



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 117 671
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PÆREHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 469 267	2 458 594
Sum inntekter		2 469 267	2 458 594
Kostnader			
Lønnskostnad		220 200	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 460	
Annen driftskostnad		1 938 054	1 809 500
Sum kostnader		2 160 714	1 895 075
Driftsresultat		308 553	563 519
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 507	6 191
Sum finansinntekter		5 507	6 191
Annen finanskostnad		19	697
Sum finanskostnader		19	697
Netto finans		5 488	5 494
Ordinært resultat før skattekostnad		314 040	569 013
Ordinært resultat etter skattekostnad		314 040	569 013
Årsresultat		314 040	569 013
Totalresultat		314 040	569 013
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		314 040	569 013
Sum overføringer og disponeringer		314 040	569 013



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		91 397	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 140	
Sum varige driftsmidler		113 537	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		113 537	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		210	5 661
Andre fordringer		181 430	140 028
Sum fordringer		181 640	145 689
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 599 102	1 459 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 599 102	1 459 858
Sum omløpsmidler		1 780 742	1 605 547
SUM EIENDELER		1 894 279	1 605 547



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 817 304	1 503 264
Sum opptjent egenkapital		1 817 304	1 503 264
Sum egenkapital		1 817 304	1 503 264
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 119	37 824
Annen kortsiktig gjeld		47 856	64 459
Sum kortsiktig gjeld		76 975	102 283
Sum gjeld		76 975	102 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 894 279	1 605 547



Til Seksjonseiere i Pærehagen sameie

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemme på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av sameiet i det kommende året.

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021.

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

Fysisk innkalling til eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt

Seksjonseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon med sameiet, og/eller ikke har oppgitt sitt mobilnummer mottar en fysisk utgave av innkallingen i sin postkasse.

MERK: Hvis du likevel vil delta digitalt, kan du fra den 19.04.2021 kl. 12.00 gå inn på møtet via nettsiden <https://vibbo.no/704>

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer. Utfylt stemmeseddel leveres i styrets postkasse.

Møte vil åpnet i 3 dager. Digitale og fysiske stemmer må være levert før møteslutt.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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



Innkalling til generalforsamling

Ordinært årsmøte i Pærehagen sameie
Avholdes digitalt fra 19.04.2021.

Til behandling foreligger:

- 1. Godkjenning av møteinnkallingen**
- 2. Valg av minst en seksjonseier som protokollvitne**
Som protokollvitne foreslås Trude Jacobsen
Som protokollvitne foreslås Sigve Sund
- 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen.
- 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021**
Styret foreslår styrehonoraret settes til kr 200 000 i samsvar med budsjettet for 2021
- 5. Sak om endring av husordensregler**
- 6. Valg av tillitsvalgte**
Som styremedlem for 2 år foreslås Ine Therese Kollshaugen
Som varamedlem for 1 år Terje Wangen



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cristina Lopez Gran	Lørenveien 62 A
Nestleder	Khadija Ichoutene	Lørenveien 62 A
Styremedlem	Christian Carlberg	Lørenveien 62 A
Styremedlem	Ida Sophie Kaasa	Lørenveien 62 A
Varamedlem	Geir Kristian Sporsheim	Lørenveien 62 B
Varamedlem	Terje Wangen	Lørenveien 62 A

Valgkomiteen

Trude Jacobsen Lørenveien 62 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Pærehagen Sameie

Sameiet består av 74 seksjoner.

Pærehagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921117671, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Lørenveien 60, 62A, 62B

Gårds- og bruksnummer :
124 282

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.

Pærehagen Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 469 267.
Dette er kr 4 267 høyere enn budsjettet.
Andre inntekter består i hovedsak av strøm el-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 160 714.
Dette er kr 91 286 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 314 040 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 703 767.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 220 400 som omfatter vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er kr 107.807. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pærehagen Sameie.

Lån

Pærehagen Sameie har ingen lån .

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr 1 168 for 2021.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 2% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Pærehagen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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

Uavhengig revisors beretning – Pærehagen Sameie



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



PÆREHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 921 117 671, KUNDENR. 704

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 467 374	2 455 024	2 465 000	2 532 000
Andre inntekter	3	1 893	3 570	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 469 267	2 458 594	2 465 000	2 532 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 200	-10 575	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-200 000	-75 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-2 460	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 719	-5 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-104 910	-102 250	-105 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-443	-8 970	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-216 326	-232 417	-215 000	-220 400
Forsikringer		-100 997	-93 340	-98 000	-106 026
Kommunale avgifter	9	-479 512	-476 804	-515 000	-519 707
Kostnader sameie	17	-410 615	-282 856	-400 000	-400 000
Energi/fyring		-78 826	-117 088	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 000	-261 924	-270 000	-306 600
Andre driftskostnader	10	-265 707	-228 726	-268 000	-268 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 160 714	-1 895 075	-2 252 000	-2 306 733
DRIFTSRESULTAT		308 553	563 519	213 000	225 267
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 507	6 191	0	0
Finanskostnader	12	-19	-697	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 488	5 494	0	0
ÅRSRESULTAT		314 040	569 013	213 000	225 267
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		314 040	569 013		



PÆREHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 921 117 671, KUNDENR. 704

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	91 397	0
Andre varige driftsmidler	13	22 140	0
SUM ANLEGGSMIDLER		113 537	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 697	230
Kundefordringer		210	5 661
Forskuddsbetalte kostnader		170 198	139 798
Andre kortsiktige fordringer	14	3 000	0
Energiavregning	15	3 535	0
Driftskonto OBOS-banken		689 916	555 029
Sparekonto OBOS-banken		909 186	904 829
SUM OMLØPSMIDLER		1 780 742	1 605 547
SUM EIENDELER		1 894 279	1 605 547
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	18	1 817 304	1 503 264
SUM EGENKAPITAL		1 817 304	1 503 264
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 144	50 404
Leverandørgjeld		29 119	37 824
Energiavregning		0	3 758
Annen kortsiktig gjeld	16	7 712	10 297
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 975	102 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 894 279	1 605 547
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	693 579	0



Oslo, 18.03.2021
Styret i Pærehagen Sameie

Cristina Lopez Gran/s/

Christian Carlberg/s/

Ida Sophie Kaasa/s/

Khadija Ichoutene/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 903 020
TV/bredbånd	269 174
Felleskostnader lik	208 680
Garasje	72 000
Avregning elbil	14 100
Strøm elbil	400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 467 374

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Strøm elbil 2019	1 893
SUM ANDRE INNTEKTER	1 893

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 200

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 200 000.

I tillegg har styret fått dekket mat/servering til styremøter for kr 3 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 719.

Kr 469 gjelder 2019.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-443
SUM KONSULENTHONORAR	-443

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 734
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 733
Drift/vedlikehold brannsikring	-89 127
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 731
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-216 326

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-302 174
Renovasjonsavgift	-177 680
Renovasjonsavgift 2019	342
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-479 512

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 588
Vaktmestertjenester	-73 972
Renhold ved firmaer	-136 864
Andre fremmede tjenester	-12 707
Kontor- og datarekvisita	-1 128
Trykksaker	-1 852
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 200
Andre kontorkostnader	-117
Porto	-1 992
Bank- og kortgebyr	-7 336
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-265 707

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	368
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 357
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	623
Andel renter i Lørenveien Garasjesameie	159
SUM FINANSINNTEKTER	5 507

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-19
SUM FINANSKOSTNADER	-19

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Styretavle	
Tilgang 2020	24 600
Avskrevet i år	-2 460
	22 140
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	22 140

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-2 460**

Avskrives lineært over 5 år.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota, til gode fra leverandør	3 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 000

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-471 443
SUM INNETEKTER	-471 443

KOSTNADER

Overført Lørenveien Garasjesameie	474 978
SUM KOSTNADER	474 978

SUM ENERGIAVREGNING	3 535
----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-210
Påløpte kostnader	-7 502
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 712

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Sameiet eier 4531/18904 deler i Lørenveien Garasjesameie og 4531/37638 deler i Gartnerkvartalet Utomhussameie. Selskapenes andel av driftskostnader er inntatt i resultatregnskapet under posten kostnader sameier

Andel egenkapital som er innarbeidet er fra Lørenveien Garasjesameiets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Sameiet hefter solidarisk for Lørenveien Garasjesameie og Gartnerkvartalet Utomhussameie sin gjeld Garantiansvaret gjelder Lørenveien Garasjesameie.

På tidspunkt for regnskapsavslutning foreligger det ikke godkjent årsregnskap for Gartnerkvartalet Utomhussameie.



NOTE: 18

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

2020

Andel bolig

1 747 255

Andel næring

70 049

SUM EGENKAPITAL

1 817 304



5. Sak om endring av husordensregler

Endring av § 4 PARKERING:

Avsnitt 6 endres FRA:

«Strømforbruk forskuddsbetales til sameiet: a-konto per år. Styret kan årlig justere a-konto beløpet. Avregning av forbruket vil skje 1 gang pr. år. Om forbruk + administrasjon overstiger årlig a-konto vil man bli etterfakturert, og hvis man har betalt for mye får man tilbakebetalt det overskytende beløpet. Ved flytting/salg står man ansvarlig for å melde fra til styret om endelig avregning av forbruket.»

TIL:

«Av personvern hensyn og som følge av EUs personverndirektiv, GDPR, er det ingen automatisk melding om salg av leilighet med tilhørende garasje til styret i Lørenveien garasjesameie. For at den enkelte seksjonseier skal få riktig faktura, er det derfor nødvendig for styret i garasjesameiet å få melding om eierskifte. Dette må selger av leilighet med tilhørende garasje selv sørge for å sende til garasjestyret. Dersom slik melding ikke er innkommet til garasjestyret i god tid, vil tidligere eier faktureres. I så tilfelle må tidligere og ny eier gjøre opp seg imellom, på samme måte som for fordeling av fellesutgifter.

Melding om eierskifte sendes uten opphold til lorenveiengarasje@styrerommet.no.

For å forenkle avregnings- og innkrevingsprosessen har styret i garasjesameiet inngått en avtale med Borettslad, som vil fakturere brukerne direkte. De vil bli fakturert månedlig så fremt forbruket overstiger 50 kr. Hvis ikke vil forbruk bli samlet opp til neste måned. I tillegg kommer et administrasjonsgebyr pr faktura på 29 kr inklusive merverdiavgift.

Borettslad fakturerer ikke brukere hvor ladestasjonen ikke har vært benyttet. Med forbehold om at prisene kan endres.»

Styrets innstilling:

Vi betaler ikke lenger A-konto gjennom felleskostnadene, men direkte for forbruket til leverandør utpekt av garasjesameiet. Arnstein Thaulé presiserte dette i kommentar på årsmøtet i fjor, men det kom ikke med i de endelige husordensreglene.

Sakens flertallskrav

To tredjedeler (67%)

Vedtak til avstemning:

Endring av § 4 Parkering avsnitt 6 godkjennes.



Annen informasjon om sameiet

STYRETS ARBEID 2020

Styret har i 2020 hatt 8 styremøter, og omtrent daglig kontakt med hverandre. Dette har sørget for god kontroll og kontinuitet på alle saker som styret jobber med for sameiet. Styret har behandlet en rekke større og mindre saker som har blitt meldt inn fra beboere, i tillegg til de saker som styret har tatt initiativ til selv som anses som verdiknøkkende eller betryggende for sameiet. Av dette kan nevnes reforhandling av vaktmesteravtalen, reforhandling av Telia (tidligere GET)-avtalen, innstallering av OBOS nøkkel, inngåelse og innstallering av digital oppslagstavle, grundig HMS gjennomgang med sjekk av alle brannvarslere, utvendig vask av vinduer/balkonger, reklamasjoner på fellesarealer, vedlikehold av ringetablå ved hovedinngangene, samt oppfølging av riktige skilt på postkassene. Kameraovervåking i garasjen er vedtatt og tilbud godkjent. Dette blir installert ila kort tid.

Styret har som nevnt inngått nye avtaler for sameiet, samt at vi har flere saker på agendaen for 2021. Vi ønsker å se på dagens avtaler og se hvor vi kan få enda bedre vilkår. Vi jobber tett med styrene i de øvrige husene som nå har blitt overlevert for bedre flyt husene imellom og at vi holder et noenlunde likt utseende utad. Noen av sakene vi har satt for oss i 2021 er fortsatt å jobbe med tiltak mot søppelproblematikken vi fortsatt dessverre opplever. Vi jobber også mot et bilfritt tun med mulig ny løsning rundt dagens bommer. Dette er noe vår representant i utomhus jobber med der.

Første dugnad skulle vært i fjor, men pga. covid-19 måtte det avlyses. Vi hadde håpet på dette i år, men dessverre ser også dette mørkt ut. Så fort det lar seg gjøre håper vi på en form for dugnad i fremtiden. Dette skal være en hyggelig ting for å bli kjent med naboene og ivareta det hyggelige bomiljøet hos oss. Veidekke har til nå også bidratt med sommerfest og julegrantenning, noe vi håper de fortsatt bidrar med frem til hus 8 er overlevert, hvis ikke er dette noe vi selv ønsker å ta over fremover. Andre innspill til sosiale arrangementer vi bør ha er det bare å foreslå for Styret.

Vi ønsker også å minne alle seksjonseiere og leietakere om å melde seg inn i vår egen Facebook-gruppe: Pærehagen Boligsameie – Gartnerkvartalet hus 2. Dette er en egen side kun for beboere hos oss.

Vibbo er vår digitale plattform for informasjon. Dette er en plattform hvor man kan følge med på nyheter fra Styret, samt finne informasjon om nøkkelbestillinger, ringetablå, postkasseskilt osv. Det vil også bli sendt ut rundskriv på e-post til alle seksjonseiere fra denne, samt SMS ved hastesaker, så det er viktig å følge med på e-post eller VIBBO for de ferskeste nyhetene. Vi ønsker også at de som til nå ikke har gitt samtykke til digital kommunikasjon gjør dette slik at dere får beskjeder løpende. Dere er ellers ansvarlig for å søke informasjon jevnlig på egenhånd.

Det er også lagt opp at leietakere kan få tilgang til Vibbo, og på den måten også raskt få informasjon. Så oppfordre dine leietakere til å melde seg inn. Dere gjør dette sammen da du som eier må bekrefte leietakeren din. Det er fortsatt mange som ikke har meldt inn utleie til oss med leietakers kontaktinformasjon og vi ber de som ikke har gjort dette om å gjøre dette snarest.

Styret

Styret har e-post paerehagen@styrerommet.net. Se Pærehagen Sameies hjemmeside på <http://paerehagen.herborvi.no> for ytterligere informasjon



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

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiets parkeringsplasser befinner seg i felles garasjeeiendom på gnr 124 bnr 280, der også Lørenveien 64-66 eierseksjonssameie, Morellhagen sameie og Lørenveien 52-54 eierseksjonssameie er sameiere. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet. Oversikt over hvem som har hvilken plass følger av vedlegg til vedtektene.

Nøkler

Nøkler kan bestilles ved skriftlig henvendelse til paerehagen@styrommet.net. Oppgi navn, leilighetsnummer og nøkkelnummer (fremkommer som K-nummer på nøkkel), samt hvor nøkkel og faktura skal sendes.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6688784. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Pærehagen sameie

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

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

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/704>

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

Stemmeseddel for årsmøte 2021 i Pærehagen sameie (s.704)

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

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

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	
----------	-----	-------------------------------------	-----	--

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av minst en seksjonseier som protokollvitne

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 5. Sak om endring av husordensregler

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 7. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

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