



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 513
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5
Forretningsadresse: c/o 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: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.07.2021

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, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 811 975	2 219 190
Sum inntekter		2 811 975	2 219 190
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 957	
Annen driftskostnad		1 737 573	6 300 683
Sum kostnader		1 854 630	6 414 783
Driftsresultat		957 345	-4 195 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 338	35 308
Sum finansinntekter		35 338	35 308
Annen finanskostnad		130 634	52 079
Sum finanskostnader		130 634	52 079
Netto finans		-95 296	-16 771
Ordinært resultat før skattekostnad		862 049	-4 212 364
Ordinært resultat etter skattekostnad		862 049	-4 212 364
Årsresultat		862 049	-4 212 364
Totalresultat		862 049	-4 212 364
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		862 049	-4 212 364
Sum overføringer og disponeringer		862 049	-4 212 364



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 828	
Sum varige driftsmidler		27 828	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 828	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 276	268 168
Sum fordringer		72 276	268 168
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		662 327	1 412 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		662 327	1 412 930
Sum omløpsmidler		734 603	1 681 098
SUM EIENDELER		762 431	1 681 098

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			
Udekket tap		2 659 775	3 521 824
Sum opptjent egenkapital		-2 659 775	-3 521 824
Sum egenkapital		-2 659 775	-3 521 824
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 272 036	3 549 227
Sum annen langsiktig gjeld		3 272 036	3 549 227
Sum langsiktig gjeld		3 272 036	3 549 227
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		616	875
Leverandørgjeld		123 635	1 613 805
Annen kortsiktig gjeld		25 919	39 015
Sum kortsiktig gjeld		150 170	1 653 695
Sum gjeld		3 422 206	5 202 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		762 431	1 681 098



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 664630

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 513
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5
Forretningsadresse: c/o 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: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.07.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 971 277 513
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 811 975	2 219 190
Sum inntekter		2 811 975	2 219 190
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 957	
Annen driftskostnad		1 737 573	6 300 683
Sum kostnader		1 854 630	6 414 783
Driftsresultat		957 345	-4 195 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 338	35 308
Sum finansinntekter		35 338	35 308
Annen finanskostnad		130 634	52 079
Sum finanskostnader		130 634	52 079
Netto finans		-95 296	-16 771
Ordinært resultat før skattekostnad		862 049	-4 212 364
Ordinært resultat etter skattekostnad		862 049	-4 212 364
Årsresultat		862 049	-4 212 364
Totalresultat		862 049	-4 212 364
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		862 049	-4 212 364
Sum overføringer og disponeringer		862 049	-4 212 364



Organisasjonsnr: 971 277 513
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		27 828	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		27 828	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		72 276	268 168
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		662 327	1 412 930
Sum omløpsmidler		734 603	1 681 098
SUM EIENDELER		762 431	1 681 098
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 659 775	3 521 824
Sum opptjent egenkapital	-2 659 775	-3 521 824
Sum egenkapital	-2 659 775	-3 521 824
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 272 036	3 549 227
Sum annen langsiktig gjeld	3 272 036	3 549 227
Sum langsiktig gjeld	3 272 036	3 549 227
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	616	875
Leverandørgjeld	123 635	1 613 805
Annen kortsiktig gjeld	25 919	39 015
Sum kortsiktig gjeld	150 170	1 653 695
Sum gjeld	3 422 206	5 202 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	762 431	1 681 098



Organisasjonsnr: 971 277 513
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Sameiet Sørkedalsveien 5

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Som følge av vedvarende restriksjoner grunnet av Covid-19 vil det ordinære årsmøtet i Sameiet Sørkedalsveien 5 også i år bli avholdt digitalt.

Avstemningen skjer digitalt via Vibbo.no eller ved levering av stemmeseddel til styret, se mer informasjon nedenfor og stemmeseddel på siste side. Avstemningen holder åpent i en periode på 3 dager.

I denne vedvarende ekstraordinære situasjonen mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøte.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på årsmøte med stemmerett. Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Hvordan deltar du?

Digital avstemning

- Den digitale avstemning via Vibbo.no åpnes **28.06.2021 kl. 09.00**
- Møtet er åpent for avstemning i **3 dager**
- Siste dato for avstemning er **01.07.2021 kl. 09.00**

Dersom vi har registrert ditt telefonnummer vil du motta en lenke til den digitale avstemningen via SMS. Trykk på lenken eller logg inn på Vibbo.no med telefonnummer eller Bank-ID for å delta i møtet. Der vil du finne sakene som skal behandles, du kan stille spørsmål under sakene, samt avgi din stemme. Vi anbefaler Google Chrome for bruk av Vibbo.no.

Hvordan stemme når du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke ønsker eller har anledning til å avgi din stemme digitalt, må du levere eller sende stemmeseddelen på siste side til styret på e-post sorkedalsveien5@styrommet.no eller i styrepostkassen.

Styret må motta stemmeseddelen **innen 01.07.2021 kl. 09.00** for å registrere din deltakelse og dine stemmer.

Registrer deg på Vibbo.no

Inngangen til den digitale avstemningen vil du finne på Vibbo.no **fra 28.06.2021** Selv om du har mottatt innkalling og stemmeseddel pr. post, kan du logge inn på Vibbo.no med ditt telefonnummer og avgi dine stemmer der. Under «Min profil» kan du huke av for samtykke til digital korrespondanse.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Sørkedalsveien 5. Avstemningen åpner 28. juni kl. 09:00 og lukker 1. juli kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7092>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Male oppgangene
6. Nye inngangsdører i entre A, B & C samt nye postkasser
7. Oppussing av fasade/brannbalkonger
8. Avvikling av TV avtalen som er en del av fellesutgiftene
9. Fellesvaskeriet i kjelleren burde ikke avvikles
10. Refusjon av leieinntekter som følge av vannskade
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Sørkedalsveien 5

Odd Arvid Tryti Haga

Jan Leangen

Britt Nina Paulsen



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

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

Britt Nina Paulsen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Arvid Tryti Haga	Sørkedalsveien 5 B
Styremedlem	Jan Leangen	Sørkedalsveien 5 B
Styremedlem	Britt Nina Paulsen	Sørkedalsveien 5 C
Varamedlem	Hans-Ottar Verlo	Frognersesterveien 69
Varamedlem	Odd-Eivind Fosshem Westin	Sørkedalsveien 5 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Sørkedalsveien 5

Sameiet består av 50 seksjoner.

Sameiet Sørkedalsveien 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277513, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Sørkedalsveien 5

Gårds- og bruksnummer :

38 257

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.

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 arbeider hardt og målrettet med å forvalte vår kjære 73 år gamle bygård – ta vare på det vi har og ta i bruk fremtidens løsninger!

-Prosjekt bergvarme (PB) Ny energisentral ble operativ 15.01.2020 – etter en innkjøringsperiode ble prosjektet terminert 03.02.2020. Det var store utfordringer underveis. Ruter nektet oss tilgang til området ved bakgården. Flere møter før det ble gitt dispensasjon fra Jernbaneloven. Grunnforholdene var utfordrende. Det måtte bores 12 brønner før vi stod igjen med 5 som var dype nok (400 m hver).

Sameiet har fått utbetalt følgende støtte til prosjektet:

*Oslo kommune klimaetaten kr. 389.000.- (dokumentert på eget skjema for ferdigattest)

*OBOS grønn kr 200.000.- (dokumentert på eget skjema for ferdigattest)

*Dokumentere løsningen ift. Oslo kommune Plan- og bygningsetaten – ferdigattest.

Viser til egen e-post som oppsummerer PB – termineringsrapport.

-Styreleder har gjennomført 10 timers – teknisk og operativ opplæring i ny energisentral.

I første driftsår (11 måneder) har sameiet **spart kr.410.000.-** i strøm fellesareal (fra 2019 – 2020 – se regnskap - her må naturligvis mild temperatur og lav strømpris tas med i betraktningen, likevel, det er reduserte utgifter for sameiet).

Våre naboer i SØ1 og 3 fikk installert **fjernvarme** levert av Fortum. Har dere merket gevinster av dette ift. nedgang i strømutgifter fellesareal fra 2019 til 2020?

Svar: «Lite gevinster på det ift. Strøm»

-Minner om setnings-skader Sørkedalsveien 5 ble påført som følge av utbyggingen av Nye major, Sørkedalsveien 7,9 og 11.

Ustabile grunnforhold gjorde at gården sank. Sameiet hadde en pågående rettsak gående i 8 år. Avsluttet 2016. Nivelleringsmålinger (stabiliteten til gården målt opp mot nabo gårder ikke påvirket av utbyggingen) ble gjort frem til 2017.

Sommeren 2020 valgte styret å gjennomføre en kontroll på grunnforholdene, ny nivelleringsmåling. Resultatet er bekymringsfullt. Forventet ustabilitet i grunnforholdene 1-3 mm pr år. Sørkedalsveien 5 har målte endringer på 22 mm siste 3 år. Styret følger opp saken. Om noen få år får vi Fornebu banen i "bakgården".

Nye målinger sommeren 2021.

- Sameiets dugnad ble gjennomført mai 2020 – containeren ble fylt opp denne gangen også – fokus på kildesortering – levering av avfall til Power (el), Minigjenbrugsstasjon (maling/farlig væske) og Fretex (tekstil).

- Styret har administrert og gjennomført digitalt sameiermøte protokoll 2. juni 2020

- Styret har administrert og gjennomført ekstraordinært fysisk sameiermøte «Yummi House» 31. august 2020

- Styret har administrasjon og gjennomført digitalt ekstraordinært sameiermøte protokoll 7. november 2020

- Gjennomført 6 styremøter, samt utallige telefonmøter

- Mottatt og besvart 1274 e-poster til sorkedalsveien5@styrerommet.no

- 7 heisstopp, alarmtelefon (24 t) ble kontaktet (nødknapp i kupe ble benyttet)

- «Informasjon fra styret» sendt ut 5 ganger – e-post til seksjonseiere samt oppslag i inngangspartiene.

- Oppheng for flagg montert over inngangspartiet A, B og C. Mange positive tilbakemeldinger på at sameiet «flagger».

- Sameiets Husordensregler har som intensjon at mennesker som bor tett sammen, tar hensyn til hverandre. Dette viser seg å være vanskelig i praksis. Styret har også i 2020 brukt unødvendig mye tid på at gården vår skal være et godt sted å være for alle. - Det er



sendt ut 19 advarsler vedrørende fest bråk og støyende oppussing. Ved 3 anledninger har styret måtte tilkalle Politiet for bistand.

- Utstrakt informasjonsvirksomhet i forbindelse med salg av bolig/nærings seksjoner - eiendomsmeglere, taksering og potensielle kjøpere ringer, sender e-post
- 5 forsikringssaker, vannskader, soilrør, radiator, tak.
- Sameiets egen facebook side – ble aktivt benyttet av styreleder frem til han helt uten grunn og forklaring ble fjernet av administrator/moderator – har naturlig nok i liten grad vært benyttet etter at styreleder ble fjernet høsten 2020.
- 1. januar var det registrert 127 beboere i gården.
- HMS-runder gjennomført i samarbeid med vaktmester.
- Styret har lagt prestisje i at søppel- og sykkel området skal være rent og pent. Sommeren 2020 hadde vi utfordringer med mus og rotter. Bare i juli måned ble det «fanget» 23 mus og 3 rotter.
- Faktura behandling – kontroll og attestasjon.
- Samarbeidsmøter med våre naboer i Sørkedalsveien 1 og 3.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 811 975.

Dette er kr 588 973 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som var tilskudd fra Oslo kommune og OBOS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 854 630.

Dette er kr 607 370 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at andre honorarer ikke ble utbetalt, samt lavere kostnader tilknyttet postene andre driftskostnader og drift og vedlikehold. Kostnader tilknyttet kommunale avgifter ble kr 52 264 høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 862 049 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 584 433.

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 150 000 til ordinært 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

Etter at sameiet etablerte bergvarme, har energikostnadene blitt redusert fra kr 661 862 i 2019 til kr 252 231 i 2020. Dette er en reduksjon på kr 409 631.

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 har økt med kr 68 180. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sørkedalsveien 5.

Lån

Sameiet Sørkedalsveien 5 har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 Sørkedalsveien 5

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sørkedalsveien 5.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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: Q15WY-XV002-J87UH-2EGNX-47XIK-0N1Q4



SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5 ORG.NR. 971 277 513, KUNDENR. 7092

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 222 820	2 215 620	2 223 000	2 222 900
Andre inntekter	3	589 155	3 570	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 811 975	2 219 190	2 223 000	2 222 900
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 100	-14 100	-20 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-6 957	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 441	-8 678	-10 000	-12 000
Andre honorarer		0	0	-40 000	0
Forretningsførerhonorar		-96 895	-94 163	-98 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-21 713	-15 390	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-101 602	-4 371 858	-675 000	-150 000
Forsikringer		-319 038	-248 651	-319 000	-351 000
Kommunale avgifter	9	-526 264	-451 442	-474 000	-493 000
Energi/fyring	10	-252 231	-661 862	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 691	-190 435	-194 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-215 698	-258 205	-270 000	-302 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 854 630	-6 414 783	-2 462 000	-1 984 650
DRIFTSRESULTAT		957 345	-4 195 593	-239 000	238 250
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	35 338	35 308	10 000	0
Finanskostnader	13	-130 634	-52 079	-126 000	-109 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-95 296	-16 771	-116 000	-109 000
ÅRSRESULTAT		862 049	-4 212 364	-355 000	129 250
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-690 540		
Udekket tap		0	-3 521 824		
Reduksjon udekket tap		862 049	0		



SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5
ORG.NR. 971 277 513, KUNDENR. 7092
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	27 828	0
SUM ANLEGGSMIDLER		27 828	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 633	38 054
Forskuddsbetalte kostnader		30 706	220 347
Andre kortsiktige fordringer	15	20 937	9 767
Driftskonto OBOS-banken		661 315	978 080
Driftskonto OBOS-banken II		413	5 088
Sparekonto OBOS-banken		600	429 762
SUM OMLØPSMIDLER		734 603	1 681 098
SUM EIENDELER		762 431	1 681 098
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-2 659 775	-3 521 824
SUM EGENKAPITAL		-2 659 775	-3 521 824
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 272 036	3 549 227
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 272 036	3 549 227
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 919	39 015
Leverandørgjeld		123 635	1 613 805
Påløpte renter		616	875
SUM KORTSIKTIG GJELD		150 170	1 653 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		762 431	1 681 098
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.06.2021

Styret i Sameiet Sørkedalsveien 5

Odd Arvid Tryti Haga /S/

Jan
Leangen /S/Britt Nina
Paulsen
/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 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 707 336
Seksjonert lokale	321 564
Kabel-tv	121 920
Internett	72 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 222 820

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tilskudd fra Oslo kommune - Prosjekt Bergvarme	389 155
Tilskudd fra OBOS gir tilbake - Oljefri	200 000
SUM ANDRE INNTEKTER	589 155

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 100

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 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 441.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 713
SUM KONSULENTHONORAR	-21 713

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 841
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 178
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 584
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-101 602

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-319 608
Feieavgift	-9 259
Renovasjonsavgift	-197 397
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-526 264

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-249 296
Andre fyringskostnader	-2 935
SUM ENERGI / FYRING	-252 231

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 250
Container	-10 578
Driftsmateriell	-8 096
Lyspærer og sikringer	-3 763
Vaktmestertjenester	-93 910
Renhold ved firmaer	-70 726
Andre fremmede tjenester	-2 000
Trykksaker	-730
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 393
Andre kontorkostnader	-3 000



12

Sameiet Sørkedalsveien 5

Telefon, annet	-180
Porto	-1 839
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 097
Velferdskostnader	-8 086
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-215 698

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	140
Renter av sparekonto i OBOS-banken	599
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	502
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 097
SUM FINANSINNTEKTER	35 338

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 390
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-101 183
Andre rentekostnader	-61
SUM FINANSKOSTNADER	-130 634

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelskur	
Tilgang 2020	34 785
Avskrevet i år	-6 957
	27 828
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	27 828

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-6 957
--------------------------------	---------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 227
Avsatt faktura for fjerning av istapper	19 710
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 937

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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



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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-1 266 666	
Nedbetalt tidligere	412 417	
Nedbetalt i år	211 020	
		-643 229

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-2 700 000	
Nedbetalt tidligere	5 022	
Nedbetalt i år	66 171	
		-2 628 807

SUM PANTE- OG**GJELDSBREVLÅN****-3 272 036**



Annen informasjon om sameiet

Styret

Henvendelser til styret bes sendes til sorkedalsveien5@styrerommet.no
Hjemmeside: sorkedalsveien5.herborvi.no

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet Sørkedalsveien 5 har avtale om vaktmestertjeneste med Volvat Vaktmestertjenester. Odd Arvid Haga har gjennom sitt foretak påtatt seg vaktmesteroppgaver i sameiet og utfører sine oppgaver i henhold til stillingsbeskrivelse.

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 Rene Trapper om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos styret. Kun eier kan bestille. Bestilte nøkler hentes i Neuberggata 21.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren i oppgang B og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 65011417. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Etablert bergvarme	Ny energisentral etablert – bergvarme Ny elektrokjel
2018 2016	Ny sirkulasjonspumpe til fyrrommet Oppussing av toaletter	Alle vinduer næringsseksjoner, pusset/sparklet og malt Puss og maling skader vegg oppgang A,B og C Toalettene i inngangspartiene oppgang A, B og C benyttes i hovedsak av næringsseksjonene. Toalettene har vært gamle, slitt og lite representative.
2016	Vann/avløp	Våren 2015 gjennomførte Rørkontroll AS en omfattende kartlegging av kloakknett hos oss. Videofilming av rørene gav en indikasjon på status. Kloakkrørene er originale fra byggeåret 1938, normal elde samt setninger (17 cm oppgang C) gjør at sameiet har noen utfordringer. Tette rør gjør at fyrrommet fylles med kloakk. Prioritert tiltaksliste etter ovennevnte rørkontroll, svakeste punkt som ble kartlagt: 3 meter rør fra vegg, gjennom fortau og påkobling kommunalt nett. Her var rørene så dårlig, eller mangel på rør (rustet), at det bare var et tidsspørsmål før kollaps. Kollaps ville medført at vann



		og kloakk hadde stoppet opp inne i Sørkedalsveien 5! Arbeidet ble utført oktober i år. Det er montert nye branndører nedgang kjeller oppgang A, B og C samt til teknisk rom.
2016	Brannvern	
2016	Brannvern	Montering av branndører nedgang kjeller A, B og C samt teknisk rom.
2015	Rørinspeksjon	
2015	Nye heiser	
2014	Drenering rundt hele bygget.	
2014	Montering av lysgrav i fortau ved oppgan	
2013	Forprosjekt heisrehabilitering	Forprosjekt heisrehabilitering
2013	Forprosjekt heisrehabilitering	
2013	Avløpsrør	Gjennomspyling og videofilm av avløpsrør ved TT Teknikk
2013	Fuget sprekker	Fuget igjen sprekker mellom Sørkedalsveien 3 og 5 og 5 A og 5 B
2013	Nytt callinganlegg	
2012	Utskifting av termostater	
2012	Vaskeri	Oppgradering av vaskeriet og innføring av betalingssystem
2012	Søppelområde	Oppføring av gjerde rundt søppelområde. Asfaltering av uteareal/søppelområde
2009	Taktekking terrasse nord 6 etg.	
2005	Elektrisk anlegg	Det elektriske anlegget inkludert hver seksjon sitt sikringsskap skiftet
2005	Omlagt tak	
2005	Soilrør	Kontroll og spyling av soil-/avløpsrør fra seksjoner til kommunale nett
2005	Nytt nøkkelsystem	
2001 - 2002	Fasaderehabilitering	



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.



Sak 5

Male oppgangene

Forslag fremmet av: Stig Harald Skjong

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Male oppgangene i en lys nøytral farge (hvit, grå, beige, etc).

Styrets innstilling

Styret har vært på befaring hos Sørkedalsveien 3 som har oppgangene malt i hvitt. Lyse farger er lite hensiktsmessig all inn og utflytting tatt i betraktning. Selve jobben med å male oppgang A,B og C - 7 etasjer er kostnadskrevende. En lysere farge vil også kreve årlig vedlikehold.

Med bakgrunn i ovennevnte, vil ikke styret anbefale at oppgangene males i lyse farger.

Forslag til vedtak

Male oppgangene i en lys nøytral farge (hvit, grå, beige, etc).



Sak 6

Nye inngangsdører i entre A,B & C samt nye postkasser

Forslag fremmet av: William Tandberg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Sørkedalsveien 5 står på Byantikvarens "gul liste" som medfører strenge begrensninger i endringer på fasade.

Originale inngangsdører kan rehabiliteres.

Postkassene er slitte og trenger en oppgradering.

Dersom forslaget får flertall vil styret innhente pristilbud på rehabilitering av inngangsdører og oppgradering av postkasser.

Forslag til vedtak

Nye inngangsdører i entre A,B & C samt nye postkasser.

Sak 7

Oppussing av fasade/brannbalkonger

Forslag fremmet av: Willam Tandberg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Hente inn tilbud og forhøre seg med kommunen om evt støtte-ordninger.

Mtp streng regulering for fasadeendring og et bymiljø som preges av mye nybygg og oppgraderte fasader, vil dette forhåpentligvis være i kommunens interesse for å bevare bygget i god stand samt gli inn inn i det nyere bybildet

Styrets innstilling

Generelt er fasaden i god stand etter rehabilitering for noen år tilbake. Fasade 1.etasje, næringslokalene, har behov for en oppgradering, pussing og maling.

Et prosjekt, samarbeid mellom Sørkedalsveien 1, 2 og 5, i samarbeid med rådgivende arkitekt, vurderer muligheten for utvidelse av brannbalkongene. Det er ikke hensiktsmessig med oppussing av eksisterende brannbalkonger før prosjektet i samarbeid med Byantikvaren og Oslo kommune Plan- og bygningsetaten, har vurdert mulighetene for utvidelse.

Forslag til vedtak 1

Oppussing av fasade og brannbalkonger

Forslag til vedtak 2

Styret innhenter pristilbud på oppussing av fasade 1. etasje, næringsseksjonene.



Sak 8

Avvikling av TV avtalen som er en del av fellesutgiftene

Forslag fremmet av: Karl Brobakk

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiets fellesutgifter inneholder blant annet en TV avtale. Dette innebærer utgifter på nesten 3000 kroner for hver seksjon årlig. I 2021 er det mange som har andre løsninger enn vanlig TV. Jeg foreslår at årsmøtet belyser saken for å finne ut om sameiet har interesse av å fornye TV avtalen. Om TV avtalen avvikles kan de seksjonene som har behov for TV tegne egne abonnement i så fall.

Styrets innstilling

Sameiet har inngått kollektiv avtale med Telia (tidligere Get) om levering av TV-signaler til boligseksjonene Sørkedalsveien 5. Kr. 239.- pr måned for standardpakken som er inkludert i månedlige fellesutgifter. Avtalen utløper 2.mai 2022. Styret opplever dagens avtale som prisgunstig og benyttes av de fleste.

Styret anbefaler at dagens avtale videreføres.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at årsmøtet belyser saken for å finne ut om sameiet har interesse av å fornye TV avtalen. Om TV avtalen avvikles kan de seksjonene som har behov for TV tegne egne abonnement i så fall.



Sak 9

Fellesvaskeriet i kjelleren burde ikke avvikles

Forslag fremmet av: Karl Brobakk

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

På facebook gruppen gir styret uttrykk for at det på sameiermøtet i 2016 ble vedtatt at vaskeriet trinnvis skal avvikles. Det er mange seksjoner, både beboere og næringsseksjoner, som ikke har interesse av at vaskeriet skal avvikles. Styret har derfor tatt initiativ til at det skal undersøkes hvor mange som benytter vaskeriet. Jeg kan ikke se noen gode grunner for hvorfor sameiet ikke skal fortsette å ha et vaskeri. Det spiller etter min mening ingen rolle om det er et mindretall som faktisk benytter vaskeriet. Både vaskerom og tørkerom finnes allerede, maskiner finnes, og utgiftene ved å ha et vaskeri er ikke betydelige. Det er langt mer omstendelig om diverse leiligheter og næringsseksjoner skal hente inn rørlegger for å ordne med uttak til vaskemaskin og tørketrommel, samt finne plass til disse maskinene på de små badene i Sørkedalsveien 5. Alle sameier og borettslag med respekt for seg selv kan tilby beboerne et fellesvaskeri. Jeg ønsker at saken diskuteres på årsmøtet og at styret gjør rede for hvor mange seksjoner, samt personer, som benytter vaskeriet. Om det fortsatt skulle være tvil om sameiet kan tilby et vaskeri til nåværende og fremtidige beboere, så burde saken stemmes over.

Styrets innstilling

Fra Protokoll sameiermøte 2014:" Avvikling av fellesvaskeriet Dagens ordning med felles vaskemaskiner og tørketromler er uforholdsmessig dyrt. Maskinene er gamle og krever jevnlig reparasjoner eventuelt utskiftning. Det synes at inntekter ikke gjenspeiler kostnadene.

Forslag til vedtak: Dagens ordning med fellesvaskeri avvikles. Dagens vaskerom gjøres tilgjengelig slik at de som ikke har plass til vaskemaskin i sin leilighet, kan plassere den her mot en månedlig leie. Leien vil til enhver tid fastsettes av styret etter gjeldende strømpriser. Vaskemaskinene vil stå på eget ansvar, men rommet vil være låst. Kun de med leieavtale vil få nøkkel.

Benkeforslag 2014:" Den nyeste maskinen vil vedlikeholdes ved behov. Den gamle vaskemaskinen og tørketrommelen vil det ikke utføres videre service/reparasjoner på. Vedtak: Benkeforslag vedtatt mot 1 stemme".

Styret gjennomførte en undersøkelse blant seksjonseierne i våren 2021 for å registrere bruken av vaskeriet.

Resultat: 19 brukere fra 10 seksjoner(inkludert næring). Det er registrert 128 beboere i Sørkedalsveien 5.

Sørkedalsveien 1 - avviklet fellesvaskeriet og solgte utstyret i 2018.

Sørkedalsveien 3 - fellesvaskeriet har ikke vært benyttet siden 2011. Utgifter til innkjøp av vaskemaskiner og montering (rørlegger) samt strømforbruk til drift anses å være seksjonseiers ansvar, og ikke en utgift som skal belastes "felleskapet".



Styret går inn for at benkeforslaget fra sameiermøtet 2014 videreføres.

Forslag til vedtak

Fellesvaskeriet i kjelleren burde ikke avvikles



Sak 10

Refusjon av leieinntekter som følge av vannskade

Forslag fremmet av: Knut Andersen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg beklager at jeg må bry årsmøtet med min personlige konflikt med styret. Siden konflikten gjelder vedlikehold, er prinsipiell og kan berøre andre som kan komme opp i samme situasjon, velger jeg å ta den opp her.

Kort Summary.

Lokalet Seksjon 12, næringsseksjon I Services, eiet av undertegnede Knut Andersen, ble utsatt for vannlekkasje sommeren 2019, ved at et kloakkrør sprakk. Dette skyldtes vedlikeholdsmangel og var herved et sameieproblem.

Det ble vannskader i butikken og på lageret i kjeller samt i bodområdet. Veggen i butikken måtte åpnes og en støyende byggjørker ble stående på i flere måneder og det var lukt i lokalet i lang tid. Min leietager klaget over dette og skader på overflater og innredning, og jeg ble enig med han om å redusere leie med 1 md = 25.000. Jeg ba styret om kompensasjon, men styret henvendte meg til forsikringsselskapet mitt og/eller forsikringsselskapet til gården. Fremdriften med reparasjon var katastrofalt dårlig, og styret skyldte på Forsikringsselskap og entreprenør uten at det hjalp noe særlig.

Saken er imidlertid at ingen sameiere har noe forhold til Sameiets Forsikringsselskap. Vi forholder oss til styret og det er styrets jobb å rydde opp i slike ting. Dette er en vedlikeholdssak og styret har i snart 2 år neglisjert å gjøre noe med å rydde opp. Skadene tok det over ett år å rydde opp i. Det gjenstår noe overflatebehandling i kjeller. Her ble det kun malt 1 kvm gulv.

Jeg har da valget mellom å ikke gjøre noe eller ta sameiet v/styret til retten. Eierseksjonsloven påpeker klart at dette er et sameieproblem og styreansvar.

Styret er også forpliktet til å få sameiets samtykke til å engasjere seg i rettslige saker med f.eks sameiere.

Styrets innstilling

Forslag nr 1: «Sameiet v/ deg gir styret aksept for å behandle denne konflikten rettslig»

Sameiet har i denne forbindelse ikke noe krav mot seksjonseier eller andre som «kan behandles rettslig», og et slikt vedtak vil dermed ikke ha noe innhold for styret å følge opp. Sameiet har i denne aktuelle saken ingen krav å bringe inn for rettslig behandling, og sameiet kan ikke fremme en sak mot seg selv.

Dersom sameiet skulle motta en stevning eller forliksklage, ligger det allerede i styrets mandat å opptre på vegne av sameiet i den sammenheng. Styret er sameiets utøvende organ, og har en rett, men også en plikt til å styre sameiet og treffe de beslutninger som er nødvendige for å ivareta beboernes felles interesse og forvalte felles midler. Styret er



dermed ikke avhengig av et vedtak på årsmøte for å ivareta sameiets interesse i et slikt tilfelle, da det er en lovpålagt oppgave.

Styret vil dermed anbefale at det stemmes mot forslaget.

Vedr forslag nr 2 – «sameiet skal betale seksjon 12 kr 25.000 som fullt og endelig oppgjør for dets problemer».

Styret har vurdert denne saken, og konkludert med at det ikke er rettslig grunnlag for at sameiet skal yte aktuelle seksjonseier erstatning for tapte leieinntekter. Styret er enig i at soilrør er innenfor sameiets vedlikeholdsansvar. Det er videre sameiets plikt å sørge for å utbedre skader på fellesareal og seksjonene med normalt inventar, og erstatte tap som blir påført seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet har bygningsforsikring som dekker eventuelle skader som påføres sameiets eiendom og/eller seksjonene som følge av skader eller feil som ligger til sameiets ansvar. Det er forsikringsselskapet som følger opp innmeldte skadesaker, og sørger for utbedring.

Styret vurderer det imidlertid slik at den aktuelle lekkasje ikke tilsier at sameiet er ansvarlig for indirekte tap en seksjonseier måtte ha. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap. Seksjonseier har selv valgt å gi fritak for en månedsleie for sin leietaker. Denne kompensasjonen er en følge av kontrakt mellom seksjonseier og leietaker. Denne kontrakten regulerer ikke forholdet mellom seksjonseier og sameiet.

Videre har takstmann konkludert med at det ikke har vært luktplager i tilknytning til lekkasjen på soilrøret i dette tilfellet. Forsikringsselskapet har dermed avvist erstatning i forbindelse med leietap, og styret har også landet på denne konklusjonen i relasjon til sameiets erstatningsansvar gjengitt over.

Styrets innstilling er dermed at sameiet ikke er pliktig til å utbetale erstatning for seksjonseiers leietap.

Forslag til vedtak 1

Sameiet v/ deg gir styret aksept for å behandle denne konflikten rettslig

Forslag til vedtak 2

Sameiet v/ deg gir styret pålegg om å betale seksjon 12 kr 25.000 som fullt og endelig oppgjør for dets problemer.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Alexander Ngo

Belal Abd Alkhalek



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

Det ordinære årsmøte i Sameiet Sørkedalsveien 5 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.06.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 01.07.2021.

Selskapsnummer: 7092 **Selskapsnavn** Sameiet Sørkedalsveien 5

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:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitner:

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

Britt Nina Paulsen velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--



4. Fastsettelse av honorar til styret:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000 til fordeling.

For		Mot	
-----	--	-----	--

5. Male oppgangene

Forslag til vedtak: Male oppgangene i en lys nøytral farge (hvit, grå, beige, etc).

For		Mot	
-----	--	-----	--

6. Nye Inngangsdører i entre A, B & C samt nye postkasser

Forslag til vedtak: Nye inngangsdører i entre A,B & C samt nye postkasser.

For		Mot	
-----	--	-----	--

7. Oppussing av fasader/brannbalkonger

Først stemmes det for eller imot saken. Deretter stemmes det på forslag 1 eller 2.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak1: Oppussing av fasade og brannbalkonger

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak 2: Styret innhenter pristilbud på oppussing av fasade 1. etasje, næringsseksjonene.

For		Mot	
-----	--	-----	--

8. Avvikling av TV avtalen som er en del av fellesutgiftene

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at årsmøtet belyser saken for å finne ut om sameiet har interesse av å fornye TV avtalen. Om TV avtalen avvikles kan de seksjonene som har behov for TV tegne egne abonnement i så fall.

For		Mot	
-----	--	-----	--

9. Fellesvaskeriet i kjelleren burde ikke avvikles

Forslag til vedtak: Fellesvaskeriet i kjelleren burde ikke avvikles

For		Mot	
-----	--	-----	--

10. Refusjon av leieinntekter som følge av vannskade

Først stemmes det for eller imot saken. Deretter stemmes det på forslag 1 eller 2.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak 1: Sameiet v/ deg gir styret aksept for å behandle denne konflikten rettslig

For		Mot	
-----	--	-----	--



Forslag til vedtak 1: Sameiet v/ deg gir styret pålegg om å betale seksjon 12 kr 25.000 som fullt og endelig oppgjør for dets problemer.

For		Mot	
-----	--	-----	--

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

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Varamedlem 1 år	Alexander Ngo	
Varamedlem 1 år	Belal Adb Alkhalek	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.