



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 877 568 482
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SUHMSGATE 20
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 17 893 267 | 24 028 536 |
| Sum inntekter | | 17 893 267 | 24 028 536 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 176 510 | 205 380 |
| Annen driftskostnad | | 24 058 964 | 15 881 827 |
| Sum kostnader | | 24 235 474 | 16 087 207 |
| Driftsresultat | | -6 342 207 | 7 941 329 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 83 280 | 70 408 |
| Sum finansinntekter | | 83 280 | 70 408 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 83 280 | 70 408 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -6 258 928 | 8 011 737 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -6 258 928 | 8 011 737 |
| Årsresultat | | -6 258 928 | 8 011 737 |
| Totalresultat | | -6 258 928 | 8 011 737 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | | 0 | 0 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -6 258 928 | 8 011 737 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -6 258 928 | 8 011 737 |



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 | | | |
| Kundefordringer | | 413 268 | 658 406 |
| Andre fordringer | | 253 266 | 381 687 |
| Sum fordringer | | 666 535 | 1 040 093 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 391 352 | 13 167 972 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 391 352 | 13 167 972 |
| Sum omløpsmidler | | 5 057 887 | 14 208 064 |
| SUM EIENDELER | | 5 057 887 | 14 208 064 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 3 762 292 | 10 021 219 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 762 292 | 10 021 219 |
| Sum egenkapital | | 3 762 292 | 10 021 219 |
| 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 | | 981 127 | 3 916 030 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 314 468 | 270 814 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 295 595 | 4 186 845 |
| Sum gjeld | | 1 295 595 | 4 186 845 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 057 887 | 14 208 064 |



Årsmøte 2021

Suhmsgate 20 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 27. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Suhmsgate 20 Sameie. Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5800>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Godtgjørelse til styret
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godkjenning av budsjett
6. A) Kjøpe inn en vaskemaskin til i C-oppgangen
7. B) Pliktig deltakelse på dugnad
8. C) Godtgjørelse for ekstraordinært arbeid med bad- og
9. Endring av vedtekter, begrensninger i utleierett.
10. D) Endring av vedtektene, parkeringsplasser.
11. D) Endring av vedtektene, § 10 styret, første avsnitt.
12. D) Endring av vedtektene, § 10 - Styret, tredje avsnitt
13. E) Oppstilling av de totale kostnadene ved «Rør- og badprosjektet
14. F) Inngå kollektiv avtale om kabel-TV og internett med Telia (tidligere kjent som GET)
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Suhmsgate 20 Sameie

Egil Andersen

Siri Abrahamsen

Yngve Sandøy

Solfrid Simensen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Godtgjørelse til styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår å øke styrets godtgjørelse til kr 170 000. Dette er en økning på kr 10 000 fra i fjor

Godtgjørelsen ligger under gjennomsnittet (kr 192 500 i 2019) for sameier på vår størrelse ifølge Obos. (Ref. Obos' Fagblad «Bolig & Miljø» nr. 6, 2020, side 39, www.obos.no)

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke styrets godtgjørelse til kr 170 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.



Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Maria Tagmatarchi Storeng og Egil Andersen er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat som fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 258 928,-, foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat som fremkommer som et underskudd på kr 6 258 928,-, foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 5800 Årsrapport 2021 (t).pdf



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Møtet åpnes onsdag 21. april 2021 kl. 09:00 og er åpent for avstemning frem til tirsdag 27. april 2021 kl. 09:00.

Det ordinære årsmøtet i Sameiet Suhmsgate 20 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 21. april kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemning i 6 dager, siste dato for avstemning er 27. april før kl. 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.





ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|---------------------------|
| Leder | Egil Andersen | Suhms Gate 20 B |
| Styremedlem | Siri Abrahamsen | Suhms Gate 20 C |
| Styremedlem | Yngve Sandøy-Seiness | Nils Lauritssøns Vei 32 A |
| Styremedlem | Solfrid Simensen | Suhms Gate 20 C |
| Varamedlem | Kristin Ødegaard Mannino | Suhms Gate 20 D |
| Varamedlem | Kaare J. E. Stephensen | Suhms Gate 20 D |

Valgkomiteen

| | |
|------------------------|-----------------|
| Anne Kari Ødegård | Suhms Gate 20A |
| Anders Grenman Eriksen | Suhms Gate 20 A |
| Karianne Jensen | Suhms Gate 20 D |
| Anne Marte Lunde Tobro | Suhms Gate 20 B |

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

Generelle opplysninger om Sameiet Suhmsgate 20

Sameiet består av 100 seksjoner.

Sameiet Suhmsgate 20 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 877568482, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Suhms Gate 20 A,B,C,D

Gårds- og bruksnummer :
46 77

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Suhmsgate 20 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 BDO AS.





Styrets arbeid

Styret har hatt 9 styremøter frem til 25. mars 2021, og jevnlig kontakt via e-post og telefon. Det er sendt ut ett informasjonsskriv siden forrige årsmøte, en del informasjon og diverse oppslag på oppslagstavlene. Vibbo brukes i økende grad til informasjon sammen med nettsidene på www.suhmsgate20.no og facebook-gruppen vår.

Vibbo gir styret, eiere og beboere i sameiet muligheten til å diskutere aktuelle saker i et lukket forum. Vibbo kan også benyttes til direkte dialog med styret.

Mye av styrets tid og oppmerksomhet siden forrige ordinære årsmøte har fremdeles gått til rør- og badprosjektet i sameiet. Det har handlet om å avslutte prosjektet, og rettsaker i forbindelse med inndriving av innskudd.

Oppfølging av heisprosjektet som startet sommeren 2020 har også representert en stor del av styrets arbeid.

Rør- og badprosjektet

Dersom du finner feil etter arbeidene ber vi om at du sender melding til styret (bruk gjerne Vibbo), så gjør vi en vurdering før evt. involvering av AF. Viser for øvrig til AFs brukerveiledning – denne er tilgjengelig på Vibbo.

Prosjektet er nå avsluttet, etter at overtakelse ble gjennomført 16.11.2020. Etter forhandlinger med entreprenøren ble sluttoppgjør betalt i mars 2021. Forhandlingene medførte en prisreduksjon på kr 437 500. (Beløpet er motregnet mot krav for endringer i post 3 i «Sluttoppstilling AF Byggfornyelse» nedenfor.)

Rettsak

Styret, og styreleder spesielt, har brukt mye tid i snart to år i forbindelse med inndrivelse av innskudd. Den rettslige siden av saken har gått over lang tid – allerede i januar 2020 ble det sendt varsel om tvangsfullbyrdelse til to sameiere.

Tre sameiere nektet å betale deler av innskuddene, og sameiet begjærte derfor tvangsdekning/tvangssalg i to av sakene. Den ene saken ble forlikt og den andre ble behandlet i rettsak hos byfogden i vinter. Den tredje saken vil bli fulgt opp når den endelige vurderingen av sakens utfall er utført.

I den første saken ble det kalt inn til rettsmøte (rettsak) i slutten av november 2020, men saksøkte tilbød like før rettssaken et forlik som innebar at saksøkte sameier betalte kr 152 455, og at han slapp å betale forsinkelsesrenter og omkostninger.

I rettssaken (også i slutten av november 2020) mot den andre sameieren ga Byfogden sameiet medhold i at det var grunnlag for tvangsdekning av sameiets krav som var på kr 350 000 pluss renter og omkostninger. I tillegg hadde saksøkte unnlatt å betale de to forfalte innskuddene for heisprosjektet, ca. kr 56 000. Etter det betalte saksøkte inn en del av beløpet i kravet for å unngå tvangssalg.





Dommeren har avsagt en kjennelse om heving av saken hvor han uttrykker tvil om det rettslige spørsmålet. Styret vil, i samråd med vår advokat, vurdere om saken skal forfølges videre.

Den tredje sameieren skylder om lag kr 40 000. Hvordan denne saken følges opp bestemmes i samråd med vår advokat.

Arbeidet med inndrivning av innskudd fra disse tre seksjonseierne har medført store omkostninger for sameiet, og mye tidsbruk for styret og styreleder. Se tabellene nedenfor for en oppsummering av omkostninger.





Prosjektkostnader

Prosjektet er finansiert gjennom innskudd fra eierne. Sameiet har krevet innskudd på totalt 30 millioner kroner. Eierne som har nektet å betale hele beløpet har, per i dag, samlet holdt tilbake ca. kr 110 000.

Kostnadene i prosjektet kan ses i tabellene og sluttoppstilling nedenfor.

Noen av kostnadene i regnskapet for 2020 forbundet med rør- og badprosjektet finnes i forskjellige poster. Alle kostnader til Multiconsults oppdrag ligger i posten "Konsulentonorar". Det er også kostnader til juridisk rådgivning og oppfølging i denne posten.

For regnskapsåret fordeler det seg slik:

2020

| Konsulenttenester | |
|--------------------|---------------------|
| | Total |
| Multiconsult | kr 1 071 349 |
| Obos | kr 5 928 |
| aase Prosjekt | kr 21 678 |
| Grand Total | kr 1 098 954 |

| Juridisk bistand | |
|------------------------------|-------------------|
| | Total |
| Retts sak innskudd | kr 302 822 |
| Forliksklage innsyn kontrakt | kr 60 177 |
| Grand Total | kr 362 999 |

De totale kostnadene i forbindelse med prosjektet fremkommer i tabellen nedenfor. De omfatter også noen kostnader så langt i 2021: konsulenttenester fra Multiconsult på kr 10 125 og advokattjenester i forbindelse med retts sak på kr 48 000.

Prosjekt

Konsulenttenester

Multiconsult kr 2 270 582

Juridisk bistand

Retts sak innskudd kr 358 385

Forliksklage innsyn kontrakt kr 86 171

Subtotal kr 2 715 137

Entreprenør AF kr 28 387 642

Grand Total kr 31 102 779





Sluttoppstilling AF Byggefornyelse



Prosjekt nr.: 2829 Suhms gate 20
Entreprenør: AF Gruppen Norge AS v/ AF Byggefornyelse
Byggherre: Sameiet Suhmsgate 20
Byggherrens org nr: 877 568 482
Kontakt Byggherre: OJMS Eendomsforvaltning
Kontrakt: Totalentreprise - Rør- og strømvevabeholding

Dato: fredag 6. januar 2021

Med bakgrunn i overtakelse av dato 25.05.2020 fremsetter AF Gruppen Norge AS v/ AF Byggefornyelse følgende sluttoppgjør for prosjektet

| Vedleggreferanse | 1. Kontraksarbeid | | |
|---|---|----------------|-------------------|
| 1. Kontraksarbeid | Kontraktssum (kontraktssum) Kr | | 21 226 801 |
| 1. Kontraksarbeid | Heraf, merestående Kr | | 1 592 010 |
| 2. Andre krav i anledning prosjektet (tilleggs- / endringsarbeid / merutgifter / rigg og drift o.l.) | | | |
| 2. Tilleggsarbeid | Tilleggs- og retningsarbeid ikke vedlegg Kr | | 1 725 409 |
| 1. Kontraksarbeid | Vasker og lagr Kr | | -342 096 |
| 2. Tilleggsarbeid | Forsøksseier Kr | | 0 |
| 3. Sluttoppgjør - totale krav - utestående | | | |
| Sluttoppgjør totalt eks. merestående Kr | | | 22 710 114 |
| Merestående gift - 25% Kr | | | -5 677 928 |
| 2. Tilleggsarbeid | Sluttoppgjør inkl. mva Kr | | 28 387 642 |
| 2. Tilleggsarbeid | Forsøksseier Kr | | 0 |
| Sluttoppgjør totalt inkl. mva Kr | | | 28 387 642 |
| 4. Slutfaktura - fakturering | | | |
| Vedlagt følger slutfaktura som viser differansen mellom det totale sluttoppgjørskrav og tidligere fakturert beløp | | | |
| 1. Kontraksarbeid | Sluttoppgjør - totale krav - eks. mva inkl. vedlegg Kr | Avgiftspliktig | 22 710 114 |
| 1. Kontraksarbeid | - Tidligere fakturert anleggskostnader Kr | | 19 634 791 |
| 2. Tilleggsarbeid | - Tidligere fakturert tilleggsnotiser Kr | | 1 725 409 |
| Totalt tidligere fakturerte eks. mva Kr | | | 21 360 200 |
| Slutfaktura (gjensvarende å fakturere) eks. mva Kr | | | 1 349 914 |
| Merestående gift - 25% Kr | | | 317 478 |
| 2. Tilleggsarbeid | Slutfaktura inkl. mva inkl. vedlegg Kr | | 1 687 392 |
| 2. Tilleggsarbeid | Forsøksseier Kr | Avgiftsfril | 0 |
| Slutfaktura totalt inkl. mva inkl. vedlegg Kr | | | 1 687 392 |

Tilleggs- endringsarbeid utført etter sendt sluttoppgjør vil bli fakturert som et regnskapsarbeid på separate fakturaer. Alle tidligere ikke betalte krav opprettholdes.





Heisprosjektet

Heisprosjektet startet som planlagt i løpet av sommeren 2020. Schindler gjorde et godt førsteinntrykk, og har vært ryddige og enkle å forholde seg gjennom hele prosjektet. BMA Heisteknisk Rådgivning AS, v/Kjetil Andre Bang Thronsen har vært engasjert som sameiets representant under gjennomføringen av prosjektet. Det er blitt gjennomført oppstartsmøter og statusmøter jevnlig gjennom hele prosjektet, og for øvrig har det blitt kommunisert via mail og SMS både med BMA heisteknisk og Schindler på løpende basis. Styret er godt fornøyd med oppfølging og informasjon fra både Schindler og BMA.

Heisene i D og C ble ferdigstilt og satt i drift i fjerde kvartal 2020, henholdsvis 5.oktober (D) og 4.desember (C). Heisen i A ble ferdigstilt til påsken 2021. Heisen i B er planlagt satt i drift i uke 21/22 2021. Det har vært god fremdrift i prosjektet. Det har vært noen utfordringer knyttet til flytting av TV/internettkabler og utbedring av tynt gruvedekke under heisene. Det har i tillegg til dette vært noen uforutsette hendelser som har ført til strømkutt til noen leiligheter, av den grunn at gården ikke vet eksakt hvor strømkablene er lagt i muren på vei inn til leilighetene. Denne typen uforutsette hendelser var i utgangspunktet hensyntatt fra et økonomisk ståsted, og ligger så langt innenfor de marginene styret har satt som kostnadsramme for heisprosjektet.

Koronapandemien har påvirket gjennomføringen av prosjektet gjennom at planlagte aktiviteter har måttet skje tidligere eller senere enn opprinnelig planlagt, blant annet grunnet innreiserestriksjoner og karanteneplikt. Dette har også satt sitt tydelige preg på belastningen prosjektet har ført til for beboerne, særlig med hensyn til støyende arbeider som enten har blitt flyttet på kort varsel eller som har blitt utført samtidig som det har vært hjemmekontorpåbud og hjemmeskole. Dette er svært beklagelig, men styret takker for den store forståelsen som er blitt utvist fra alle i forhold til dette. Det har ført til at prosjektet ikke er blitt forsinket, totalt sett, da den nåværende prognosen er at den siste heisen vil ferdigstilles som opprinnelig planlagt til tross for uforutsette utenforliggende omstendigheter.

Økonomien i prosjektet er god, og fakturaer for siste innbetaling fra beboerne vil sendes ut med forfall 1. mai, som tidligere varslet. Den siste innbetalingen vil være høyere enn de to første. Styret jobber med å finne ut eksakt beløp, men det vil maksimalt være på 35.000 ganget med sameiebrøk.

| HEISPROSJEKT Sameiet Suhmsgate 20 | |
|--|---------------------|
| Oversikt kostnader og innbetalinger pr 18.03.2021 | |
| Schindler | 4.821.926,09 |
| BMA Heisteknikk | 155.665,50 |
| Tillegg: Flytting av kabler, elektrisk med mer | 80.347,32 |
| Sum | 5.057.938,91 |
| Innkrevd hittil | 4.000.000,00 |





Skader og hendelser

Det har vært 2 lekkasjer siden sist årsmøte.

1. Lekkasje fra sluk på balkong (oppgang A)
2. Lekkasje fra taknedløp (oppgang B)

Noen lekkasjer i etterkant av bad- og rørprosjektet er håndtert av entreprenøren, og evt. dekket av entreprenørens forsikring.

Digital kommunikasjon

Sameiet og OBOS tilbyr digital kommunikasjon til hver enkelt sameier, basert på den enkeltes samtykke. Dersom du samtykker, vil blant annet årsrapport, tredjepartsopplysninger (ligningsoppgaver) brev og fakturaer kunne bli sendt pr. e-post, og enkelte varslinger på SMS.

Vi i styret er opptatt av å sørge for at den enkelte får informasjon på en enklest mulig måte. På denne måten kan vi både få tilfredsstilt den enkeltes behov for effektiv kommunikasjon og redusere bruk av papir.

Vi oppfordrer derfor alle sameierne til å gi samtykke til digital kommunikasjon.

Nye eiere

12 seksjoner er overtatt av nye eiere siden forrige årsmøte. I det siste er flere leiligheter solgt, med overtakelse etter årsmøtet. Disse er ikke tatt med i opptellingen.

33 seksjoner har eier med adresse som ikke er Suhms gate 20. Vi minner om at utleie, med leietakers navn og kontaktinformasjon, skal meldes til styret. Benytt gjerne Vibbo for å registrere egen kontaktinfo og kontaktinfo til leietakere.

Kjeller og balkonger

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i kjelleren og på balkongene. Balkongene er rømningsvei, så fremkommelighet må ikke hindres.

Takk

Styret ønsker å takke Helen Aschehoug for å skrive og henge opp vaskerilister i vaskeriene. Vi ønsker videre å takke alle som gjør en ekstra innsats for å holde hage og fellesarealer fine og i god stand, og som bidrar til et godt bomiljø.



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 17 893 267,-. Avviket i innkrevde felleskostnader skyldes en 5 % økning av kategorien felleskostnader fra 1. juli 2020 som ikke var budsjettert. I tillegg er det en reduksjon som skyldes at vi ikke får inntekt fra ledige parkeringsplasser.

Andre inntekter består av kapitalinnkreving, avviket mot budsjett skyldes en rest fra 2019. Da en seksjonseier betalte hele sitt beløp i en innbetaling for både rør- og badprosjektet og heisprosjektet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 24 235 474,-. Dette er kr 633 668,- lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 258 928,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 3 762 292,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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

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 2 641 775,- til større vedlikehold som blant annet omfatter slutfaktura for bad og rørprosjektet.

**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.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 52 960,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Suhmsgate 20.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Suhmsgate 20

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Suhmsgate 20.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KZGE0-PLG07-VES8Q-ZNFGJ-SX5BA-LS34E



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-29 16:31:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: KZGEO-PLG07-VES8Q-ZNFGJ-5X5BA-LS34E

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).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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 dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

19 av 92



RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 033 267 | 13 753 536 | 3 973 000 | 4 160 000 |
| Andre inntekter | 3 | 13 860 000 | 10 275 000 | 14 000 000 | 2 550 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 17 893 267 | 24 028 536 | 17 973 000 | 6 710 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -16 510 | -25 380 | -25 380 | -25 380 |
| Styreonorar | 5 | -160 000 | -180 000 | -200 000 | -210 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -13 423 | -9 729 | -13 000 | -14 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -153 728 | -149 395 | -153 800 | -158 185 |
| Konsulenthonorar | 7 | -1 461 953 | -1 236 326 | -1 200 000 | -300 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -20 186 375 | -12 188 180 | -20 816 000 | -3 641 775 |
| Forsikringer | | -398 102 | -361 032 | -398 102 | -437 500 |
| Festeavgift | | -362 651 | -362 651 | -379 080 | -362 651 |
| Kommunale avgifter | 9 | -600 820 | -549 319 | -601 860 | -607 579 |
| Parkeringsplasser | 10 | -193 800 | -191 016 | -222 870 | -196 944 |
| Energi/fyring | 11 | -69 452 | -83 741 | -90 000 | -90 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -302 792 | -297 354 | -306 600 | -308 200 |
| Andre driftskostnader | 12 | -315 869 | -453 083 | -462 450 | -334 050 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -24 235 474 | -16 087 207 | -24 869 142 | -6 686 264 |
| DRIFTSRESULTAT | | -6 342 207 | 7 941 329 | -6 896 142 | 23 736 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 83 280 | 70 408 | 66 000 | 30 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 83 280 | 70 408 | 66 000 | 30 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -6 258 928 | 8 011 737 | -6 830 142 | 53 736 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 8 011 737 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -6 258 928 | 0 | | |





BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 74 881 | 81 122 |
| Kundefordringer | | 413 269 | 658 406 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 88 385 | 300 565 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 90 000 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 630 591 | 613 088 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 3 760 761 | 12 554 884 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 5 057 887 | 14 208 064 |
| SUM EIENDELER | | 5 057 887 | 14 208 064 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 3 762 292 | 10 021 219 |
| SUM EGENKAPITAL | | 3 762 292 | 10 021 219 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 55 232 | 71 210 |
| Leverandørgjeld | | 981 127 | 3 916 030 |
| Energiavregning | 15 | 259 236 | 199 604 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 295 595 | 4 186 845 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 057 887 | 14 208 064 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo 25.03. 2021
Styret i Sameiet Suhmsgate 20

Egil Andersen s/

Siri Abrahamsen /s/

Yngve Sandøy-Seiness /s/

Solfrid Simensen /s/



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 3 781 212 |
| Parkering | 228 000 |
| Forretningslokale | 56 988 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 4 066 200 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering | -32 933 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 4 033 267 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kapitalinnkreving | 13 860 000 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 13 860 000 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|--------------------|---------|
| Fri bil, tlf etc. | -350 |
| Arbeidsgiveravgift | -22 609 |





| | |
|---|----------------|
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 6 449 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -16 510 |

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 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 423.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-------------------|
| Juridisk bistand | -362 999 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 928 |
| Andre konsulenthonorarer | -1 093 027 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -1 461 953 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--|--------------------|
| Hovedentreprenør AF Gruppen, våtromsrehabilitering mm. | -14 904 080 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -14 904 080 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -184 514 |
| Drift/vedlikehold VVS | -55 852 |
| Drift/vedlikehold elektro | -52 043 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -113 081 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -234 457 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -35 700 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -9 666 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -2 459 |
| Annet vedlikeholdn nye heiser Schindler | -4 554 522 |
| Egenandel forsikring | -40 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -20 186 375 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -450 561 |
| Feieavgift | -17 130 |
| Renovasjonsavgift | -133 129 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -600 820 |

NOTE: 10



PARKERINGSPLASSER

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Parkeringstomter -193 800

SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER -193 800

SUM PARKERINGSPLASSER -193 800

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -68 201

Andre fyringskostnader -1 251

SUM ENERGI / FYRING -69 452

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container -14 235

Skadedyrarbeid/soppkontroll -11 250

Driftsmateriell -2 655

Lyspærer og sikringer -7 489

Vaktmestertjenester -256 937

Andre fremmede tjenester -1 453

Kontor- og datarekvisita -4 309

Trykksaker -724

Andre kontorkostnader -33

Porto -5 321

Bilgodtgjørelse -2 310

Reisekostnader -1 094

Bankgebyr -4 172

Velferdskostnader -3 888

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -315 869

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken 749

Renter av sparekonto i OBOS-banken 30 877

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 785

Kundeutbytte fra Gjensidige 49 032

Andre renteinntekter 1 836

SUM FINANSINNTEKTER 83 280

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kapitalinnkreving 90 000

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER 90 000



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

| | |
|----------------------------------|----------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -598 363 |
|----------------------------------|----------|

| | |
|-----------------------|-----------------|
| SUM INNETEKTER | -598 363 |
|-----------------------|-----------------|

KOSTNADER

| | |
|----------------|--------|
| Administrasjon | 55 926 |
|----------------|--------|

| | |
|------------|---------|
| Fjernvarme | 283 200 |
|------------|---------|

| | |
|----------------------|----------------|
| SUM KOSTNADER | 339 127 |
|----------------------|----------------|

| | |
|----------------------------|-----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | -259 236 |
|----------------------------|-----------------|

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 krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for 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.





GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår å øke styrets godtgjørelse til kr 170 000. Dette er en økning på kr 10 000 fra i fjor.

Godtgjørelsen ligger under gjennomsnittet (kr 192 500 i 2019) for sameier på vår størrelse ifølge Obos. (Ref. Obos' Fagblad «Bolig & Miljø» nr. 6, 2020, side 39, www.obos.no)

FORSLAG TIL AVSTEMMING

To av forslagene (A og B) er forslag fra 2020 som ikke kunne behandles i årsmøtet den gangen.

A) Kjøpe inn en vaskemaskin til i C-oppgangen (Forslag fra Beatrice Halsaa *til årsmøtet i 2020*)

Jeg foreslår at det omgående blir kjøpt inn en vaskemaskin til i C-oppgangen. Vi er mange om den ene maskinen som står igjen, fra oppgang C og D.

Selv om vi får/har fått nye bad, er baderommene ikke større enn før, snarere tvert imot. Dessuten er tørkemulighetene langt bedre i kjelleren.

Mange av oss foretrekker å bruke fellesvaskerommet dersom det legges til rette for det.

Styrets innstilling

Styret går inn for å kjøpe ny vaskemaskin, samtidig med at det innføres brukerbetaling for å dekke drift og vedlikehold, og kjøp av ny maskin ved behov.

B) Pliktig deltakelse på dugnad (Forslag fra Sissel Staff *til årsmøtet i 2020*)

En eier, eller representant for eier, er pliktig til å delta på årlig dugnad. Hvis eier ikke møter, må det betales et gebyr på kr. 300.

Begrunnelse

Det er 98 leiligheter i vårt sameie, det betyr 98 eiere.

På alle dugnader jeg har deltatt siden jeg flyttet hit i 2006, har det vært langt færre som har deltatt.

I år kommer det vel til å bli ekstra mye å gjøre etter alle arbeidene som AF gruppen har utført. Tror det blir vanskelig å få det pent på området vårt og i oppgangene med vindusvask, rengjøring av heiser osv. med få dugnadsvillige eiere.



Det er flere av oss eldre som ikke klarer å delta pga. dårlig helse, jeg er en av dem. Hvis vi som ikke kan delta betaler kr. 300, kan vi få satt arbeidet over til andre.

Styrets innstilling

Sameiet har ikke anledning til å ta imot penger for de som ønsker å bidra på den måten, og går dermed ikke inn for forslaget.

C) Godtgjørelse for ekstraordinært arbeid med bad- og rørprosjekt (Forslag fra Njål Arge)

Jeg ønsker å ta opp igjen et forslag som ble nedstemt med knapt flertall på det digitale årsmøtet i fjor.

Forslag til vedtak:

I tillegg til styrehonorar gis styret en ekstra godtgjørelse på kr 40 000 på grunn av svært stor arbeidsbelastning med bad- og rørprosjektet.

D) Endring av vedtektene (Forslag fra Kaare Stephensen)

Tillegg/ny bestemmelse:

Begrensninger i utleierett.

- (1) Seksjonseier har rett til åremålsutleie som før i henhold til husleielovens regler.
- (2) Seksjonseiers rett til korttidsutleie, definert som i eierseksjonslovens § 24, siste ledd, er begrenset til 60 døgn årlig, men ikke mer enn 30 døgns sammenhengende.

Begrunnelse:

Forslaget er i tråd med ny esl. §24, siste ledd, som hjemler begrensninger i korttids-utleie. Lovendringen sikter på å skape best mulig bomiljø fordi relasjoner utvikles over tid. Hyppige utskiftninger av brukere/leietakere fører erfaringsmessig til større uro i sameiet, som forringer bomiljøet på sikt. Esl. etterstreber å forhindre/begrense at profesjonelle aktører driver «hotellvirksomhet» i boligsameier som i hovedsak er ment å legge til rette for en varig og eksklusiv eiendoms- og bruksrett under normale boforhold.

Merk kravet om kvalifisert flertall, 2/3-deler avgitte stemmer.

Parkeringsplasser:

STEPHENSENS FORSLAG TIL SLIK ORDLYD som må innredigeres i vedtektene:

Parkeringsplasser

Sameiet leier ut 38 parkeringsplasser på et areal festet/leid av Oslo Kommune. Bare sameiere eller beboere kan være leietakere. Styret forvalter og administrerer plassene. Parkeringsplass følger ikke boligen ved salg, og selger må selv sørge for oppsigelse.

Leien fastsettes som forholdsmessig del av festesummen, og uten tillegg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører ved tildeling av parkeringsplass.

Begrunnelse:

Regelen for leiefastsettelse (de to siste linjer) ble vedtatt på et årsmøte 15/3 2005 (sak 6): «Leien justeres i takt med festekontrakten med Oslo Kommune» og må med i vedtektene. (Forslaget er inspirert av OBOS, som også har foreslått noenlunde slik bestemmelse inntatt.)

§ 10 - Styret

Første avsnitt, første og annen setning lyder i dag slik:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fire medlemmer og to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

STEPHENSENS FORSLAG TIL NY ORDLYD i første setning, og NY, innskutt annen setning

(mao: Styrets leder velges... blir stående):

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer.

Begrunnelse:

Styret bør bestå av et ulike antall medlemmer, slik at det ikke blir nødvendig med dobbeltstemme. Det er etter mitt syn bedre at 'to personer er enige' enn at én og samme mening teller to ganger. Et krav om alltid å innkalle varamenn ved forfall, gjør det dessuten enklere alltid å ha fulltallig styre (5 deltakere).

§10 - Styret

Tredje avsnitt – lyder i dag slik:

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

STEPHENSENS FORSLAG TIL NY ORDLYD:

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Melder et styremedlem forfall, plikter styret å innkalle varamann. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Står stemmetallet likt, avgjøres utfallet ved loddtrekning.

Begrunnelse:

Dette forslag tar sikte på alltid å gjøre styret beslutningsdyktig. Hva skal man ellers med varamenn? Møter 2 av 4 styremedlemmer, er styret ikke beslutningsdyktig.

Styrets innstilling

Styret går ikke inn for endringene.

Styret har en aktivitet for å ta frem et forslag til nye vedtekter, men det har ikke vært tid til å arbeide med dette pga. andre styresaker. Sameiets vedtekter trenger en fullstendig gjennomgang, blant annet med bakgrunn i at det kom en ny lov om eierseksjoner i 2018.

E) Styret i sameiet Suhms gate 20 skal innen 01.06.2021 presentere en samlet oppstilling av de totale kostnadene ved «Rør- og badprosjektet» (Forslag fra Wiig Prosjekt AS ved Thorvald Wiig)

Bakgrunnen for forslaget er at Styret til årsmøtet i 2020 presenterte et årsregnskap for 2019 og budsjett for 2020 hvor det ikke fremgikk hva som var regnskapet for Rør- og badprosjektet, ettersom det var blandet sammen med regnskapet for driften av sameiet.

Vi forutsetter at årsregnskapet for 2020 viser hva som er regnskapet for Rør- og badprosjektet. Og at dette er separert fra regnskapet for driften av sameiet.

Resultatregnskapet:

Først ved en slik separering av årsregnskapet vil det være mulig å finne årsresultatet i resultatregnskapet for «Rør- og badprosjektet» separert fra driften av sameiet.

Balansen:

Tilsvarende vil en slik separering gjøre det mulig å finne egenkapitalen i balansen for «Rør- og badprosjektet» separert fra driften av sameiet.

Vårt formål med kommentarene er å bidra til økt åpenhet om vår felles økonomi. Som seksjonseiere ønsker vi å ha oversikt over sameiets og dermed vår egen økonomi samt uklarhetene i dokumentasjonen for Rør- og badprosjektet.

Styrets innstilling

Styret går ikke inn for forslaget, siden det som etterspørres allerede er dekket i denne årsrapporten.

I årsrapporten og «Styrets arbeid» er prosjektet og økonomien i det omtalt. De aktuelle postene i regnskapet er beskrevet, og viser kostnadene som hører til prosjektet. En egen tabell viser totalkostnadene i prosjektet, fordelt på hovedkategorier.

F) Inngå kollektiv avtale om kabel-TV og internett med Telia (tidligere kjent som GET) (Forslag fra styret)

Styret har mottatt et tilbud som tilsvarer den avtalen gården har med Telia pr. i dag. Forskjellen i den nye avtalen er at den inkluderer bredbånd med 30 Mbit i tillegg til TV til samme pris som i dag, som er inkludert i felleskostnadene. Det nye tilbudet er på 50 poeng som kan benyttes til å velge frie kanaler mot dagens 75. Styret jobber for å øke dette til 75 poeng også i den nye avtalen. Dersom Telia aksepterer 75 poeng vil styret gå inn for ny avtale. Avtalen har 3 års bindingstid.

Det vil være mulig å ha bestille økt bredbåndshastighet mot individuelle tillegg i prisen.



VALG AV TILLITSVALGTE

Innstilling fra valgkomiteen i Sameiet Suhms gate 20 - sameiermøte 21. april 2020 Valgkomiteen har bestått av:

| <u>Navn:</u> | <u>Adresse:</u> | <u>Periode:</u> |
|-------------------------|------------------|-----------------|
| Anders Grenman Eriksen, | Suhms gate 20 A, | 2019-2021 |
| Anne Marte Lunde Tobro, | Suhms gate 20 B, | 2019-2021 |
| Anne Kari Ødegård | Suhms Gate 20 A | 2020-2022 |
| Karianne Jensen | Suhms Gate 20 D | 2020-2022 |

Valgkomiteens forslag til nye tillitsvalgte:

| <u>Styret</u> | <u>Adresse:</u> | <u>Periode:</u> |
|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| Leder Egil Andersen, | Suhms gate 20 B, | 2021-2023 |
| Styremedlem Yngve Sandøy | Suhms gate 20 B | 2020-2022 - ikke på valg |
| Styremedlem Solfrid Simensen | Suhms gate 20 C | 2020-2022 -ikke på valg |
| Styremedlem Kaare J. E. Stephensen, | Suhms gate 20 D | 2021-2023 |

| | | |
|-------------------------------|------------------|--------------------------|
| Varamedlem Anne Cathrine Wik | Suhms gate 20 C, | 2021-2023 |
| Varamedlem Kristin Ø. Mannino | Suhms gate 20 D | 2020-2022 – Ikke på valg |

| <u>Valgkomite</u> | <u>Adresse:</u> | <u>Periode:</u> |
|---------------------|------------------|--------------------------|
| Janne Kristin Walle | Suhms gate 20 A, | 2021-2023 |
| Helen Aschehoug | Suhms gate 20 A, | 2021-2023 |
| Anne Kari Ødegård | Suhms gate 20 A | 2020-2022 – ikke på valg |
| Karianne Jensen | Suhms gate 20 D | 2020-2022 - ikke på valg |





Annen informasjon om sameiet

Nettsider

Generell informasjon finnes på sameiets nettsider www.suhmsgate20.no. Mer aktuelle saker finnes på Vibbo, der styret, eiere og beboere i sameiet kan diskutere i et lukket forum. Vibbo kan også benyttes til dialog med styret. Sameiets har også en gruppe på facebook.

Sameiet er medlem i Marienlyst vel, se informasjon på www.marienlystvel.no.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale med Frogner Vaktmestertjenester, som kan kontaktes på telefon 22603901 / 46954837. Vaktmester er behjelpelig med småoppdrag av mange slag. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Frogner Vaktmestertjenester om renhold av fellesarealer.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser i Suhmsgate som leies ut etter venteliste (leie er p.t. kr 500 per mnd.). Det påløper administrasjonskostnader på kr 680 (med forbehold om justering) til forretningsfører ved tildeling av p-plass. Se sameiets nettsider for utfyllende informasjon og søknadsskjema.

Det for tiden ledig parkeringsplass.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning, ved Jan Kenneth Dokken, e-post jan.kenneth.dokken@obos.no.

Postkasseskilt ordner seksjonseier selv. Målene ligger hos Lås og Nøkkel AS, Neuberggata 21, 0367 Oslo. Tlf 22 60 60 60, faks 22 46 87 34.

Skilt til ringetablå bestilles hos Data-Call AS, Gml. Snarøyvei 55, 1367 Snarøya. Tlf 67 58 99 00, faks: 67 58 99 21, e-post: firmapost@datacall.no.

Vaskeri

Det er flere fellesvaskerier, disse skal brukes i henhold til gjeldende regler. Les mer på sameiets nettsider.

Større vedlikehold

Vedlikeholdshistorikk finnes på sameiets nettsider.





Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72600037. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Styret kan informeres ved kopi av epost eller per telefon.

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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr 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.

Kabel-TV

Telia leverer TV- og bredbåndstjenester i gården. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Telia som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia kundeservice på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Bredbånd og telefoni

Lynet internett tilbyr bredbåndsabonnement over optisk fibernett i gården. Informasjon finnes på www.lynet.no.

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

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 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Suhms gate 20 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21. april 2021 og er åpent for avstemming i 6 dager.
Siste dato for avstemming er 26. april 2021.

Selskapsnummer: 5800 Selskapsnavn Sameiet Suhmsgate 20

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

| | | | |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot | |
|-----|---|-----|--|

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Maria Tagmatarchi Storeng og Egil Andersen velges som protokollvitne(r).

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Godkjenning av budsjett

Styrets forslag til budsjett er foreslått godkjent.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 170 000.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|



**Saker til behandling:****A) Kjøpe inn en vaskemaskin til i C-oppgangen (Forslag fra Beatrice Halsaa)***Forslaget:*

Jeg foreslår at det omgående blir kjøpt inn en vaskemaskin til i C-oppgangen.

Din stemme enten for/mot forslaget:

| | | | |
|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

Styrets innstilling

Styret går inn for å kjøpe ny vaskemaskin, samtidig med at det innføres brukerbetaling for å dekke drift og vedlikehold, og kjøp av ny maskin ved behov.

eller stemme for/mot styrets innstilling:

| | | | |
|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

B) Pliktig deltakelse på dugnad (Forslag fra Sissel Staff)*Forslaget:*

En eier, eller representant for eier, er pliktig til å delta på årlig dugnad. Hvis eier ikke møter, må det betales et gebyr på kr. 300.

Styrets innstilling

Sameiet har ikke anledning til å ta imot penger for de som ønsker å bidra på den måten, og går dermed ikke inn for forslaget.

Din stemme for/mot forslaget:

| | | | |
|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

C) Godtgjørelse for ekstraordinært arbeid med bad- og rørprosjekt (Forslag fra Njål Arge)*Forslaget:*

I tillegg til styrehonorar gis styret en ekstra godtgjørelse på kr 40 000 på grunn av svært stor arbeidsbelastning med bad- og rørprosjektet.

Din stemme for/mot forslaget:

| | | | |
|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|-----|--------------------------|-----|--------------------------|





D) Endring av vedtektene (Forslag fra Kaare Stephensen)

Styrets innstilling

Styret går ikke inn for endringene.

Styret har en aktivitet for å ta frem et forslag til nye vedtekter, men det har ikke vært tid til å arbeide med dette pga. andre styresaker. Sameiets vedtekter trenger en fullstendig gjennomgang, blant annet med bakgrunn i at det kom en ny lov om eierseksjoner i 2018.

Forslaget (se tekst ovenfor):

Begrensninger i utleierett.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Forslaget (se tekst ovenfor):

Parkeringsplasser

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Forslaget (se tekst ovenfor):

Styresammensetning – antall medlemmer

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Forslaget (se tekst ovenfor):

Avstemmingsregler i styremøter

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

E) Oppstilling av de totale kostnadene ved «Rør- og badprosjektet» (Forslag fra Wiig Prosjekt AS ved Thorvald Wiig)

Forslaget:

Styret i sameiet Suhms gate 20 skal innen 01.06.2021 presentere en samlet oppstilling av de totale kostnadene ved «Rør- og badprosjektet»

Styrets innstilling

Styret går ikke inn for forslaget, siden det som etterspørres allerede er dekket i denne årsrapporten.

I årsrapporten og «Styrets arbeid» er prosjektet og økonomien i det omtalt. De aktuelle postene i regnskapet er beskrevet, og viser kostnadene som hører til prosjektet. En egen tabell viser totalkostnadene i prosjektet, fordelt på hovedkategorier.

Din stemme for/mot forslaget:

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|





**F) Inngå kollektiv avtale om kabel-TV og internett med Telia (tidligere kjent som GET)
(Forslag fra styret)**

Forslaget:

Styret inngår ny kollektiv avtale med Telia i henhold til beskrivelsen av forslaget

Din stemme for/mot forslaget:

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem, 1 varamedlem og 2 medlemmer til valgkomité.

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------|------------------------|-----|
| Styreleder | Egil Andersen | |
| Styremedlem | Kaare J. E. Stephensen | |
| Varamedlem | Anne Cathrine Wik | |
| Valgkomité | Janne Kristin Walle | |
| Valgkomité | Helen Aschehoug | |

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.
Eventuell fullmakt må legges ved.





Sak 5

Godkjenning av budsjett

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styrets forslag til budsjett er foreslått godkjent.



Sak 6

A) Kjøpe inn en vaskemaskin til i C-oppgangen

Forslag fremmet av: Forslag fra Beatrice Halsaa til årsmøtet i 2020

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det omgående blir kjøpt inn en vaskemaskin til i C-oppgangen. Vi er mange om den ene maskinen som står igjen, fra oppgang C og D.

Selv om vi får/har fått nye bad, er baderommene ikke større enn før, snarere tvert imot. Dessuten er tørkemulighetene langt bedre i kjelleren.

Mange av oss foretrekker å bruke fellesvaskerommet dersom det legges til rette for det.

Styrets innstilling

Styret går inn for å kjøpe ny vaskemaskin, samtidig med at det innføres brukerbetaling for å dekke drift og vedlikehold, og kjøp av ny maskin ved behov.

Forslag til vedtak 1

Forslaget fra Halsaa vedtas.

Forslag til vedtak 2

Styrets innstillings vedtas.



Sak 7

B) Pliktig deltakelse på dugnad

Forslag fremmet av: Forslag fra Sissel Staff til årsmøtet i 2020

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Begrunnelse

Det er 98 leiligheter i vårt sameie, det betyr 98 eiere.

På alle dugnader jeg har deltatt siden jeg flyttet hit i 2006, har det vært langt færre som har deltatt.

I år kommer det vel til å bli ekstra mye å gjøre etter alle arbeidene som AF gruppen har utført. Tror det blir vanskelig å få det pent på området vårt og i oppgangene med vindusvask, rengjøring av heiser osv. med få dugnadsvillige eiere.

Det er flere av oss eldre som ikke klarer å delta pga. dårlig helse, jeg er en av dem.

Hvis vi som ikke kan delta betaler kr. 300, kan vi få satt arbeidet over til andre.

Styrets innstilling

Sameiet har ikke anledning til å ta imot penger for de som ønsker å bidra på den måten, og går dermed ikke inn for forslaget.

Forslag til vedtak

Ikke godkjent.



Sak 8

C) Godtgjørelse for ekstraordinært arbeid med bad- og

Forslag fremmet av: Forslag fra Njål Arge

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å ta opp igjen et forslag som ble nedstemt med knapt flertall på det digitale årsmøtet i fjor.

I tillegg til styrehonorar gis styret en ekstra godtgjørelse på kr 40 000 på grunn av svært stor arbeidsbelastning med bad- og rørprosjektet.

Forslag til vedtak

Forslaget fra Njål Arge vedtas.



Sak 9

Endring av vedtekter, begrensninger i utleierett.

Forslag fremmet av: Forslag fra Kaare Stephensen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Tillegg/ny bestemmelse:

Begrensninger i utleierett.

(1) Seksjonseier har rett til åremålsutleie som før i henhold til husleielovens regler.

(2) Seksjonseiers rett til korttidsutleie, definert som i eierseksjonslovens § 24, siste ledd, er

begrenset til 60 døgn årlig, men ikke mer enn 30 døgns sammenhengende.

Begrunnelse:

Forslaget er i tråd med ny esl. §24, siste ledd, som hjemler begrensninger i korttids-utleie.

Lovendringen sikter på å skape best mulig bomiljø fordi relasjoner utvikles over tid. Hyppige utskiftninger av brukere/leietakere fører erfaringsmessig til større uro i sameiet, som forringer bomiljøet på sikt. Esl. etterstreber å forhindre/begrense at profesjonelle aktører driver «hotellvirksomhet» i boligsameier som i hovedsak er ment å legge til rette for en varig og eksklusiv eiendoms- og bruksrett under normale boforhold.

Merk kravet om kvalifisert flertall, 2/3-deler avgitte stemmer.

Styrets innstilling

Styret går ikke inn for endringene.

Styret har en aktivitet for å ta frem et forslag til nye vedtekter, men det har ikke vært tid til å arbeide med dette pga. andre styresaker. Sameiets vedtekter trenger en fullstendig gjennomgang, blant annet med bakgrunn i at det kom en ny lov om eierseksjoner i 2018.

Forslag til vedtak

Forslaget fra Kaare Stephensen vedtas.



Sak 10

D) Endring av vedtektene, parkeringsplasser.

Forslag fremmet av: Forslag fra Kaare Stephensen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Parkeringsplasser:

STEPHENSENS FORSLAG TIL SLIK ORDLYD som må innredigeres i vedtektene:

Parkeringsplasser

Sameiet leier ut 38 parkeringsplasser på et areal festet/leid av Oslo Kommune. Bare sameiere eller beboere kan være leietakere. Styret forvalter og administrerer plassene. Parkeringsplass følger ikke boligen ved salg, og selger må selv sørge for oppsigelse.

Leien fastsettes som forholdsmessig del av festesummen, og uten tillegg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører ved tildeling av parkeringsplass.

Begrunnelse:

Regelen for leiefastsettelse (de to siste linjer) ble vedtatt på et årsmøte 15/3 2005 (sak 6): «Leien justeres i takt med festekontrakten med Oslo Kommune» og må med i vedtektene.

(Forslaget er inspirert av OBOS, som også har foreslått noenlunde slik bestemmelse inntatt.)

Styrets innstilling

Styret går ikke inn for endringene.

Styret har en aktivitet for å ta frem et forslag til nye vedtekter, men det har ikke vært tid til å arbeide med dette pga. andre styresaker. Sameiets vedtekter trenger en fullstendig gjennomgang, blant annet med bakgrunn i at det kom en ny lov om eierseksjoner i 2018.

Forslag til vedtak

Forslaget fra Kaare Stephensen vedtas.



Sak 11

D) Endring av vedtektene, § 10 styret, første avsnitt.

Forslag fremmet av: Forslag fra Kaare Stephensen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

§ 10 - Styret

Første avsnitt, første og annen setning lyder i dag slik:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fire medlemmer og to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

STEPHENSENS FORSLAG TIL NY ORDLYD i første setning, og NY, innskutt annen setning

(mao: Styrets leder velges... blir stående):

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer.

Begrunnelse:

Styret bør bestå av et ulike antall medlemmer, slik at det ikke blir nødvendig med dobbeltstemme. Det er etter mitt syn bedre at 'to personer er enige' enn at én og samme mening teller to ganger. Et krav om alltid å innkalle varamenn ved forfall, gjør det dessuten enklere alltid å ha fulltallig styre (5 deltakere).

Styrets innstilling

Styret går ikke inn for endringene.

Styret har en aktivitet for å ta frem et forslag til nye vedtekter, men det har ikke vært tid til å arbeide med dette pga. andre styresaker. Sameiets vedtekter trenger en fullstendig gjennomgang, blant annet med bakgrunn i at det kom en ny lov om eierseksjoner i 2018.

Forslag til vedtak

Forslaget fra Kaare Stephensen vedtas.



Sak 12

D) Endring av vedtektene, § 10 - Styret, tredje avsnitt

Forslag fremmet av: Forslag fra Kaare Stephensen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

§10 - Styret

Tredje avsnitt – lyder i dag slik:

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

STEPHENSENS FORSLAG TIL NY ORDLYD:

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Melder et styremedlem forfall, plikter styret å innkalle varamann. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Står stemmetallet likt, avgjøres utfallet ved loddtrekning.

Begrunnelse:

Dette forslag tar sikte på alltid å gjøre styret beslutningsdyktig. Hva skal man ellers med varamenn? Møter 2 av 4 styremedlemmer, er styret ikke beslutningsdyktig.

Styrets innstilling

Styret går ikke inn for endringene.

Styret har en aktivitet for å ta frem et forslag til nye vedtekter, men det har ikke vært tid til å arbeide med dette pga. andre styresaker. Sameiets vedtekter trenger en fullstendig gjennomgang, blant annet med bakgrunn i at det kom en ny lov om eierseksjoner i 2018

Forslag til vedtak

Forslaget fra Kaare Stephensen vedtas.



Sak 13

E) Oppstilling av de totale kostnadene ved «Rør- og badprosjektet

Forslag fremmet av: Forslag fra Wiig Prosjekt AS ved Thorvald Wiig)

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for forslaget er at Styret til årsmøtet i 2020 presenterte et årsregnskap for 2019 og budsjett for 2020 hvor det ikke fremgikk hva som var regnskapet for Rør- og badprosjektet, ettersom det var blandet sammen med regnskapet for driften av sameiet.

Vi forutsetter at årsregnskapet for 2020 viser hva som er regnskapet for Rør- og badprosjektet. Og at dette er separert fra regnskapet for driften av sameiet.

Resultatregnskapet:

Først ved en slik separering av årsregnskapet vil det være mulig å finne årsresultatet i resultatregnskapet for «Rør- og badprosjektet» separert fra driften av sameiet.

Balansen:

Tilsvarende vil en slik separering gjøre det mulig å finne egenkapitalen i balansen for «Rør- og badprosjektet» separert fra driften av sameiet.

Vårt formål med kommentarene er å bidra til økt åpenhet om vår felles økonomi. Som seksjonseiere ønsker vi å ha oversikt over sameiets og dermed vår egen økonomi samt ukklarhetene i dokumentasjonen for Rør- og badprosjektet.

Styrets innstilling

Styret går ikke inn for forslaget, siden det som etterspørres allerede er dekket i denne årsrapporten.

I årsrapporten og «Styrets arbeid» er prosjektet og økonomien i det omtalt. De aktuelle postene i regnskapet er beskrevet, og viser kostnadene som hører til prosjektet. En egen tabell viser totalkostnadene i prosjektet, fordelt på hovedkategorier.

Forslag til vedtak

Forslaget fra Wiig Prosjekt vedtas.



Sak 14

F) Inngå kollektiv avtale om kabel-TV og internett med Telia (tidligere kjent som GET)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har mottatt et tilbud som tilsvarer den avtalen gården har med Telia pr. i dag. Forskjellen i den nye avtalen er at den inkluderer bredbånd med 30 Mbit i tillegg til TV til samme pris som i dag, som er inkludert i felleskostnadene. Det nye tilbudet er på 50 poeng som kan benyttes til å velge frie kanaler mot dagens 75. Styret jobber for å øke dette til 75 poeng også i den nye avtalen. Dersom Telia aksepterer 75 poeng vil styret gå inn for ny avtale. Avtalen har 3 års bindingstid.

Det vil være mulig å ha bestille økt bredbåndshastighet mot individuelle tillegg i prisen.

Forslag til vedtak

Forslaget fra styret vedtas.



Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Se valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Egil Egil Andersen,

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Kaare J. E. Stephensen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Anne Cathrine Wik



Sak 16

Valg av valgkomite

Innstilling

Innstilling fra valgkomiteen, årsrapporten.

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomité Velges for 2 år

Helen Aschehoug

Janne Kristin Walle



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 innkrevning 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: 02333
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.