



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 626 007
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOLBERGSGATE 3
Forretningsadresse: Holbergs gate 3
0166 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 012 691	958 680
Sum inntekter		1 012 691	958 680
Kostnader			
Lønnskostnad		17 562	17 163
Annen driftskostnad		685 162	698 411
Sum kostnader		702 723	715 574
Driftsresultat		309 968	243 106
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 408	14 935
Sum finansinntekter		16 408	14 935
Annen finanskostnad		46 220	52 852
Sum finanskostnader		46 220	52 852
Netto finans		-29 812	-37 917
Ordinært resultat før skattekostnad		280 156	205 189
Ordinært resultat etter skattekostnad		280 156	205 189
Årsresultat		280 156	205 189
Totalresultat		280 156	205 189
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		280 156	205 189
Sum overføringer og disponeringer		280 156	205 189



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		60 539	14 974
Sum fordringer		60 539	14 974
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		347 128	219 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		347 128	219 791
Sum omløpsmidler		407 667	234 765
SUM EIENDELER		407 667	234 765

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		656 923	937 079
Sum opptjent egenkapital		-656 923	-937 079
Sum egenkapital		-656 923	-937 079
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 036 260	1 150 090
Sum annen langsiktig gjeld		1 036 260	1 150 090
Sum langsiktig gjeld		1 036 260	1 150 090
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		218	303
Leverandørgjeld		10 564	9 935
Skyldige offentlige avgifter		7 018	7 566
Annen kortsiktig gjeld		10 529	3 949
Sum kortsiktig gjeld		28 329	21 753
Sum gjeld		1 064 589	1 171 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		407 667	234 765



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440662

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 626 007
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOLBERGSGATE 3
Forretningsadresse: Holbergs gate 3
0166 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 988 626 007
SAMEIET HOLBERGSGATE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 012 691	958 680
Sum inntekter		1 012 691	958 680
Kostnader			
Lønnskostnad		17 562	17 163
Annen driftskostnad		685 162	698 411
Sum kostnader		702 723	715 574
Driftsresultat		309 968	243 106
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 408	14 935
Sum finansinntekter		16 408	14 935
Annen finanskostnad		46 220	52 852
Sum finanskostnader		46 220	52 852
Netto finans		-29 812	-37 917
Ordinært resultat før skattekostnad		280 156	205 189
Ordinært resultat etter skattekostnad		280 156	205 189
Årsresultat		280 156	205 189
Totalresultat		280 156	205 189
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		280 156	205 189
Sum overføringer og disponeringer		280 156	205 189



Organisasjonsnr: 988 626 007
SAMEIET HOLBERGSGATE 3

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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		60 539	14 974
Sum fordringer		60 539	14 974
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		347 128	219 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		347 128	219 791
Sum omløpsmidler		407 667	234 765
SUM EIENDELER		407 667	234 765
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		656 923	937 079
Sum opptjent egenkapital		-656 923	-937 079



Sum egenkapital	-656 923	-937 079
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 036 260	1 150 090
Sum annen langsiktig gjeld	1 036 260	1 150 090
Sum langsiktig gjeld	1 036 260	1 150 090
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	218	303
Leverandørgjeld	10 564	9 935
Skyldige offentlige avgifter	7 018	7 566
Annen kortsiktig gjeld	10 529	3 949
Sum kortsiktig gjeld	28 329	21 753
Sum gjeld	1 064 589	1 171 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	407 667	234 765



Organisasjonsnr: 988 626 007
SAMEIET HOLBERGSGATE 3

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

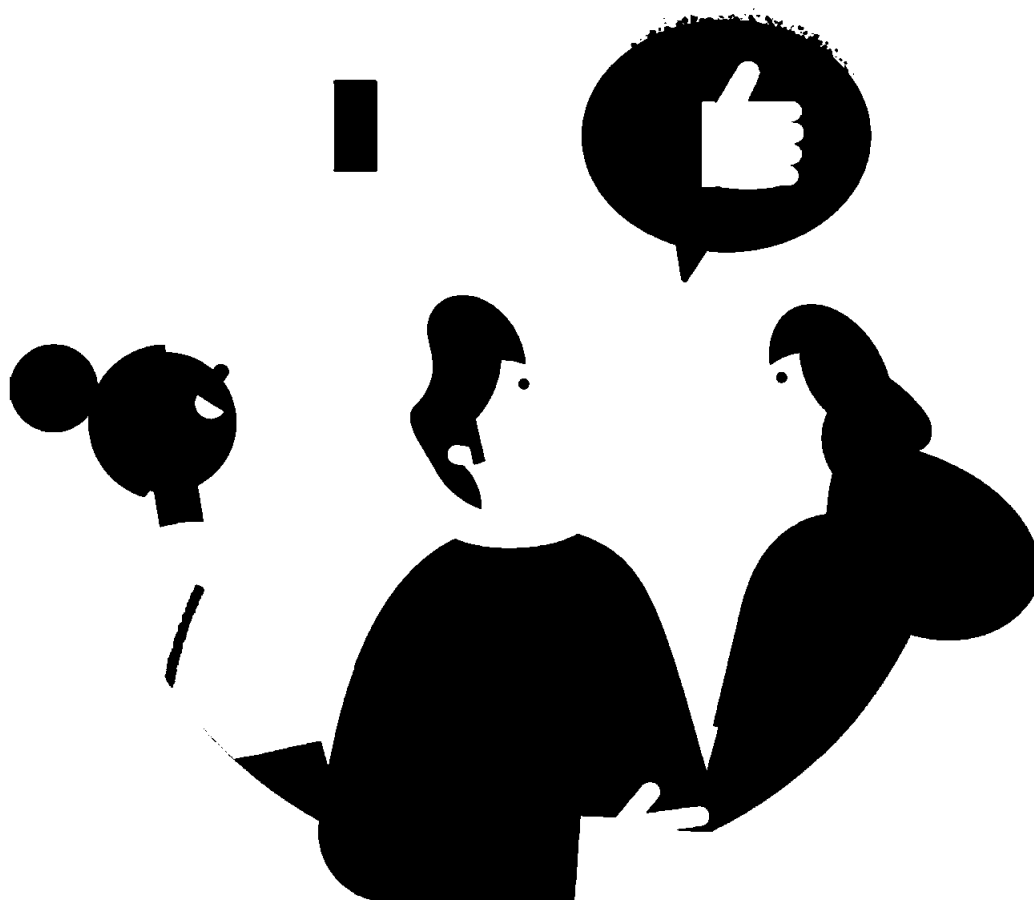
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Holbergsgate 3

Digitalt årsmøte avholdes 1. juni - 4. juni 2021



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Holbergsgate 3. Avstemningen åpner 1. juni kl. 09:00 og lukker 4. juni kl. 23:59. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3839>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Styrets beretning
3. Fastsettelse av styrehonorar.
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Vedlikehold
7. Installere vifter i pipene

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Holbergsgate 3

Bjørn Erik Noren

Per Elling Sylte

Sofia Zenkova



Sak 1

Konstituering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets innstilling

- a) Bjørn Erik Noren velges til møteleder
- b) Stemmeberettigede godkjennes.
- c) Bjørn Erik Noren fører protokoll. Christina Østgaard velges som protokollvitne.
- d) Møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Styrets beretning

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Årsberetning 2020. Sameiet Holbergs gate 3, Oslo. Org.nr. 988 626 007.

Styresammensetning.

Styret besto etter heldigitalt årsmøte avsluttet 26.mai 2020 av følgende representanter:

Styreleder: Bjørn Erik Noren

Styremedlemmer: Per Elling Sylte (valgt for ett år), Sonja Zenkova (valgt for to år).

Varamedlem: Ingen

Virksomhetens art.

Eierseksjonssameiet Holbergs gate 3 består av 20 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Virksomheten har til formål forvaltning, drift og vedlikehold av Holbergs gate 3, 0166 Oslo.

Utvikling og resultat.

Sameiets omsetning tilsvarende innkrevde felleskostnader. Resultat for 2020 var på kr. 309 968 mot et budsjett på kr 87 982. Forskjellen skyldes i stor grad at det ikke ble gjennomført vedlikeholdsprosjekter slik som forutsatt. Styret ble etterhvert enige om at vedlikeholdstiltak bør bygge på en kvalifisert tilstandsrapport med foreslåtte prioriterte vedlikeholdstiltak. Noen slik tilstandsrapport er enda ikke utarbeidet. Utgifter til forsikring er også uventet lavere enn budsjettet og lavere enn i 2019.

Kommunale avgifter ble noe høyere enn forutsatt i budsjettet for 2020. Økningen fra året før var på 7,25%.

Ved årsskiftet så balansen slik ut:

Rentebærende gjeld: 1036260

Bankinnskudd driftskonto: 195762

Bankinnskudd sparekonto: 146285

Økningen i disponible midler fra året før utgjør ca. kr 130 000 og viser at sameiet har en viss reserve tilgjengelig for gjennomføring av vedlikeholdstiltak.

Styret mener årsregnskapet gir en rettvise oversikt over sameiets resultat, gjeld og finansielle stilling. Årsregnskapet for 2020 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Forretningsførsel og revisjon.

Regnskapsfører i 2020 har vært OBOS. Revisor har vært BDO AS.



Forsikring.

Sameiet har bygningsforsikring og styreansvarforsikring i Gjensidige ASA med forsikringsavtalenummer: 52993210.

HMS/Internkontroll.

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet jf. internkontrollforskriften § . Styret har gjennomgått bygget iht. sjekkliste. Brannvarslingsanlegg kontrolleres årlig av Honeywell.

Styrets innstilling

Styrets beretning godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets beretning godkjennes.



Sak 3

Fastsettelse av styrehonorar.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har vist seg vanskelig å få sameiere som kandidater til verv som styremedlem og varamedlem. Som et tiltak for å øke attraktiviteten ved å være styremedlem foreslår styret at godtgjørelse for å sitte som ordinært styremedlem økes til kr. 10 000 per år. Styret foreslår at denne godtgjørelsen skal gjelde fra årsmøte og frem til neste årsmøte. Dersom et styremedlem trekker seg i løpet av perioden vil varamedlem innkalles til alle styremøter og utføre oppgaver som ordinært styremedlem frem til valg på nytt styremedlem kan avholdes. I perioden hvor varamedlem utfører oppgaver som ordinært styremedlem vil styrehonorar for ordinært styremedlem (-som har trukket seg fra styret) tilfalle varamedlem.

Styrets innstilling

Styret foreslår å heve styrehonorar til kr 65 000. Dette fordeles med kr. 45 000 til styreleder og kr. 10 000 til hver av ordinære styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Signert årsregnskap 2020 (1).pdf
2. 3839_Uavhengig_revisors_beretning (1).pdf



**SAMEIET HOLBERGSGATE 3
ORG.NR. 988 626 007, KUNDENR. 3839**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 006 656	958 680	1 007 000	1 007 000
Andre inntekter	3	6 035	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 012 691	958 680	1 007 000	1 007 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 262	-7 163	-7 218	-7 262
Styrehonorar	5	-10 300	-10 000	-10 000	-10 300
Revisjonshonorar	6	-6 668	-6 443	-6 500	-6 700
Andre honorarer		-41 200	-40 800	-41 200	-41 200
Regnskapsførerhonorar		-39 011	-38 023	-39 000	-40 200
Konsulenthonorar	7	-18 840	-5 899	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-28 308	-44 854	-200 000	-88 000
Forsikringer		-107 597	-150 710	-157 000	-111 600
Kommunale avgifter	9	-236 590	-220 588	-229 900	-239 800
Energi/fyring		-5 814	-6 903	-8 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 265	-103 064	-106 000	-109 000
Andre driftskostnader	10	-93 870	-81 129	-90 200	-104 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-702 723	-715 574	-919 018	-791 762
DRIFTSRESULTAT		309 968	243 106	87 982	215 238
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 408	14 935	14 600	16 700
Finanskostnader	12	-46 220	-52 852	-51 600	-38 700
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-29 812	-37 917	-37 000	-22 000
ÅRSRESULTAT		280 156	205 189	50 982	193 238
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		280 156	205 189		



SAMEIET HOLBERGSGATE 3 ORG.NR. 988 626 007, KUNDENR. 3839

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	6 385
Forskuddsbetalte kostnader		60 539	8 589
Driftskonto OBOS-banken		195 762	144 332
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 081	5 630
Sparekonto OBOS-banken		146 285	69 829
SUM OMLØPSMIDLER		407 667	234 765
SUM EIENDELER		407 667	234 765
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-656 923	-937 079
SUM EGENKAPITAL		-656 923	-937 079
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 036 260	1 150 090
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 036 260	1 150 090
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 529	3 949
Leverandørgjeld		10 564	9 935
Skyldige offentlige avgifter	15	7 019	7 566
Påløpte renter		218	303
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 329	21 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		407 667	234 765
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2021
Styret i Sameiet Holbergsgate 3

Bjørn Erik Noren

Per Elling Sylte

Sofia Zenkova

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 006 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 006 656

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forlik - saksomkostninger	6 035
SUM ANDRE INNETEKTER	6 035

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 262
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 262

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 51 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 668.



NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-18 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-840
SUM KONSULENTHONORAR	-18 840

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 164
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 138
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 006
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-28 308

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-119 539
Feieavgift	-4 030
Renovasjonsavgift	-113 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-236 590

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 126
Vaktmestertjenester	-23 760
Renhold ved firmaer	-37 514
Andre fremmede tjenester	-13 571
Porto	-263
Bank- og kortgebyr	-2 636
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-93 870

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	98
Renter av sparekonto i OBOS-banken	456
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	299
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 555
SUM FINANSINNTEKTER	16 408

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 220
SUM FINANSKOSTNADER	-46 220

**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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2011	-1 821 968
Nedbetalt tidligere	671 878
Nedbetalt i år	113 830
	-1 036 260

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 036 260
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 081
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 938

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 019
---	---------------



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557444848020

Dokument

Signering årsregnskap

Hoveddokument

5 sider

Initiert på 2021-04-07 12:58:04 CEST (+0200) av Gunnar

Bostrøm (GB)

Ferdigstilt den 2021-04-25 22:29:37 CEST (+0200)

Initiativtaker

Gunnar Bostrøm (GB)

Obos BBL

gunnar.bostrom@obos.no

+4740620583

Signerende parter

Bjørn Erik Nøren (BEN)

+4790404334



Navnet norsk BankID oppga var "Bjørn Erik Nøren"

Signert 2021-04-07 12:59:19 CEST (+0200)

Per Elling Sylte (PES)

+4795218008



Navnet norsk BankID oppga var "Per Elling Sylte"

Signert 2021-04-25 22:29:37 CEST (+0200)

Sofia Zenkova (SZ)

+4797128190



Navnet norsk BankID oppga var "Sofia Zenkova"

Signert 2021-04-07 13:13:33 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Holbergsgate 3

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Holbergsgate 3.

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.

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.

Perneo Dokumentnøkkel: DPTED-jiIXV-0V00H+N8ZE6-YA84E-ILZOZ



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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DPTED-JJIXV-0V00H-N8ZEG-YA84E-ILZOZ



PENNEO

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

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

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-11 10:00:10Z



Penneo Dokumentnøkkel: DPTE0-JIXY-0V00H-N8ZE6-YA84E-ILZOZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem til styret. Ekstern styreleder Bjørn Erik Noren har sagt seg villig til å stille til gjenvalg som styreleder for ett år. Sonja Zenkova ble i fjor valgt for 2 år og fortsetter som styremedlem. Nye kandidater har meldt seg til styret. To kandidater har meldt seg til styreverv. De to kandidatene er Cecilie Dannevig og Mathias Berntsen.

Innstilling

Styret innstiller på at Cecilie Bækkelund Dannevig velges som styremedlem og at Mathias Berntsen velges som varamedlem til styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Cecilie Bækkelund Dannevig

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Mathias Berntsen



Sak 6

Vedlikehold

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se vedlagt forslag til vedlikeholdsplan.

Styrets innstilling

Styret vil innkalle til fysisk sameiermøte for en nærmere gjennomgang i august/september.

Forslag til vedtak

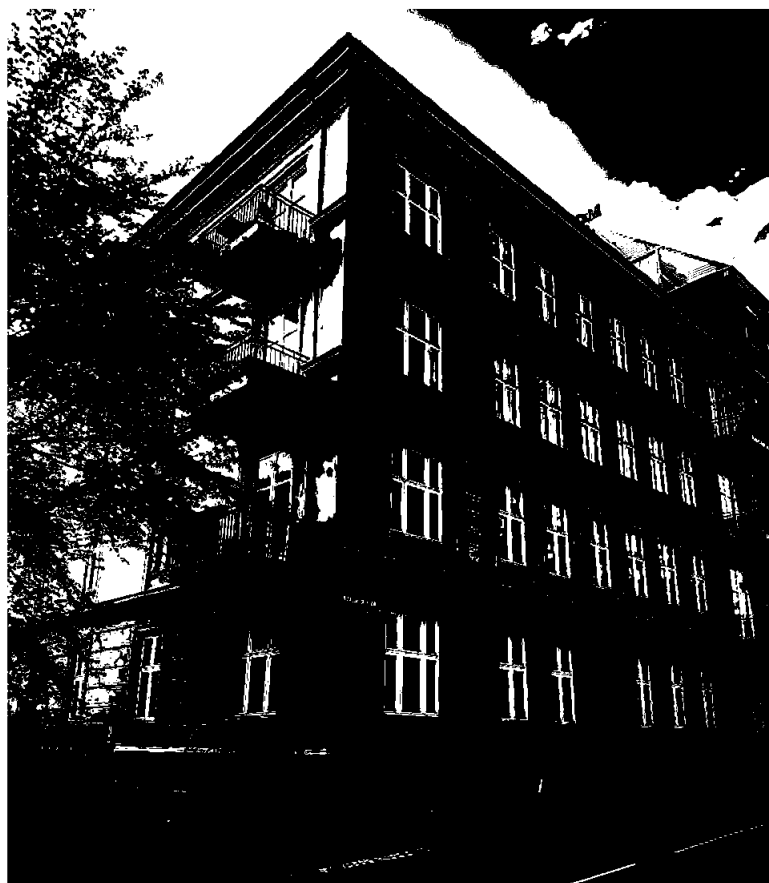
Sameierne tar orienteringen til etterretning.

Vedlegg

1. Info om vedlikehold - Sameiet Holbergs gate 3 - Til digitalt årsmøte.pdf



Sameiet Holbergs gate 3



Vedlikehold



Generelt om de siste års vedlikehold

De siste årene har vedlikehold blitt begrenset til det aller mest nødvendige, da det har vært lite midler til vedlikehold.

Det er de siste par årene gjennomført mindre takarbeider i overgangen mot Holbergs gate 1, for å hindre vannansamlinger som kunne gi vanninntrenging, issvellinger og sprekkdannelse, i tillegg er det gjennomført inspeksjon av el-anlegg, og gjennomgang av brannvarslingsanlegget.

I år har port vært reparert, og det er også nå midler til mindre vedlikehold som tas over driften.

Felleskostnadene har vært økt for å gjenspeile vedlikeholdsbehovet, og målsetningen har vært at vedlikehold skal kunne gjennomføres med liten grad av innbetalinger fra sameierne.

Da Holbergs gate 3 er en eldre murbygning, og mange av vedlikeholdsoppgavene dreier seg om forhold knyttet til mur, hentet vi inn tilbud fra takstmann som også var murmester for tilstandsrapport av bygningen. Vi fikk et tredelt tilbud, 35.000 for gjennomgang av alle fellesarealer, loft, kjeller, fasader, tak og pipe, med et anslått tillegg på 12.500,- for leie av lift og en grundigere gjennomgang av hele fasaden. Vi fikk også tilbud på gjennomgang av teknisk anlegg el / rør, for 22.500,-. Vi har foreløpig ikke innhentet konkurrerende tilbud, da vi har hatt ulike meninger i styret knyttet til om vi skulle prioritere en kostnad på 50.000 til kartlegging med hensyn til de begrensede oppsparte midlene vi har hatt.

Styret har derfor parallelt jobbet med kartlegging av nødvendig vedlikehold i et kort og mellomlangt perspektiv, gjennom befaringer med håndverkere og entreprenører, samt hevet internkompetansen og kjennskapet til gamle bygg via «Murbyen Oslo.»

Det har vært et ønske fra styret at prioritering av større vedlikeholdsposter diskuteres på et fysisk sameiermøte. Styret har derfor ikke gjennomført større vedlikeholdsprosjekter og kun brukt kr 28.308 av et vedlikeholdsbudsjett på 200.000 i 2020.

Vedlikehold er kun orienteringssak på årsmøtet, styret vil jobbe videre med anbudsinnhenting på arbeidene i denne gjennomgangen, i tillegg til eventuelle andre forslag til sameierne til årsmøtet, i månedene fremover.

Dere finner en oppsummering med våre foreslåtte foreløpige prioriteringer på siste side.

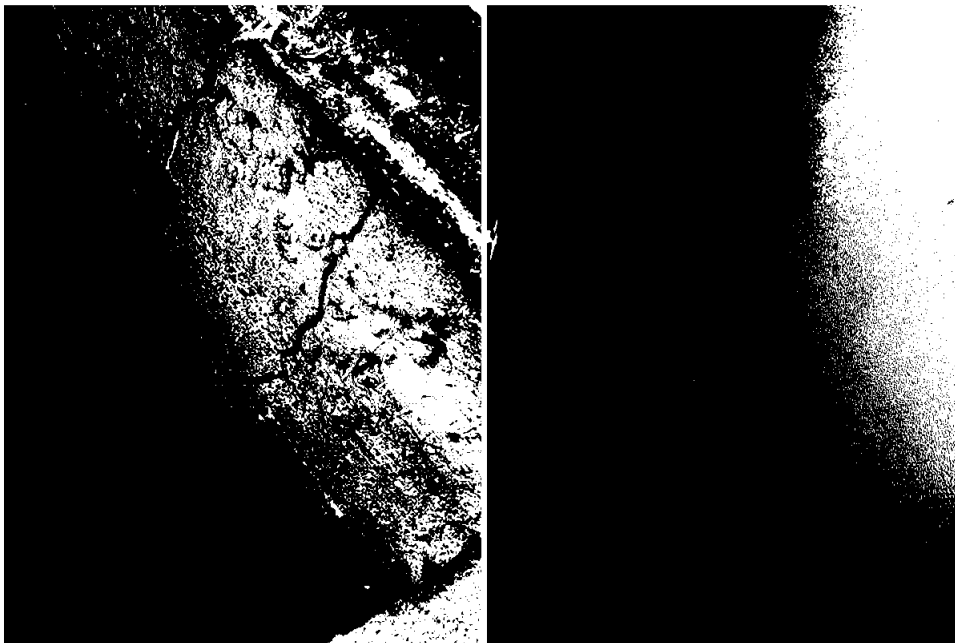
Med vennlig hilsen

Sonja, Per Elling og Bjørn Erik i styret.

Nødvendig vedlikehold 0-5 år

Murreparasjoner

Det er gjennomført noen murreparasjoner senere år, men det er også noen reparasjoner som må tas i år. Mot Holbergs gate har vi sprekker i mur under bakkenivå. Her er det risiko for vanninntrenging, dette må derfor repareres raskt. Reparasjon av sprekk i inngangsparti har vært på planen, men i utgangspunktet tenkt tatt i forbindelse med generell oppussing av ganger, etter vedtatt vedlikeholdsplan, men i påvente av denne vurderer vi nå å gjennomføre dette som selvstendig vedlikehold i samme forbindelse som utvendige murarbeider i høst.





Fasaden vår er i generelt god stand etter det vi har fått tilbakemelding på fra takstmann og Murbyen Oslo, men på generell basis har spesielt sokkelen (det grå feltet) behov for oppussing. Vi vil kunne gjennomføre nødvendige reparasjoner på sokkelen innenfor et budsjett på 30-50.000, mens en full oppussing av sokkel vil koste i området 150 – 200.000,-. Merk at vi foreløpig ikke har konkurranseutsatt jobbene, priser kommer fra befaringer gjennomført med takstmann, håndverkere og entreprenører.

Oppussing av ganger



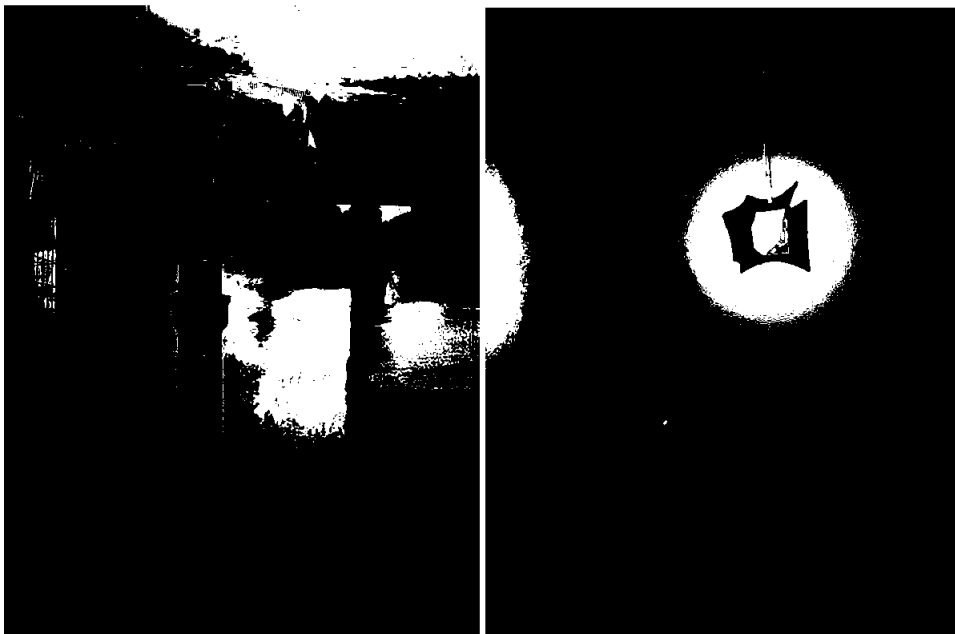
Flere har ønsket seg oppussing av gangene, men siden dette er av kosmetisk art så har det blitt satt ned på prioriteringslisten. Vi har hatt ulike selskaper til å se på dette, og regner med en kostnad på mellom 150.000 og 200.000 for maling og reparaasjoner i begge trapperom.

Rør

Rørstammene i bygget vårt er av varierende kvalitet. Noen sameiere har skiftet den delen som er i egen leilighet i forbindelse med oppussing av bad, mens andre har det ikke.

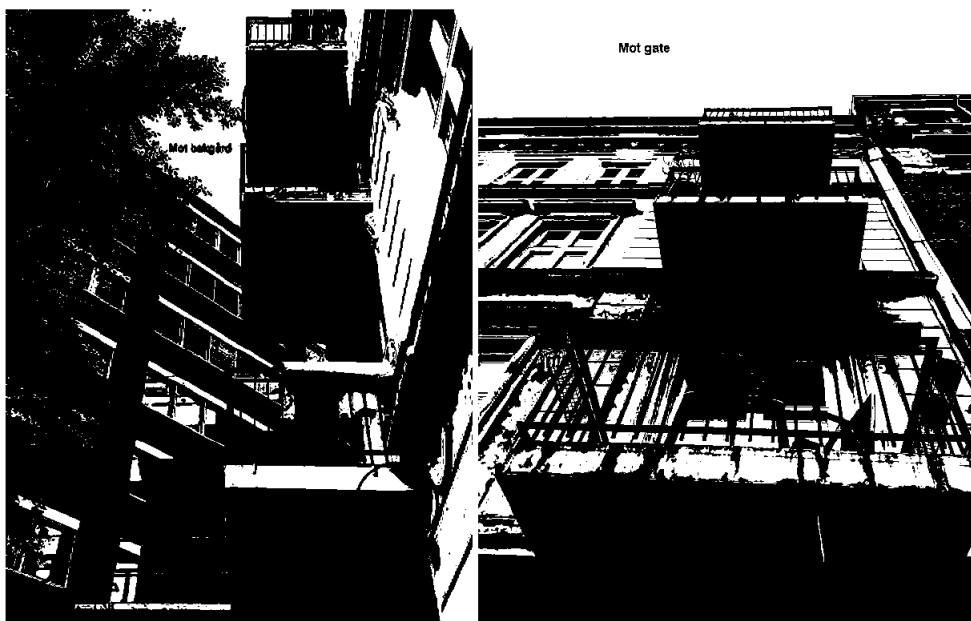
For å gradvis forbedre avløp foreslår styret at vi bytter delen av avløpsrørene som er i fellesareal, fra kjeller og ut til offentlig nett, der det ikke er gjort. Vi foreslår også at det innføres krav til at sameiere melder fra til styret før rehabilitering av bad, og at sameiere som rehabiliterer bad får tilskudd på 15.000,- til skifte av rørstamme i egen seksjon. Over tid vil da alle stammer være utskiftet .

Vi har ikke innhentet tilbud på denne jobben enda, men vil gjøre det til eget sameiemøte om vedlikehold.

**Elektrisk anlegg**

Vi har fått noen saker å rette opp i på det elektriske anlegget etter at vi hadde gjennomgang. Arbeidene vil bli gjennomført som vanlig vedlikehold, flyttet fra i fjor til i år, med tilbud fra 2-3 leverandøren. Kostnad er stipulert til 30-50.000, men vi har ikke mottatt tilbud her enda. Vi ser da for oss at vi kan få skiftet lamper som er knuste/ødelagte ved samme anledning.

Balkonger



Flere av balkongene har begynt å bli stygge som følge av vanngjennomtrengning. Balkongene i fjerde etasje er de som har størst vannbelastning og derfor er i dårligst stand. Det er også kun en balkong i andre etasje som har ledet vann ut og bort (bilde til venstre, denne er bygd senere enn de andre balkongene) Over tid vil dette kunne føre til mer rust, og vanninntrenging i armering, osv. Å finne en bedre løsning for dette bør gjennomføres innen få år for å hindre en stor kostnad her i fremtiden.



Oppsummert

Med dagens nivå for felleskostnader bør vi kunne få dekket det meste av nødvendig vedlikehold innenfor en toårsperiode. Styret forslag til prioritering er;

1. Mur-reparasjoner, av sprekker i fasade (spesielt sokkel) og inngangsparti
2. Nødvendige oppgraderinger el-anlegg.
3. Utskifting av rørstammer i kjellerareal.
4. Tiltak for begrensnng av rustdannelser balkonger.
5. Generell oppussing av trappeoppganger.
6. Større oppussing av sokkel på fasade

1 og 2 forventes å kunne oppgraderes over vanlig vedlikehold med dagens oppsparte midler. Øvrige tiltak kan gjennomføres så snart økonomien tilsier det.

Pr. d.d. har sameiet ca. 300.000 i midler på bankkonto og ca. 1.000.000,- i gjeld. Lånet var opprinnelig over 2 millioner og nedbetales relativt raskt, med en rente på 3.85 %. Sameiet har tre/fire alternativer, om oppsparte vedlikeholdsmidler ikke dekker kapitalbehov for vedlikehold de neste årene.

- Øke gjelden, og eventuelt forlenge nedbetalingstid.
- Innskudd fra sameierne
- Utsette enkelte poster/øke felleskostnader

Styret har vært i dialog med Obos-banken som vil gi oss tilbud på å øke lånet vårt for å gjennomføre nødvendige oppgraderinger. Etter det vi har fått indikert av nye betingelser vil vi kunne øke lånet til 2 millioner med 15 års nedbetalingstid, uten å måtte øke fellesutgiftene i 2021 eller 2022, også etter at vi tar høyde for forventet økning i rentebanen det nærmeste året.

Vi vil komme tilbake med mer utfyllende informasjon, både hva gjelder betingelser, anbudsinnhenting og vedlikehold i 5-15-årsperspektiv til neste fysiske sameiemøte, som vi håper kan avholdes i slutten av august.



Sak 7

Installere vifter i pipene

Forslag fremmet av: Unni Bialk Huseklepp

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Pipene i gården ble renovert for noen år siden. Som følge av det ble den indre diameteren i pipene mindre, og firmaet som utførte arbeidet gav Informasjon og tok et forbehold om nødvendigheten av vifter for å drive røyk ut av piperørene.

Siden den gang har det vært en sterk kulloslukt i bakgården om vinteren, særlig på kalde dager.

Styrets innstilling

Styret anbefaler sameierne å stemme nei til forslaget. Tilstandsrapport med prioriterte vedlikeholdstiltak bør avventes.

Forslag til vedtak

Sameiet bør bekoste installasjon av vifter i pipene.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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