		7 631	263 695
Sum gjeld		2 165 049	2 005 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		820 937	1 056 875



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458999

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 297 304
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KURVEIEN 5
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

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: 990 297 304
SAMEIET KURVEIEN 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 091 744	1 061 938
Sum inntekter		1 091 744	1 061 938
Kostnader			
Lønnskostnad		16 515	17 115
Annen driftskostnad		1 404 814	1 136 890
Sum kostnader		1 421 329	1 154 005
Driftsresultat		-329 585	-92 068
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 537	8 487
Sum finansinntekter		3 537	8 487
Annen finanskostnad		69 619	71 482
Sum finanskostnader		69 619	71 482
Netto finans		-66 082	-62 995
Ordinært resultat før skattekostnad		-395 667	-155 063
Ordinært resultat etter skattekostnad		-395 667	-155 063
Årsresultat		-395 667	-155 063
Totalresultat		-395 667	-155 063
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-395 667	-155 063
Sum overføringer og disponeringer		-395 667	-155 063



Organisasjonsnr: 990 297 304
SAMEIET KURVEIEN 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			147 738
Sum fordringer		0	147 738
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		820 937	909 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		820 937	909 137
Sum omløpsmidler		820 937	1 056 875
SUM EIENDELER		820 937	1 056 875
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 344 111	948 445
Sum opptjent egenkapital		-1 344 111	-948 445



Sum egenkapital	-1 344 111	-948 445
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 157 418	1 741 625
Sum annen langsiktig gjeld	2 157 418	1 741 625
Sum langsiktig gjeld	2 157 418	1 741 625
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	407	425
Leverandørgjeld	3 734	255 497
Annen kortsiktig gjeld	3 490	7 773
Sum kortsiktig gjeld	7 631	263 695
Sum gjeld	2 165 049	2 005 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	820 937	1 056 875



Organisasjonsnr: 990 297 304
SAMEIET KURVEIEN 5

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 Kurveien 5

Digital gjennomføring av årsmøtet i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøtet i Sameiet Kurveien 5 bli avholdt digitalt via Vibbo.no, slik som i fjor.

I denne vedvarende ekstraordinære situasjonen mener styret at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Årsmøtet starter:

- Det digitale årsmøtet åpnes **05.05. 2021 kl. 09:00**.
- Møtet er åpent for avstemming i **5 dager**
- Siste dato for avstemming er **10.5.2021 kl. 09:00**.

Hvordan deltar du?

- Dersom vi har registrert ditt telefonnummer vil du motta en link via SMS.
- Trykk på linken eller logg inn på Vibbo.no med telefonnummer eller Bank-ID for å delta i møtet. Der vil du finne årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome for bruk av Vibbo.no.

Hvordan delta og stemme når du ikke kan delta digitalt?

Eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt, får innkallingen pr post. For å registrere din deltakelse og avgi din stemme, må du følge anvisningen nedenfor.

Det følger et stemmeseddelskjema på neste side. For å delta i møtet og avgi din stemme, må du levere eller sende denne stemmeseddelen til styret på e-post kurveien5@styrerommet.no eller i styrets postkasse, for at din deltakelse skal bli registrert.

Styret må motta stemmeseddelen **innen 10.5. kl. 09:00** for å registrere din deltakelse.

Registrer deg på Vibbo.no

Inngangen til det digitale årsmøtet vil du finne på Vibbo.no fra 5.5. Selv om du har mottatt innkalling og stemmeseddel pr. post, kan du logge inn på Vibbo.no med ditt telefonnummer og avgi dine stemmer der.



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

Årsmøtet åpnes 5.5.2021 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 10.5.2021 kl. 09:00. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 7381 **Selskapsnavn** Sameiet Kurveien 5

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Eksempel:

Stemmer: For Mot

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: For Mot

2. Godkjenning av protokollvitner

Stemmer: For Mot

3. Godtgjørelse til styret

(Du må først stemme for eller mot godtgjørelse, deretter stemmer du på ett av de to forslagene)

Stemmer: For Mot

Forslag 1: Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000,- iht. budsjett

Stemmer: For Mot

Forslag 2: Styrets godtgjørelse settes til kr 24 000,- iht. innkommet forslag.

Stemmer: For Mot

4. Årsrapport og årsregnskap

Stemmer: For Mot

5. Installasjon av felles infrastruktur for elbillading i hovedgarasjen

Stemmer: For Mot



6. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Blank
	Styreleder for 1 år	Lisbeth Bakken		
	Styremedlem for 2 år	Harald Sønju		
	Varamedlem for 1 år	Hilde Lyngstad		
	Varamedlem for 1 år	Terje Kjelsrud		
	Valgkomite for 1 år	Alf Røgeberg		
	Velferdskomite for 1 år	Harald Sønju		
		Tove Ekstrøm		

Skjemaet leveres/sendes til styret på e-post kurveien5@styrerommet.no eller i styrets postkasse innen fristen **10.5. kl. 09:00** for at din deltagelse skal bli registrert.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Kurveien 5 avholdes digitalt fra 5.5.2021 kl. 09:00 til 10.5.2021 kl. 09:00.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er kalt inn på.

2. Godkjenning av protokollvitner

Som protokollvitner foreslås Eirin Rolfsen (405) og Terje Kjelsrud (501)

3. Godtgjørelse til styret

Styret har mottatt forslag om endring – se årsrapporten.

4. Årsrapport og årsregnskap for 2020

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

5. Installasjon av felles infrastruktur for elbillading i hovedgarasjen

Styret har fremmet et forslag – se årsrapporten

6. Valg av tillitsvalgte

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

C) Valg av 1 styremedlem for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Valg av velferdskomité for 1 år

Se årsrapport for valgkomiteens innstilling

Oslo, 27.4.2021
Styret i Sameiet Kurveien 5

Lisbeth Bakken Øystein Flatebø Paal Skybak

Protokoll fra Ordinært årsmøte vil du finne på Vibbo.no.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lisbeth Bakken	Valgt i 2020 for ett år
Styremedlem	Øystein Flatebø	Valgt i 2020 for to år
Styremedlem	Paal Skybak	Valgt i 2019 for to år
Varamedlem	Hilde Lyngstad	Valgt i 2020 for ett år
Varamedlem	Harald Sønju	Valgt i 2020 for ett år

Harald Sønju gikk inn som styremedlem fra 19. februar 2021 i fm. at Paal Skybak flyttet.

Valgkomiteen

Alf Røgeberg Valgt i 2020 for ett år

Velferdskomite

Elisabeth Edvardsen Valgt i 2020 for ett år
Harald Sønju Valgt i 2020 for ett år.

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 ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Kurveien 5

Sameiet består av 24 seksjoner (hvorav garasjen er seksjon nr 1).

Sameiet Kurveien 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990297304, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Kurveien 5

Gårds- og bruksnummer :
75 655

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 Kurveien 5 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt åtte ordinære (inkl. konstituerende møte) og ingen ekstraordinære styremøter i 2020. Flere av møtene er avholdt digitalt pga. koronarestriksjoner. Styret holder ellers fortløpende kontakt via e-post og telefon.

Vi har sendt ut fire informasjonsskriv i løpet av året for å holde seksjonseierne orientert om hva som skjer i sameiet og hvilke saker styret arbeider med.

Styret har hatt kontinuerlig og fortløpende vurderinger gjennom året vedr. nødvendige vedlikeholdstiltak, bl.a. gjennom kontakt med diverse faginstanser og innhentet råd og kunnskap.

Styret har også i 2020 benyttet Øivind Holum som sameiets fagperson i byggetekniske saker. Øivind deltar i styremøter etter behov for gjennomgang av og statusoppfølging på oppgaver. Utover det har vi en løpende dialog ved behov

Reparasjoner, vedlikehold og større innkjøp i 2020

- ✓ Montert ekstra lyddemping av avfuktingsanlegget i garasjen
- ✓ Lagt ny varmekabel fra garasje til sluk terrasse 101
- ✓ Slutført arbeider etter lekkasje mellom 401 og 301 (oppdaget og påbegynt i 2019)
- ✓ Reparasjon og utbedring etter lekkasje mellom 404 og 304 (tilsv. som mellom 401 og 301)
- ✓ Påvist lekkasje fra terrasse 304, fjernet fliser, reparert hull i membran (årsak til lekkasje) og lagt nytt beleg. Kostnad fordelt mellom sameiet og seksjonseier.
- ✓ Syrevask av fliser på terrasse 204 (skader etter lekkasje fra 304)
- ✓ Reparert boddører og montert rustfritt beslag over, på tre terrasser (204, 304, 404)
- ✓ Pigging og drenering av sluk på 22 terrasser
- ✓ Sjekket og spylt stakeluker i garasjene fra terrassene
- ✓ Alt tregulv og peis på takterrassen er revet, og materialet heist ned med kran/lift. Stålrammen flyttet, reparert og malt. Det er klart for nytt gulv og leegger.
- ✓ Vannlekkasje fra 302 til 203. Vannrør i kjøkkenbenk reparert av rørlegger, skader i 203 utbedret av seksjonseier. Kostnader til rørlegger fordelt mellom sameiet og seksjonseier
- ✓ Byttet låsesylindere i hoveddøren og gjestegarasjen
- ✓ Porten i gjestegarasjen reparert etter påkjørsel
- ✓ Kjøpt inn 10 fjernkontroller til garasjeportene.
- ✓ Heisdør reparert etter uhell med flytsparkel i f.m. avretting i hallen. Betalt av utførende firma.
- ✓ Heis reparert etter at den stod fast i kjelleren.
- ✓ Heis reparert etter for tung last
- ✓ Skiftet alle defekte pærer i heis, anropsknapper og anvisere
- ✓ Skiftet ut begge panelovnene i hallen
- ✓ Kjøpt inn to nye stoler i hallen
- ✓ Kjøpt inn nytt, kunstig juletre
- ✓ Kjøpt inn gavekort/blomsterhilsen til alle seksjonseiere til jul
- ✓ Rehabilitering av inngangspartiet. Nye dører med automatisk åpning og nye fliser ute og inne. Kostnader dekket av låneopptak.
- ✓ Pågående/påbegynte arbeider:
 - Reparasjon av lekkasje ned i gjestegarasjen, antagelig fra nedløpsrør fra terrasse 204. Arbeid fortsetter så snart det er varmere i været



- Murarbeider på reposit ute er påklaget, det er ikke korrekt fall. Korrigeres så snart vær og temperatur tillater det
- Montering av glassrekkverk langs inngangspartiet og trappen. Leverandør og løsning er bestemt. Bestilles og monteres så snart det er etablert korrekt fall på reposit
- Takterrassen – oppbygging av nytt gulv og levegg.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1.091.744,-.

Dette er kr 8.744,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter bestående av lading av elbil og parkeringsleie fra 2019.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.421.329,- mot budsjettert kr 1.483.615,-.

Avviket skyldes i hovedsak at vi ikke har hatt utgifter til juridisk bistand, lavere forsikringspremie og lavere strømkostnader enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 395.667,- og foreslås dekket ved overføring fra 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 813.306,-

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.

Se vedlegg for detaljer om kostnad inngangspartiet og øvrige driftskostnader utover det som fremkommer i notene til regnskapet.



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 230.00,- til større vedlikehold som omfatter foreslått ladeanlegg i garasjen (200.000,-) og ny belysning i hallen/inngangspartiet (30.000,-).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Etter flere år med lave elpriser og for høye budsjettanslag har styret for 2021 valgt å budsjettere med lavere beløp, kr 70.000,-. Merk, budsjettet ble lagt i oktober da det var historisk lave priser, også i overskuelig fremtid.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 10.000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kurveien 5.

Lån

Sameiet Kurveien 5 har lån i OBOS-banken. Lånene er annuitetslån med flytende rente på 3,45%.

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, men innkreving av fellesutgifter er justert i tråd med nytt terminbeløp etter nytt lånoptak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Kurveien 5

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kurveien 5.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G60G0-GLX64-74SJA-3F1V2-2EQ75-QTFWB



SAMEIET KURVEIEN 5
ORG.NR. 990 297 304, KUNDENR. 7381

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 083 102	1 058 352	1 083 000	1 120 000
Andre inntekter	3	8 642	3 586	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 091 744	1 061 938	1 083 000	1 120 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 515	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	5	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-5 581	-7 221	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-59 810	-58 123	-60 000	-62 000
Konsulenthonorar	7	-27 395	-53 568	-40 000	-20 000
Kontingenter		0	-120	0	0
Drift og vedlikehold	8	-857 158	-535 976	-875 500	-440 000
Forsikringer		-54 442	-77 201	-80 000	-65 000
Kommunale avgifter	9	-158 126	-145 410	-149 000	-158 000
Energi/fyring		-73 872	-90 554	-100 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-92 383	-90 817	-97 000	-96 000
Andre driftskostnader	10	-76 047	-77 901	-58 000	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 421 329	-1 154 005	-1 483 615	-995 615
DRIFTSRESULTAT		-329 585	-92 068	-400 615	124 385
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 537	8 487	0	0
Finanskostnader	12	-69 619	-71 482	-72 500	-57 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-66 082	-62 995	-72 500	-57 000
ÅRSRESULTAT		-395 667	-155 063	-473 115	67 385
Overføringer:					
Udekket tap		-395 667	-155 063		



SAMEIET KURVEIEN 5
ORG.NR. 990 297 304, KUNDENR. 7381

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	770
Forskuddsbetalte kostnader		0	146 968
Driftskonto OBOS-banken		193 281	104 817
Sparekonto OBOS-banken		627 656	804 320
SUM OMLØPSMIDLER		820 937	1 056 875
SUM EIENDELER		820 937	1 056 875
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 344 111	-948 445
SUM EGENKAPITAL		-1 344 111	-948 445
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 157 418	1 741 625
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 157 418	1 741 625
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 490	7 773
Leverandørgjeld		3 734	255 497
Påløpte renter		407	425
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 631	263 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		820 937	1 056 875
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2021

Styret i Sameiet Kurveien 5

Lisbeth Bakken /s/

Øystein Flatebø /s/

Paal Skybak /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	925 926
Nedbetaling lån	143 544
Garasjeleie	12 000
Strøm bod	1 632
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 083 102

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading av kjøretøy	3 922
Salg nøkler	1 720
Parkeringsleie 2019	3 000
SUM ANDRE INNETEKTER	8 642

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	600
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 515

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 15 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 581.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
Pensum forsikringsmegling	-8 000
Ing. Øivind Holum, konsulentonorar	-16 875
SUM KONSULENTHONORAR	-27 395

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Murpartnern AS, flisarbeider og maling	-414 113
AssistentPartner, utskifting dører	-184 439
Tilskudd Oslo kommune	71 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-527 552
Drift/vedlikehold bygninger	-211 746
Drift/vedlikehold elektro	-19 661
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 649
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 446
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 316
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 787
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-857 158

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-77 760
Feieavgift	-4 531
Renovasjonsavgift	-75 834
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-158 126

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

Container	-19 326
Driftsmateriell	-1 730
Lyspærer og sikringer	-1 892
Renhold ved firmaer	-40 328
Andre fremmede tjenester	-267
Kontor- og datarekvisita	-628
Andre kontorkostnader	-1 326
Porto	-312
Bank- og kortgebyr	-2 772
Velferdskostnader	-7 465
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76 047

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	32
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 336
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	169
SUM FINANSINNTEKTER	3 537

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-64 743
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 876
SUM FINANSKOSTNADER	-69 619

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

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

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

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

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015 -2 050 000

Nedbetalt tidligere 308 375

Nedbetalt i år 81 304

-1 660 321

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020 -500 000

Nedbetalt i år 2 903

-497 097

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 157 418**

FORSLAG TIL ÅRSMØTET

1. Godtgjørelse til styret

Styret har mottatt forslag fra Torill Bratt Hånssett i 101 om økning av styrehonoraret. Hun foreslår en økning fra dagens kr 15.000,- til kr 24.000,-. Hun har også forslag til fordeling mellom styremedlemmene. Det er årsmøtet som vedtar styrehonorarets totale størrelse, men det er styret som fastsetter den interne fordelingen, det stemmes derfor kun over honorarets størrelse.

Bratt Hånssett argumenterer for økningen slik: Ifølge årsrapporten har, så vidt jeg oppfatter, styrehonoraret vært uendret på kr. 15.000,- i de årene jeg har bodd her. Sammenlignet med muntlige tilbakemeldinger om andre styrehonorar er dette et relativt lavt beløp. Videre opplever jeg at Styret til enhver tid påtar seg oppgaver/prosjekter for å holde bygningsmassen vedlike, har spørsmål å besvare eller utfører annet arbeid, som det settes pris på.

Merk: Du må først stemme for eller mot godtgjørelse, deretter stemmer du på ett av de to forslagene.

2. Installasjon av felles infrastruktur for elbillading i hovedgarasjen

Forslagsstiller: Styret

Styret legger fram for årsmøtet forslag om å installere felles infrastruktur for ladeanlegg for elbil i hovedgarasjen.

Bakgrunn/historikk

Styret foretok i 2017 en enkel kartlegging over behov/ønske om elbillading i sameiet. I et tidsperspektiv på 5 år viste kartleggingen at det var stor sannsynlighet for at 7 seksjonseiere ville kjøpe elbil/ladbar hybrid.

Det er i dag 5 elbiler/ladbare hybrider i sameiet.

Styret v/Paal Skybak og fra 2021, Kenneth Edvardsen, har gått befaringsrapport og kravspesifikasjon for elbilforeningen i november 2017 og fikk en befaringsrapport og kravspesifikasjon for ladeanlegg.

De har videre innhentet tilbud fra 3 leverandører, Elbilgrossisten, Sønnico og Elektro Gruppen. De anbefaler å gå videre med tilbudet fra Elbilgrossisten. Løsningen er forklart nedenfor.

Felles infrastruktur/ladeanlegg er nødvendig av følgende årsaker:

- Iht. tall fra Opplysningsrådet for veitrafikken (OFV) stod elbilene for 54 prosent av nybilregistreringene i 2020. Hittil i 2021 var 88% prosent av alle nye personbiler elbil og hybrid. Det vil derfor mest sannsynlig bli flere og flere elbiler i sameiet og dermed økt ladebehov.
- Fra 1. januar 2021 har du rett til å få etablere ladepunkt på parkeringsplassen i boligselskapet der du bor. Retten gjelder både for de som disponerer en plass eksklusivt, og for de som ikke har enerett til plass.
- For å møte økende etterspørsel og nye bestemmelser foreslår styret å installere felles infrastruktur og klargjøring av parkeringsplasser for lading
- Økt sikkerhet. En felles infrastruktur vil hindre mange kabler samt ulike og uforskriftsmessige løsninger i garasjen, noe som kan gi økt risiko for brann.

- Sameiet har ansvar for det elektriske anlegget i bygget
- Sikre nok ladekapasitet til alle som ønsker nå og i fremtiden,
- Et ladeanlegg er en investering i eiendommen og i leilighetene som vil øke verdien på leilighetene ved salg.
- Samtidig gir det et viktig bidrag for renere luft og mindre støy fra biltrafikken i nærmiljøet.
- En utbygging av anlegget vil være vesentlig rimeligere enn ved flere mindre (private) utbygginger.
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, DSB, har fastslått at det ikke er høyere brannfare ved lading av elbil i garasjen enn å parkere en bensin- eller dieselbil. Brannstatistikk understøtter standpunktet.

Løsning:

- Løsning fra Elbilgrossisten, Easee Charge, er vurdert til å være det beste og rimeligste.
- Det vil bli installert 23 ladeplater i hovedgarasjen koblet til en felles infrastruktur og ladesystem
- De med to plasser i hovedgarasjen kan kjøpe ekstra ladeplate til plass nummer 2 hvis ønskelig (kr 5000 inkl. mva)
- En ladeplass betyr at infrastrukturen ligger der, men at kjøp av ladestasjon og montering skjer ved behov etter beboernes ønsker. Easee Charge ladestasjon koster ca kr 11 250,- inkl. mva.

Ladesystemet Easee Charge støtter opptil 22 kW, men vil i vårt tilfelle gi inntil 11 kW lading på alle plassene ettersom vi får en infrastruktur på 63A 230V/3-fase fordelt på 2 kurser. Systemet vil automatisk fordele (last- og fasebalansere) den tilgjengelige kapasiteten mellom alle ladeplassene etter hvert som flere kobler seg til. Systemet roterer på fasene det lades på, slik at man til enhver tid får optimal utnyttelse av den tilgjengelige effekten. Ladesystemet må ikke være tilkoblet internett for at denne funksjonen skal fungere.

Hver av ladekursene vil kunne levere opptil 604 kWh lading i løpet av en 24 timer syklus. En vanlig ladesyklus over natten (ca. 10 timer) vil ladeanlegget kunne gi inntil 252 kWh. Nettportalen Easee.cloud er inkludert i kjøpsprisen og ladesystemet gir mulighet for å avlese strømforbruket for hver ladestasjon eller bruker.

Applikasjonen Easee app, følger også med slik at hver enkelt kan følge med på sitt eget forbruk og lading i sanntid. Den gir også mulighet for å starte/stoppe ladingen, tidsinnstille ladingen, låse fast ladekabelen, styre adgangskontroll og mer. Tilgjengelig på App Store eller Google Play.

Tilbud/pris:

Vi har fått et tilbud på montering av infrastruktur og 23 bakplater pålydende kr 297 000,- inkl. mva.

Kommunen gir tilskudd på maksimalt 20% av godkjente investeringskostnader (eks. mva) maks kr 47 500,-. Sameiet må søke og få innvilget støtte før vi kan bestille materialer og tjenester, eller inngå avtale med leverandør.



Finansiering

Styret har i budsjettarbeidet i oktober 2020, tatt høyde for at forslaget blir vedtatt og har satt av kr 200.000,- til dette. Kostnaden belastes oppsparte midler. Kostnader for anlegget, fratrukket tilskudd blir ca kr 238 000,-.

Styrets innstilling/Forslag til vedtak

Det installeres felles infrastruktur for ladeanlegg for elbil i hovedgarasjen.



VALG AV TILLITSVALGTE:

A. Som styreleder for 1 år stiller:

Lisbeth Bakken

B. Som styremedlemmer for 2 år stiller:

Harald Sønju

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Øystein Flatebø

C. Som varamedlemmer for 1 år stiller:

1. Hilde Lyngstad

2. Terje Kjelsrud

D. Som valgkomité for 1 år stiller:

Alf Røgeberg

E. Som velferdskomité foreslås:

Harald Sønju

Tove Ekstrøm

I valgkomiteen for Sameiet Kurveien 5

Alf Røgeberg



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har epostadresse: kurveien5@styrerommet.no.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet har ikke egen vaktmester, men flere seksjonseiere som drifter bygningsmassen.

Forsikring

Sameiets eiendommer er fra 01.01.2020 forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring/Fremtind Forsikring AS med polisenummer 20715050. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret som, i tilfelle det viser seg å være en skade som dekkes av forsikringen, tar kontakt med 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.

Parkering

Sameiet har to plasser i gjestegarasjen som leies ut på årsbasis til sameiets beboere. Leieperioden er fra august-juli. Det søkes til styret etter utlysning i juni på Vibbo.

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 og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Oppgradering inngangsparti	Inngangspartiet oppgradert/rehabiliteret med nye dører med automatisk åpning og nye fliser ute og inne. Glassrekkverk langs reposit.
2019	Reparasjoner, vedlikehold, innkjøp	Reparasjoner, vedlikehold og større innkjøp i 2019: <ul style="list-style-type: none">• Alle sluk på bad er sjekket og stakepluggen byttet ut der det var mulig• Kjøpt inn støv- og vannsuger• Tatt i bruk HMS-modul gjennom avtalen med OBOS. HMS-kontakt Øystein Flatebø gikk HMS-runde under dugnaden• Gjennomført sjekk av det elektriske anlegg i fellesarealene og byttet nødlis i garasjen.• Takterrassen: 3 store osper er hugget og halve tregulvet er fjernet• Satt inn dør i bakveggen i hovedgarasjen.• Rørene til varmtvannsberederne er isolert• Avtrekksvifter i tavlerom og berederrom er reparert.• Rammen rundt ventilasjonsrør nordre gavl er fuget• Oppdaget og påbegynt arbeid med lekkasje mellom 401 og 301 (sluttført i 2020)• Bakvegg 3. etasje gavl er isolert• Kjøpt inn 20 klappstoler og 4 sammenleggbare bord• Reforhandlet avtale med Viken Fiber/Altibox• Nytt forsikringsselskap fra 1.1.2020 – Fremtind Forsikring AS.• Installert avfuktingsanlegg i hovedgarasjen• Oppgradering inngangsparti – prosjektering påbegynt i 2019, utføres i 2020
2018	Reparasjoner, vedlikehold, innkjøp	Reparasjoner, vedlikehold og større innkjøp i 2018: <ul style="list-style-type: none">• Digitalisering av tegninger av bygningsmassen• Reparasjon tak i f.m. lekkasje til 502• Reparasjoner etter vannskader hos 502• Tilrettelegging av innkjøring til hovedgarasjen• Blikkenslagerarbeid ved bod på terrassen 203, grunnet lekkasje• Spyling og TV-kontroll av rør 302• TV-kontroll av rør 401• Spyling av rør 204• Avslutning terrassesaken – 10 seksjonseiere fikk tilbud om refusjon for overflatebehandling.



2017	Reparasjoner, vedlikehold og innkjøp	<ul style="list-style-type: none">• Reparasjoner etter gammel vannskade i 203 (Seksjonseier utførte det meste av arbeidet selv) Reparasjoner, vedlikehold og større innkjøp i 2017: <ul style="list-style-type: none">• Innkjøp av sittebenk og bord i hallen• Innkjøp av gardintrapp• Byttet fotocelle etc. i heisen• Kjøpt inn ny hengelås til porten på taket til Kurveien 3• Montert ny styringsenhet på porten i hovedgarasjen og kjøpt inn nye portåpnere.• Reparert dørlås og dørpumpe i døra til hovedgarasjen• Reparasjon etter vannlekkasje i leil. 204 fra terrassen over• Åpning på taket på let etter årsak til lekkasje i leil. 502• Spyling av avløpsrør, hovedstammer og bunnledninger• Byttet sprukket frontglass på terrassen 403• Impregnering av teglvegger/skillevegger på terrassene• Byttet fra stipulert vannforbruk til målt forbruk ved å montere vannmålere• Avholdt befarings med Elbilforeningen• Spyling av tett avløp leil 302
2016	Reparasjoner, vedlikehold, innkjøp	Reparasjoner, vedlikehold og større innkjøp i 2016: <ul style="list-style-type: none">• Alle strømmålerne ble skiftet medio mai. Alle er nå oppsatt med AMS-målere slik at vil bl.a. slipper å lese av strømmåleren. Det er ikke skiftet måler for strøm til fellesarealer og fellesinstallasjoner. Denne må fremdeles leses av hver måned.• Vi inngikk ny fellesavtale med Viken Fiber 1. juli om leveranse av TV-signaler og internett-tilkobling.• Alle gjenstående etasjeskiller er tettet• Takplatene i gjestegarasjen er remontert• Grunnmuren på nordveggen er reparert, grunnet og pusset• Risten over ventilasjonen på nordveggen er skiftet• Heisen var ustabil på slutten av året. Fotocelle og refleks ble byttet på nyåret.• Alle batterier i røykvarslerne i fellesarealene ble skiftet pr. 1. desember.• Ny støvsuger til renholderne er kjøpt inn• Høytrykksspyleren er reparert• Defekt glassplate i heisen er skiftet



2015 - 2016	Branntilsyn BRE	Sameiet mottok en tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten (BRE) etter branntilsyn i 2015. Vi har svart på de tre anmerkningene vi fikk og fikk tilfredsstillende tilbakemelding fra BRE i mars 2016.
2015	Reparasjoner, vedlikehold og innkjøp	Reparasjoner, vedlikehold og større innkjøp i 2015: <ul style="list-style-type: none">• Fire nye varmtvannsberedere ble installert i januar• Alle gavlvinduer ble skiftet i mai.• Det er skiftet varmekabel i en takrenne og i sluket på en terrasse (204).• Utgangsdør på takterrassen samt dør til toalettrommet på takterrassen ble skiftet.• Garasjeporten og motor i gjestegarasjen ble skiftet på forsommeren. Porten i hovedgarasjen ble også skiftet ut.• Nødvendig reparasjon og forsterkning av gesims/takkonstruksjon over terrassene i 5. etasje ble utført i november/desember• Lekkasje i ett av gavlvinduene (101) ble reparert• Nedløpsrør på gavlveggen ble forlenget til bakken.• Ventilasjonsrør (101) er reparert.• Vegger og gulv i søppelrommet er vasket og malt.• Tre nye brannslukningsapparat og seks seriekoblede røykvarslere innkjøpt og montert• Problemer med nedslag av røyk fra pipene inn i korridor er utredet, forskjellige løsninger er vurdert. Ventilasjonsristen i veggen vis á vis to av pipene er blendet og har så langt løst problemet, noe som sparte oss for store utlegg Innkjøp/utbedringer i 2014: <ul style="list-style-type: none">• Utskifting av lister i kjeller og 1. etasje er utført av Ronald Eide• Veggteppe i inngangsparti er tatt ned, rensert snudd ved opphenging• Service er gjort på garasjeporter• Plakat med oversikt over eier av boder hengt opp på dør til bodgang.• Fra takrenne på tak til heissjakt og trappeoppgang på baksiden renner vann rett ned på betong. Takrenne er forlenget.• Ny nøkkelrutine inngått, ansvarlig ved bestilling av nye nøkler er Lisbeth Bakken• Konferert med forretningsfører (OBOS) om opplegg for el-biler i sameiet / garasjen og funnet at det ikke skal settes av egne plasser til dette. For å få støtte kan de kun brukes av el-
2014	Reparasjoner, vedlikehold og innkjøp	



		<p>biler. Det inngås egne avtaler med sameiet for de som ønsker ladestasjon for el-bil på egen garasje plass. En sameier, leilighet 305, har en slik avtale.</p> <ul style="list-style-type: none">• Ny alarm i heis (med sim-kort) og ny avtale med Thyssen vedrørende alarmmottak er inngått• Indikatorlys for etasje i heis skiftet av Thyssen• Innhentet nytt tilbud på felles lån (tak) fra OBOS. Styret valgte å beholde Handelsbanken da det var svært liten differanse på rente.• Satt opp ny vask og kran i vaskebod kjeller.• Nye oppslagstavle i inngangsparti og garasje (satt opp i 2015).• Innhentet nytt tilbud på forsikring, ikke vedtatt
2013	Reparasjoner, vedlikehold og innkjøp	<p>Reparasjoner, vedlikehold og innkjøp i 2013</p> <ul style="list-style-type: none">• Maling av inngangsparti• Oppussing av vaskeboden i kjelleren• Indikatorlys i heis er reparert• Støy fra garasjeporten til gjestegarasjen er utbedret• Restreklamasjon terrasser, maling utført av Epoxy• Flytting av stoppekran til utenfor bod i garasje• Kran i vaskebod 1. etasje (renholdernes bod) er skiftet• Satt opp hyller i ny bod i gjestegarasje• Plakat med oversikt boder pr. leilighetsnummer på innsiden av dør til bodgang 1. etasje• Fra takrenne på tak til heissjakt og trappeoppgang på baksiden har det rent vann rett ned på betong. Avløpsrør er flyttet.• Montert rekkverk terrasse leilighet 101 etter rehabilitering.• Vurdering av behov for rist foran porten til hovedgarasje. Styret har vurdert dette til å være for kostbart relatert til evt. nytte• Vanninnsig ovenfor garasjedøren til gjestegarasjen med mulig lekkasje ned til bod i hovedgarasje. Dette blir løpende overvåket, for å vurdere behov for mulig reparasjon av membran og evt. ny asfaltering.