



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 814 121  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET OSPELIA 33-59  
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS  
Konghellegata 3  
0569 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: Enqvist Eiendomsdrift AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		260 424	248 574
<b>Sum inntekter</b>		<b>260 424</b>	<b>248 574</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		132 030	311 567
<b>Sum kostnader</b>		<b>152 568</b>	<b>332 105</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>107 856</b>	<b>-83 531</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		333	14 650
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>333</b>	<b>14 650</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>108 189</b>	<b>-68 881</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>108 189</b>	<b>-68 881</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 189	-68 881
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>108 189</b>	<b>-68 881</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		23 884	6 158
Andre fordringer		5 246	4 858
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		400 411	303 961
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		400 411	303 961
Sum omløpsmidler		429 542	314 977
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>429 542</b>	<b>314 977</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>			
Annen egenkapital		420 531	312 342
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>420 531</b>	<b>312 342</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>420 531</b>	<b>312 342</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		80	434
Annen kortsiktig gjeld		8 931	2 201
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 011</b>	<b>2 635</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 011</b>	<b>2 635</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>429 542</b>	<b>314 977</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 340753

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 814 121  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET OSPELIA 33-59  
Forretningsadresse: c/o Enqvist Eiendomsdrift AS  
Konghellegata 3  
0569 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: Enqvist Eiendomsdrift AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2021



Organisasjonsnr: 988 814 121  
SAMEIET OSPELIA 33-59

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		260 424	248 574
<b>Sum inntekter</b>		<b>260 424</b>	<b>248 574</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		132 030	311 567
<b>Sum kostnader</b>		<b>152 568</b>	<b>332 105</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>107 856</b>	<b>-83 531</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		333	14 650
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>333</b>	<b>14 650</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>108 189</b>	<b>-68 881</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>108 189</b>	<b>-68 881</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 189	-68 881
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>108 189</b>	<b>-68 881</b>



Organisasjonsnr: 988 814 121  
SAMEIET OSPELIA 33-59

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		23 884	6 158
Andre fordringer		5 246	4 858
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		400 411	303 961
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		400 411	303 961
Sum omløpsmidler		429 542	314 977
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>429 542</b>	<b>314 977</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		420 531	312 342
Sum opptjent egenkapital		420 531	312 342



Sum egenkapital	420 531	312 342
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	80	434
Annen kortsiktig gjeld	8 931	2 201
Sum kortsiktig gjeld	9 011	2 635
Sum gjeld	9 011	2 635
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	429 542	314 977



Organisasjonsnr: 988 814 121  
SAMEIET OSPELIA 33-59

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

## Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

2

### Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære			

**Note**

3

**Lønn og ytelser**

<u>Arbeidsqiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2538.00	2538.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18000.00	18000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20538.00	20538.00

**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**

Sameiet har fravalgt revisjon.

**Note**

5

**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**



4

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## SAMEIET OSPELIA 33-59

### INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET OSPELIA 33-59

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, har det blitt besluttet at årets årsmøte skal avholdes uten fysisk møte. Møtet skjer ved avstemming på skjema på internett.

Frist for innsending på nett er 30. april kl. 21:00

#### Konstituering

- Registrering
- Godkjenning av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Godkjenning av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder. Everita Andersen.

#### Følgende saker skal behandles:

1. Styrets årsrapport for 2020
2. Årsregnskap for 2020
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2020
4. Budsjettforslag 2021, herunder fastsettelse av andel felleskostnader.
5. Sak 1: Forslag til endring av Husordensreglenes §2, se vedlegg.
6. Valg av styre; Everita Andersen stiller som eneste kandidat til styreleder vervet for 1 år, Kamilla Schneider og Bjørn Arne Haug stiller til valg som styremedlemmer for 1 år.

Oslo, 22. april 2021  
for styret i sameiet Ospelia 33-59  
Vennlig hilsen

 ENQVIST EIENDOMSDRIFT AS

#### **Vedlegg:**

- Årsrapport for 2020
- Årsregnskap 2020 (resultat, balanse og noter) og budsjett 2021
- Forslag til nye husordensregler (oppdatert §2)



## SAMEIET OSPELIA 33-59

### STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2020

#### 1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Everita Andersen	valgt i 2020 for 1 år
Styremedlem:	Kamilla Schneider	valgt i 2020 for 1 år
Styremedlem:	Arlen Johansen	valgt i 2020 for 1 år

#### 2. GENERELT OM SAMEIET

##### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS. Vår kontaktperson der er Ståle Nore, som kan treffes på telefon 22809595.

Sameiet har fravalgt revisor.

##### Eiendommen

Boligsameiet Ospelia 33-59 er et registrert boligsameie i Langhus, og består av 20 boligseksjoner. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene med org.nr 988 814 121.

##### Forsikring

Bygningsmassen er forsikret i If med polisenr. **SP563964.8.1**

Forsikringen dekker brann-, vann og innbruddskader, glasskade i boenhet, naturskade, huseieransvar, rettshjelp, styreansvar og lovbestemt yrkesskade/-sykdom for tilfeldige, ikke fast ansatte arbeidstagere.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, idet dette ikke er omfattet av sameiets forsikring.

Hvis selskapets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til If – tlf **21 49 24 00** og til styret.

##### HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1 januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontroll-virksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.



## SAMEIET OSPELIA 33-59

### Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannsløkkings-apparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

### 3. partsopplysninger for 2020

Oppgaver med oversikt over finanskostnader, bankinnskudd, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameiebrøk, har blitt sendt seksjonseierne, og er rapportert til offentlig myndighet i henhold til gjeldende bestemmelser.

## 3. STYRETS ARBEID

Styret har hatt 3 styremøter siden siste årsmøte i 2020 og har jobbet med følgende saker:

- Styret påså at utskifting av lysrør i innerste oppganger ble fullført. EI-kontakten ble brukt, ref. tidligere oppdrag.
- Det blir gitt råd/veiledning ifm. regelmessig støy fra en bolig. Saken følges videre.
- Oppfølging av arbeidet fra BaneNor-prosjektet. Alle beboere fikk et skriv om å følge med på mulige sprekk/skjevheter i vegg og fliser. Kun en beskjed er gitt til styret så langt, det er bra.
- Enda en ny bolig som har varslet om skjeggkre, beboer ble henvist til egen forsikring og skadedyrtryddelse.
- Styreleder er i tett dialog med den nye opprettede Realsameie Ospelia (hele gata) som har ansvar for garasjehus/arealvedlikehold o.l. En liste med forslag til utbedringsbehov er levert fra vårt sameie, gjelder spesifikt oppgradering av søppelrom.
- Styret har forsøkt å skaffe håndverkere til utskifting av bordkledning på takoppløft uten positivt resultat. Dette fordi at det kreves stillas (ifølge de fleste tømrere). Denne oppgaven er satt på vent da det tenkes at saken kan bli løst samtidig med maling/beising (år 2022?)
- Skadet i taket over bolig nr. 35 ble oppdaget nylig. Taktekker har vært på befaring, prisoverslag ventes.

## 4. REGNSKAP 2020

Resultatregnskapet for 2020 viser et overskudd på kr 108 269 mot et budsjettert underskudd på kr 94 103. Det vises til vedlagte regnskap med spesifikasjoner.

Styret foreslår at årets overskudd overføres annen egenkapital.

## 5. BUDSJETT 2021

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjett for sameiet som vedlegges innkallingen.

Styret jobber med planlegging av arbeidet for fasadevedlikehold, forebygging av vannskader på taket, kontroll/skifte av takoppløft, utskifting av gamle veggbord og beising. Mye av denne jobben krever bruk av stillas og dermed er mer lønnsomt å utføre samlet. Tilsvarende arbeid ble utført for et sameie i Jettegryta i 2020 og det sies at utgiften kom på ca kr 900 000,-.

Vi har noen oppsparte midler til vedlikehold, men kommer til å trenge mer. Derfor mener vi å øke fellesutgifter allerede nå, for å forberede økonomien og ikke måtte trenge å ta opp et like stort lån senere.



## SAMEIET OSPELIA 33-59

Fasadevedlikehold anses som nødvendig for at det skal være både trygt og attraktivt å bo i blokka vår.

Budsjettet forutsetter derfor en økning i felleskostnadene fra 1. juli 2021. Økningen vil innebære en økning i den variable delen som er fordelt etter brøk med 21,5% og en økning i den faste delen med kr. 100 per måned.

I praksis vil felleskostnadene øke med kr. 176 per måned for de med mindre brøk og opp til kr. 230 per måned for de med størst brøk.

For nærmere detaljer viser vi til vedlagte spesifiserte oversikt.

Langhus

Everita Andersen  
Styreleder

Kamilla Schneider  
Styremedlem

Arlen Johansen  
Styremedlem



## Resultatregnskap

### Sameiet Ospelia 33-59

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>					
Felleskostnader		260 424	260 425	248 574	310 825
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>260 424</b>	<b>260 425</b>	<b>248 574</b>	<b>310 825</b>
Personalkostnader	2	20 538	20 538	20 538	20 538
Vedlikehold	3	6 488	200 000	198 250	201 000
Driftskostnader	4	12 186	16 000	12 676	15 500
Honorarer	5	45 000	45 000	43 000	46 125
Forsikring		62 567	63 000	53 436	78 527
Andre kostnader	6	5 789	9 990	4 205	5 990
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>152 568</b>	<b>354 528</b>	<b>332 105</b>	<b>367 680</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>107 856</b>	<b>-94 103</b>	<b>-83 531</b>	<b>-56 855</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>					
Finansinntekter	7	333	0	14 650	0
<b>Netto finansresultat</b>		<b>333</b>	<b>0</b>	<b>14 650</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>108 189</b>	<b>-94 103</b>	<b>-68 881</b>	<b>-56 855</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført annen egenkapital		108 189	0	-68 881	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>108 189</b>	<b>0</b>	<b>-68 881</b>	<b>0</b>



---

## Balanse

---

### Sameiet Ospelia 33-59

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		23 884	6 158
Andre fordringer		5 246	4 858
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	400 411	303 961
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>429 542</b>	<b>314 977</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>429 542</b>	<b>314 977</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		420 531	312 342
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>420 531</b>	<b>312 342</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		8 010	2 201
Leverandørgjeld		80	434
Påløpte kostnader		921	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 011</b>	<b>2 635</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 011</b>	<b>2 635</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>429 542</b>	<b>314 977</b>

OSLO, 31.12.2020  
Styret for Sameiet Ospelia 33-59

Everita Andersen  
Styrets leder

Arlen Marlene Johansen  
Styremedlem

Kamilla Schneider  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

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

#### Vurderingsregler

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

### Note 2 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2020	2020	2019	2021
Styrehonorar	18 000	18 000	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift	2 538	2 538	2 538	2 538
<b>Sum</b>	<b>20 538</b>	<b>20 538</b>	<b>20 538</b>	<b>20 538</b>

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

### Note 3 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2020	2020	2019	2021
Vedlikehold bygning utv.	0	185 000	191 750	185 000
Vedlikehold VVS	0	0	0	5 000
Vedlikehold elektro	0	0	6 500	5 000
Lyspærer, lysrør etc.	6 488	0	0	1 000
Diverse vedlikehold og	0	15 000	0	5 000
<b>Sum</b>	<b>6 488</b>	<b>200 000</b>	<b>198 250</b>	<b>201 000</b>

### Note 4 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2020	2020	2019	2021
Strøm fellesanlegg	11 739	15 000	11 749	15 000
Porto	447	1 000	927	500
<b>Sum</b>	<b>12 186</b>	<b>16 000</b>	<b>12 676</b>	<b>15 500</b>

### Note 5 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2020	2020	2019	2021
Forretningsførsel	45 000	45 000	43 000	46 125
<b>Sum</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>	<b>43 000</b>	<b>46 125</b>



## Note 6 Andre kostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2021</b>
Kontingenter	1 490	1 490	990	1 490
Bankomkostninger	4 048	3 500	3 005	3 500
EHF-fakturagebyr	80	0	60	0
Diverse kostnader	176	5 000	150	1 000
Øreavrunding	-4	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>5 789</b>	<b>9 990</b>	<b>4 205</b>	<b>5 990</b>

## Note 7 Finansinntekter

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2021</b>
Renteinntekter kunder	0	0	13 992	0
Bankrenter	333	0	658	0
<b>Sum</b>	<b>333</b>	<b>0</b>	<b>14 650</b>	<b>0</b>

## Note 8 Bankinnskudd

	<b>Regnskap</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
1503 15 85314	327 549	231 382
1503 36 69124	72 862	72 579
<b>Sum</b>	<b>400 411</b>	<b>303 961</b>

## Note 9 Annen egenkapital

	<b>Regnskap</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>
Egenkapital 01.01.	312 342	381 223
Tilført fra årets resultat	108 189	-68 881
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>420 531</b>	<b>312 342</b>

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



**Note 10 Likviditetsoversikt**

Bankbeholdning 31.12.20		400 411
Kortsiktige fordringer 31.12.20		29 130
Kortsiktig gjeld 31.12.20		-9 011
<b>Arbeidskapital pr. 31.12.20</b>	<b>kr</b>	<b>420 530</b>
Budsjettert resultat 2021		-56 855
<b>Beregnet arbeidskapital pr 31.12.21</b>	<b>kr</b>	<b>363 675</b>



Vedtatt på årsmøte 30. april 2021:

---

## Husordensregler for boligsameiet Ospelia 33 – 59

Husordensreglene er vedtatt for å sikre et godt og trivelig bomiljø for beboerne i Ospelia 33 – 59.

Husordensreglene er et tillegg til kjøpekontrakten og vedtektene for sameiet. Husordensreglene skal respekteres på lik linje som kontrakt og vedtekter.

### § 1. Støy

Bråk og støy fra leilighetene skal unngås. Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00.

Om sommeren bør det tas hensyn til at mange benytter verandaene, slik at høy musikk o.l. unngås.

Ved sammenkomster, fester etc. som beboere arrangerer, oppfordres det til at naboer i god tid får varsel om dette, hvis man forventer sjenerende støy.

Musikkundervisning tillates kun etter styrets godkjenning, samt godkjenning av naboer under, over og på begge sider.

### § 2. Grilling

Grilling med kull og gass på veranda er forbudt av brannvern hensyn. Grilling med elektrisk grill er tillatt. Leilighetene på bakkeplan kan også benytte seg av gassgrill. Dette begrunnet i sterk lukt fra kullgrill som setter seg straks i hele boligen. På samme måte oppfordres alle beboere til å stå lengst unna andres vinduer/dører når de røyker ute.

### § 3. Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt i sameiet.

Sameiet pålegger beboerne å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet, dvs. hunder holdes i bånd, katter skal ha halsbånd med navn og telefonnummer til eier.

Klager på dyrehold skal rettes til styret, som da påpeker dette for dyreeier. Ved gjentatte klager kan styret melde fra til kommuneveterinæren.

### § 4. Renhold i felles trappeoppgaver

Beboere med felles trappeoppgang plikter i fellesskap å holde disse rene. Beboerne plikter å innføre rutiner for hvordan dette skal gjøres, og følge disse rutinene. Styret i sameiet kan, hvis dette ikke blir gjennomført, lage rutiner for renhold og pålegge beboerne å følge rutinene.

### § 5. Orden

Det skal være ryddig i området vi bor i.

Hensetting av gjenstander, sykler etc. skal skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse og hinder for andre. Langvarig oppbevaring av gjenstander, sykler etc skjer i bodene.



Beboerne skal ta tilbørlig hensyn til naboer over, under og ved siden ved bruk av verandaene, bl.a. ved bruk av veranda til oppbevaring av gjenstander, lufting og tørking av tøy, ved vask/renhold av egen veranda med videre.

Risting av tepper fra veranda er ikke tillatt.

Blomsterpotter/verandakasser må være sikret mot fall og vannsøl ved vanning.

Beboerne plikter å stille på dugnad for felles rydding av området.

## **§ 6. Sjøppel**

Hver bolig disponerer en søppelkasse i felles søppelrom.

Hensetting av annet avfall i søppelrommet er ikke tillatt. Hver beboer er selv ansvarlig for at søppel som ikke kan plasseres i søppelkassene fjernes.

## **§ 7. Dugnader**

Beboerne plikter å stille på de dugnader sameiet arrangerer. Forfall meldes snarest til dugnadsansvarlig.

## **§ 8. Innvendig vedlikehold**

Den enkelte sameier er ansvarlig for å gjennomføre nødvendig vedlikehold på ventilasjonsanlegget (flex-it). Dette for å sikre nødvendig luftsirkulering for å unngå fuktskader.

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autorisert personell pga fare for lekkasjer.

## **§ 9. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt sameier plikter å påse at det finnes fungerende brannslukningsutstyr i eierseksjonen han eller hun rår over.

Sameier med ildsted plikter å sørge for at ildstedet er i forsvarlig stand og at pipe feies i tråd med brann- og feiervesenets anbefalinger. Sameiet plikter å stille godkjent stige til rådighet for feier.

***Det er ikke tillat med fyrverkeri på sameiets eiendom.***

## **§ 10. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret, som da plikter å ta opp forholdet med vedkommende.

Mislighold av husordensreglene kan medføre effektivering etter sameievedtektenes § 10.



BOLIGSAMEIET OSPELIA 33-59



## PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte ble avholdt digitalt med avslutning 30. april 2021 kl. 2100.

### Følgende saker ble behandlet

#### **Konstituering**

- 4 seksjonseiere registrerte seg og svarte på årsmøteskjemaet
- Ståle Nore ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent. Kommentar fra seksjonseier er vedlagt.
- Everita Andersen ble godkjent til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

#### Saker

- 1. Styrets årsrapport for 2020 som var med innkallingen ble tatt til orientering.**
- 2. Årsregnskap for 2020 ble fastsatt som gjengitt i innkallingen.**  
Regnskapet som viser et underskudd på kr 108 189,- og en egenkapital på kr 420 531,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2020. Sameiet har ingen revisor.
- 3. Fastsettelse av styrets honorar for 2020**  
Styrehonoraret ble med flertall fastsatt til kr 18 000. Ingen endring fra i fjor. Styret fordeler selv honoraret.
- 4. Budsjettforslag 2021 og fastsettelse av felleskostnader**  
Budsjettet forutsetter en økning i felleskostnadene fra 1. juli 2021. Økningen vil innebære en økning i den variable delen som er fordelt etter brøk med 21,5% og en økning i den faste delen med kr. 100 per måned. I praksis vil felleskostnadene øke med kr. 176 per måned for de med mindre brøk og opp til kr. 230 per måned for de med størst brøk. Det utsendte budsjettet ble vedtatt som fremlagt.
- 5. Sak 1: Forslag til endring av Husordensreglene §2 ble enstemmig vedtatt.**
- 6. Valg.** Styreleder og 2 styremedlemmer var på valg. Everita Andersen var eneste kandidat til ledervervet (1 år) og Kamilla Schneider og Bjørn Arne Haug var eneste kandidater til styremedlemsvervene.

Etter avstemming består det nye styret av:

Styreleder	:	Everita Andersen	valgt for 1 år i 2021
Styremedlem	:	Kamilla Schneider	valgt for 1 år i 2021
Styremedlem	:	Bjørn Arne Haug	valgt for 1 år i 2021

Flere saker var ikke til behandling. Resultater fra deltagelse og avstemming gjennomgås av møteleder og protokollvitne for deretter å signeres digitalt.

Ståle Nore  
møteleder

Everita Andersen  
seksjonseier