



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 174 990
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: CENTRUM BOLIGSAMEIE
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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 091 824	4 120 045
Sum inntekter		4 091 824	4 120 045
Kostnader			
Lønnskostnad		131 215	125 510
Annen driftskostnad		7 770 108	3 207 193
Sum kostnader		7 901 323	3 332 703
Driftsresultat		-3 809 499	787 342
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 227	23 814
Sum finansinntekter		34 227	23 814
Annen finanskostnad		35 197	357
Sum finanskostnader		35 197	357
Netto finans		-970	23 457
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 810 469	810 799
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 810 469	810 799
Årsresultat		-3 810 469	810 799
Totalresultat		-3 810 469	810 799
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 810 469	810 799
Sum overføringer og disponeringer		-3 810 469	810 799



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		210	42 117
Andre fordringer		17 785	284 094
Sum fordringer		17 995	326 211
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 189 848	1 547 047
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 189 848	1 547 047
Sum omløpsmidler		2 207 843	1 873 257
SUM EIENDELER		2 207 843	1 873 257

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			1 295 351
Udekket tap		2 515 118	
Sum opptjent egenkapital		-2 515 118	1 295 351
Sum egenkapital		-2 515 118	1 295 351
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 970 736	
Sum annen langsiktig gjeld		3 970 736	0
Sum langsiktig gjeld		3 970 736	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		695	
Leverandørgjeld		601 908	535 457
Annen kortsiktig gjeld		149 621	42 449
Sum kortsiktig gjeld		752 224	577 906
Sum gjeld		4 722 960	577 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 207 843	1 873 257



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459049

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 174 990
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: CENTRUM BOLIGSAMEIE
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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 986 174 990
CENTRUM BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 091 824	4 120 045
Sum inntekter		4 091 824	4 120 045
Kostnader			
Lønnskostnad		131 215	125 510
Annen driftskostnad		7 770 108	3 207 193
Sum kostnader		7 901 323	3 332 703
Driftsresultat		-3 809 499	787 342
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 227	23 814
Sum finansinntekter		34 227	23 814
Annen finanskostnad		35 197	357
Sum finanskostnader		35 197	357
Netto finans		-970	23 457
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 810 469	810 799
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 810 469	810 799
Årsresultat		-3 810 469	810 799
Totalresultat		-3 810 469	810 799
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 810 469	810 799
Sum overføringer og disponeringer		-3 810 469	810 799



Organisasjonsnr: 986 174 990
CENTRUM BOLIGSAMEIE

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		210	42 117
Andre fordringer		17 785	284 094
Sum fordringer		17 995	326 211
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 189 848	1 547 047
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 189 848	1 547 047
Sum omløpsmidler		2 207 843	1 873 257
SUM EIENDELER		2 207 843	1 873 257
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 295 351
Udekket tap		2 515 118	



Sum opptjent egenkapital	-2 515 118	1 295 351
Sum egenkapital	-2 515 118	1 295 351
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 970 736	
Sum annen langsiktig gjeld	3 970 736	0
Sum langsiktig gjeld	3 970 736	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	695	
Leverandørgjeld	601 908	535 457
Annen kortsiktig gjeld	149 621	42 449
Sum kortsiktig gjeld	752 224	577 906
Sum gjeld	4 722 960	577 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 207 843	1 873 257



Organisasjonsnr: 986 174 990
CENTRUM BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Centrum Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 26. mai - 1. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Centrum Boligsameie. Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 1. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7486>

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. Reseksjonering av parkeringsplasser - vedtektsendring
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Centrum Boligsameie

Frid-Karin Nilsen

Svein Erling Aarseth

Thea Morken Augustson

Edward Charles Chow

Odd Eldrup Olsen



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

Kenneth Wagenius og Anita Uberoi 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 at årets underskudd føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7486 Årsrapport med årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frid-Karin Nilsen	2020 – 2021
Styremedlem	Svein Erling Aarseth	2019 – 2021
Styremedlem	Thea Morken Augustson	2019 – 2021
Styremedlem	Edward Charles Chow	2020 – 2022
Styremedlem	Odd Eldrup Olsen	2020 – 2022
Varamedlem	Matti Pedersen	2020 – 2022
Varamedlem	Anita Uberoi	2019 – 2021
Varamedlem	Kenneth Wagenius	2019 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Centrum Boligsameie

Sameiet består av 102 seksjoner.

Centrum Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986174990, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Osterhaus` Gate 16A
Osterhaus` Gate 16B
Osterhaus` Gate 16C
Osterhaus` Gate 16D
Osterhaus` Gate 16E
Osterhaus` Gate 16F
Osterhaus` Gate 16G

Gårds- og bruksnummer:

208 510

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.

Centrum Boligsameie 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

Her oppsummeres de viktigste sakene som styret har arbeidet med i løpet av 2020.

HMS og brannvern

Det ble sendt ut informasjon angående brannvern og seksjonseiernes samt beboers plikter ift. å sikre at utstyr er på plass og vedlikeholdt. Utleiere må informere og følge opp leietager slik at test og tilsyn av utstyr utføres. Merk at brannslangen under kjøkkenvasken ikke lenger er godkjent og at alle leiligheter bør anskaffe godkjent slukningsutstyr. Styret har kontrollert fellesarealer og vaktmester har skiftet ut nødlys som er gått. Branninstruks er hengt opp i alle oppganger. Det ble foretatt gjennomgang av felles brannvarslingsanlegg samt brannvifte. Det er ikke tillatt å koble ut felles brannvarsler. Anlegget vil gi feilmelding og styret følger opp dette med inspeksjon hos gjeldende seksjon. Vi ønsker også å minne om at det ikke er tillatt å oppbevare personlige eiendeler i oppgangene eller andre fellesområder, da dette utgjør en brannfare, eller gjensette gjenstander på fellesarealer.

Rehabilitering av fasaden under fasade-platene ble igangsatt i juni 2020. Rambøll ble innleid som byggherrens representant og har fulgt opp entreprenøren med tanke på HMS. Det er ikke rapportert om HMS-hendelser på byggeplassen.

Lekeplassapparatet er fjernet grunnet behov for utskiftning. Dette er ikke blitt erstattet grunnet fasadearbeidet og tilbud vil hentes inn når fasadearbeidet ferdigstilles.

Orientering om fasadesaken

NCC Construction AS (i dag NCC Norge AS) oppførte Osterhaus` gate 16 i 2003. Det har i ettertid blitt avdekket skader/mangelfull montering av byggets fasadeplater, og styret har iverksatt tiltak for å utbedre forholdet, samt utrede hvorvidt det er mulig å kreve NCC for kostnadene knyttet til utbedring av forholdet.

Styret har løpende gjort vurderinger av behov for midlertidige tiltak parallelt med innhenting av tilbud på byggeledelse og entreprenør med sikte på å kunne starte opp utbedringsarbeidet våren 2020. Styret har inngått kontrakt med Rambøll om byggeledelse, som bistod med kontrahering av entreprenør, samt oppfølging av kvalitet og HMS i byggeperioden.

Arbeidet med fasadeutbedringen startet i juni 2020, stillas ble fjernet i begynnelsen av mars og oppgjøret ferdigstilt i mars/april 2021. Opprinnelig sluttdato for arbeidet var utgangen av november og forsinkelser skyldes i hovedsak utfordringer med leveranser og bemanning. Rehabiliteringen av Steni-fasaden innebar å utbedre manglende lufting og drenering av fasade og bruk av feil treverk (terrassebord). Dette innebar at plater ble demontert, konstruksjonen bak fasadeplatene kontrollert og treverk erstattet med stålstendere, men alle eksisterende fasadeplater uten sår eller skader ble remontert. Det ble ikke oppdaget fuktskader (utover et svært lite areal på et værutsatt område). I tillegg ble det montert beslag mellom vindspærre og takpapp på terrasser som mangler dette. Isola firecurb.

Styret forsøkte å opprette en dialog med NCC for å finne en løsning på problemene. NCC viste seg å være svært lite interessert i dette og nektet for ethvert ansvar. Styret hentet inn bistand fra Advokatfirmaet Haavind. Det ble fremmet en reklamasjon til NCC, hvor kravene ble bestridt. Som vedtatt på ekstraordinært årsmøte 04.09.19 sendte Centrum Boligsameie inn forliksklage. NCC avviser byggefeil, og vil ikke forhandle i Forliksrådet. Da et møte i Forliksrådet er satt opp av formål å legge til rette for forhandling mellom partene og forliksrådet ikke kan avgjøre en dom da de må ha samtykke fra begge parter til dette, godtok Centrum Boligsameie anmodningen om å innstille møtet etter advokatens anbefaling. Centrum Boligsameie ba dermed advokatfirmaet utføre en prosesserisikovurdering av hvilke

muligheter vi har for å nå frem i Tingretten. Prosessrisikovurdering redegjør for tidslinjen på alt arbeid som er utført i tillegg til det som kommunisert med NCC vedrørende ferdigstilling av bygget og det påfølgende utbedringsforsøket i 2010. Konklusjonen var at det var betydelig risiko knyttet til en rettsak mot NCC da det har gått for lang tid siden bygget ble reist i tillegg til omstendighetene rundt utbedringsforsøket i 2010. Det ble redegjort for beslutning om å ta prosessrisikovurderingens anbefaling til etterretning og at saken ikke forfølges videre på ekstraordinær generalforsamling 30.09.20.

Sameiet har fått innvilget rettshjelpsdekning under sameiets forsikring i Gjensidige fra og med 1. august 2019. Dette innebærer at Gjensidige dekker sameiets nødvendige advokatkostnader og annen faglig bistand i anledning saken (sakkyndigrapporter og lignende) inntil 500.000 kr. Sameiet vil bli belastet en fast egenandel på 10 000 kroner, samt 20% av utgiftene. Sameiet har engasjert advokatfirmaet Haavind og våre totale kostnader er kr 160 444,- (kr 111 476,- i 2019 og 48 968,- i 2020).

Vedlikehold

Den langsiktige vedlikeholdsplanen, oppdatert i 2019, legger føringer for prioritert og nødvendig vedlikehold. Fasadearbeidet pågikk i perioden juni 2020 til mars 2021. I forbindelse med fasadearbeidene ble det gjennomført sandblåsing og maling av søyler samt maling av vinduskarmer og terrassedører hvor det var satt opp stillas (inn mot bakgården samt øverste etasjer ut mot Mariboegate og Osterhaus'gate). I tillegg ble det i desember 2020 gjennomført avløpsrens av innvendige rør. I 2019 ble lysarmaturer i heisene i oppgang D og E byttet ut til led og i 2020 de resterende heis-lysarmaturene. Utskiftning av lekestativet ble utsatt. Takterrassene bør beises regelmessig og dette gjøres ved dugnad. Terrassen på sykkelboden ble beiset i 2020. Dugnaden ble fordelt over flere datoer, hvor en og en oppgang deltok av gangen grunnet smittevern hensyn. Det ble ryddet i alle blomsterbed, busker ble klipt eller fjernet, sommerblomster plantet. Også i år ble det leid inn søppelkontainer for innsamling av skrot. Vi ønsker å takke alle for virkelig god dugnadsinnsats.

Det ble i 2018 påbegynt et arbeid med å skifte ut hele lysarmatur i garasjelegget og samtidig gå over til led-belysning. Dette ble satt på pause og vil tas opp igjen i 2021.

Prioritert vedlikehold i 2021 er utskiftning av lekestativ, utskiftning av lysarmaturer/overgang til led, utskiftning av markterrasser og utbedring av takterrasse på D-oppgangen. Selskapslokalet vil bli malt og nytt gulvbelegg lagt.

Økonomi og felleskostnader

Fasadearbeidet finansieres ved låneopptak. Per utgangen av februar er det utbetalt 4,3 MNOK til Thorendahl samt 0,4 MNOK til Rambøll. Felleskostnadene består av postene brensel/fjernvarme, internett, garasjeleie, vedlikeholdsfond og felleskostnader. Felleskostnader ble økt 01.01.21 med 3 %.

Avvik mellom budsjett og regnskapet for 2020 skyldes i hovedsak lavere kostander til fjernvarme og elektrisitet enn forventet, forsinkelser i fasadearbeidet som medfører at noen utbetalinger vil komme i 2021 samt at faktisk m2 fasadeplater er lavere enn estimert, konsulent tjenester gjelder byggeledelse ved Rambøll samt advokatkostnader i hovedsak knyttet til reseksjonering.

På kostnadssiden arbeider styret kontinuerlig med å gjennomgå avtaler og eventuelt inngå nye, mer gunstige avtaler med leverandører for å redusere faste kostnader.

Forsikring



Sameiets forsikringspremie har økt betraktelig de siste årene grunnet bruken av forsikringen. Styret vil behandle alle saker løpende og vurdere hvorvidt egenandel (kr 10 000,-) for den enkelte saken belastes sameiet eller den enkelte seksjonseier.

Reseksjonering av garasjeplasser og oppdatering av vedtekter

På årsmøtet i 2019 ble det vedtatt at hver av de 54 parkeringsplassene i sameiets parkeringsanlegg skal seksjoneres som tilleggsdel til den seksjon som i dag disponerer parkeringsplassen. Reseksjoneringen vil bekostes av hjemmelshavere til de seksjoner som får tillagt areal med et likt beløp pr areal. Eventuell dokumentavgift betales av den seksjon som utløser avgiften. På det ekstraordinære årsmøtet i 2020 ble ordlyd i vedtektene oppdatert for å samsvare med reseksjoneringen. Styret har arbeidet med formalia, herunder innsendelse av reseksjoneringsbegjæring(er).

Fjerning av graffiti

Det ble i 2020 inngått ny avtale om fjerning av graffiti fra fasaden. Alliero besiktiger fasaden ukentlig og fjerner eventuell graffiti. Nederste del av murpussfasaden mot gaten vil males og det skal legges nytt belegg for fjerning av graffiti i løpet av 2021.

Bruk av søppelrom og gjensatte gjenstander i fellesområder

Det er kun tillatt å kaste papp, blå pose (plast), grønn pose (mat) og restavfallspose med ordinært husholdningsavfall i sameiets søppelcontainere. Ved flere tilfeller er annet avfall og gjenstander satt igjen i søppelrommet til tross for svært tydelig oppmerking og informasjon. Flere beboere respekterer ikke gjeldende regler og setter igjen gjenstander på fellesarealer. Eksempelvis møbler, elektrisk avfall, bygge-avfall og bilbatteri skal hver enkelt beboer selv ta med til gjenbruksstasjon. Gjensatt søppel koster sameiet og medfører konsekvenser for brannsikkerhet. Da vi ikke ønsker at sameiet skal betale for å rydde opp etter enkelte sameiere eller deres leietagere, ber vi om kollektiv innsats ved at hver enkelt spør eller sier ifra dersom de ser at noen bryter reglene. Brudd på reglene vil medføre at seksjonseier faktureres for alle kostnader knyttet til dette. Vi ber også om at de som leier ut minner leietakere på reglene og følger opp spesielt ved utflytting.

Uvedkomne og tyverisikring

Det har vært noen tilfeller av ubudne gjester og innbrudd i boder i garasjeområdet, spesielt på vårparten 2020. Styret har igangsatt flere tiltak for å ytterligere å styrke sikkerheten, eksempelvis begrenset tilgang til bruk av garasjeporten, installert låser mellom oppgangene og garasjen/bodområder og utredet muligheten for å sette opp flere kameraer. Det er et kollektivt ansvar at ingen slipper inn uvedkomne og beboere bes om å vise nøkkel uoppfordret dersom man går inn sammen med andre. Det er viktig at alle beboere varsler politiet, styret eller eskorterer uvedkomne ut. Alle som kjører ut av garasjen, skal vente og følge med på porten til den er helt lukket før man kjører videre. Takk til alle som har bidratt!

Annen løpende oppfølging og nyttig informasjon til beboere:

- Beboere bør lufte radiatorer to ganger i året, en gang om høsten når fjernvarmen skrus på. Luft i radiatorene dine kan skape problemer med oppvarming hos naboer.
- Beboere bør sjekke blandebatteriene og skifte de når de er defekte. Defekte blandebatterier i din leilighet gjør at naboer får problemer med varmtvannet.
- Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på sameiets områder, inkludert sameiers verandaer, markterrasser, bakgård og takterrasser.
- Beboere bes vise hensyn til naboer ved leie av selskapslokalet og ved bruk av takterrasser. Kast ikke sneiper og annet over rekkverket fra terrasser. Takterrassen i D-oppgangen var stengt under fasadearbeidet og utbedringer.



- Det er viktig at hver beboer inkludert dens gjester benytter heisen på en forsvarlig måte. Det kan bli svært dyrt når noe går i stykker i heisen. Vi oppfordrer alle til å utvise stor forsiktighet ved bruk av heis.
- Styret er oppmerksom på at det er trangt i sykkelboden og vil se på løsninger for å styrke kapasiteten, samt fjerning av sykler. Det er likevel ikke tillatt å sette sykler, sparkesykler eller andre gjenstander i bakgården.
- Parkering i garasjen skal kun skje innenfor oppmerket område. Dersom du har gjester er det ditt ansvar at de parkerer iht reglene. Brudd på reglene i garasjen kan medføre borttauing for bileiers regning.
- Alle beboere skal vise respekt overfor hverandre og for sameiets eiendeler. Beboere har ansvar for at gjestene følger de samme reglene. Seksjonseiere som leier ut forventes å informere og følge opp leietakere, spesielt å informere leietakere om sameiets husordensregler, bruk av søppelrom og mulighet for å ta del i sameiets informasjonsdelingskanaler, Vibbo og Facebook.

Vi oppfordrer til å holde deg oppdatert via <https://vibbo.no/centrum> samt bli medlem i sameiets Facebook gruppe, Centrum Boligsameie (lukket gruppe). Her kan gode naboer hjelpe hverandre med generelle spørsmål, dersom du trenger å leie en parkeringsplass, låne verktøy, bytte eller gi bort ting, eller lurer på noe om sameiet og mye mer. For saker hvor du ønsker styrets involvering sender du mail til styret. Sameiets eksterne hjemmesider er <http://centrumboligsameie.no>



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 4 091 824.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 901 323.

Driftskostnader og energikostnader har vært lavere i 2020 enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-3 810 469** 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 **1 455 619**.

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 350 000 til mulig arbeid på tak- og markterrasser. Det er også budsjettet med kr 230 000 til mulig utskiftning av belysning til led i oppganger og garasje. For øvrig er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

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.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på 7 %.

Lån

Centrum Boligsameie har ett lån i OBOS-banken. Lånet er delutbetalt pr desember 2020. Dette er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 25 år. 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 en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Centrum Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Centrum Boligsameie.

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 Dokumentnr: 363P5-SXTZV-30B7E-AFPFB-A3C2-EJ87Q



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

2021-04-17 15:15:05Z



Penneo Dokumentnøkkel: 363P5-SXT2V-30B7E-AFPP8-A3C2-EJ87Q

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>



CENTRUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 174 990, KUNDENR. 7486

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 089 324	3 819 540	4 089 000	4 178 000
Andre inntekter	3	2 500	300 505	25 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 091 824	4 120 045	4 114 000	4 208 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 215	-15 510	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-115 000	-110 000	-115 000	-115 000
Revisjonshonorar	6	-11 788	-11 669	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-152 348	-148 055	-152 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-125 145	-271 607	-110 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-5 364 641	-407 284	-5 971 000	-931 000
Forsikringer		-246 253	-212 386	-227 000	-263 000
Kommunale avgifter	9	-648 008	-599 729	-665 000	-655 000
Ladepunkt		-41 956	0	0	-30 000
Energi/fyring	10	-581 416	-1 006 818	-1 080 000	-1 080 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 797	-153 831	-152 000	-162 000
Andre driftskostnader	11	-441 757	-395 814	-472 000	-478 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 901 323	-3 332 703	-8 972 000	-4 010 000
DRIFTSRESULTAT		-3 809 499	787 342	-4 858 000	198 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	34 227	23 814	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-35 197	-357	-229 000	-230 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-970	23 457	-224 000	-225 000
ÅRSRESULTAT		-3 810 469	810 799	-5 082 000	-27 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	810 799		
Fra opptjent egenkapital		-1 295 351	0		
Udekket tap		-2 515 118	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		101	7 815
Kundefordringer		210	42 117
Forskuddsbetalte kostnader		17 684	276 279
Driftskonto OBOS-banken		237 217	599 313
Sparekonto OBOS-banken		1 952 631	947 734
SUM OMLØPSMIDLER		2 207 843	1 873 257
SUM EIENDELER		2 207 843	1 873 257
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 295 351
Udekket tap	14	-2 515 118	0
SUM EGENKAPITAL		-2 515 118	1 295 351
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 970 736	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 970 736	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 126	39 176
Leverandørgjeld		601 908	535 457
Påløpte renter		695	0
Annen kortsiktig gjeld	16	91 495	3 273
SUM KORTSIKTIG GJELD		752 224	577 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 207 843	1 873 257
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2021
Styret i Centrum Boligsameie

Frid-karin Nilsen /s/ Svein Erling Aarseth /s/ Thea Morken Augustson /s/

Edward Charles Chow /s/ Odd Eldrup Olsen /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 967 192
Brensel	826 236
Bredbånd	153 000
Vedlikeholdsfond	78 096
Garasje	64 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 089 324

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleie	2 500
SUM ANDRE INNETEKTER	2 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 215
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 215

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 115 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 463, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 788.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-117 218
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 927
SUM KONSULENTHONORAR	-125 145

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rambøll Norge AS	-392 439
Thorendahl AS	-4 347 181
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 739 620
Drift/vedlikehold bygninger	-220 492
Drift/vedlikehold VVS	-142 221
Drift/vedlikehold elektro	-9 390
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 081
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 214
Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 908
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 689
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 179
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 193
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-655
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 364 641

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-387 188
Renovasjonsavgift	-260 820
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-648 008

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-89 522
Fjernvarme	-491 894
SUM ENERGI / FYRING	-581 416

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-8 580
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 266
Telefon-/kontormaskiner	-1 290
Lyspærer og sikringer	-32 620
Vaktmestertjenester	-213 850
Renhold ved firmaer	-132 132
Snørydding	-23 308
SMS fra styrerommet	-701
Trykksaker	-2 657
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 463
Andre kontorkostnader	-1 870
Telefon, annet	-1 479
Porto	-5 022
Bankgebyr	-4 283
Velferdskostnader	-235
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-441 757

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	299
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 624
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	968
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 313
Andre renteinntekter	23
SUM FINANSINNTEKTER	34 227

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 197
SUM FINANSKOSTNADER	-35 197

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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



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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-1 325 999	
Delutbetalinger 2020	-2 667 768	
Nedbetalt i år	23 031	
		-3 970 736
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 970 736

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader		-91 495
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-91 495



Annem informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e postadresse styret@centrumboligsameie.no, og det er også en postkasse for post til styret i oppgang D.

For informasjon se Centrum Boligsameie sin hjemmeside på

<http://www.centrumboligsameie.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

Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Garasje/parkering

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser i garasjen. Seksjonseiere, som ikke har parkeringsplass, har forkjøpsrett når en seksjon skal overføres/selges, se sameiets vedtekter §22 for nærmere informasjon om dette.

Ønsker du å stå på venteliste for å kjøpe denne eksklusive bruksretten, vennligst send en e post til styret@centrumboligsameie.no

Det er installert åpning av garasjeporten via telefon, og det gjør at portåpner er unødvendig. Det tillates 2 tilganger til dette systemet for hver parkeringsplass.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87643858. 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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 115 000.



Sak 5

Reseksjonering av parkeringsplasser - vedtektsendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Årsmøtet i 2019 vedtok følgende

«Årsmøtet gir etter § 49 andre ledd bokstav b) samtykke med to tredjedels flertall til at hver av de 54 parkeringsplassene i sameiets parkeringsanlegg, kan reseksjoneres som tilleggsdel til den seksjon som i dag disponerer parkeringsplassen.

Reseksjoneringen settes frem av styret etter § 21. Det kreves tilslutning fra de berørte seksjonseiere, dvs de som får parkeringsplassen tillagt som tilleggsdel. Eierbrøkene endres ikke.

Styret bistår med arbeid og innsendelse av reseksjoneringsbegjæring(er). Reseksjoneringen bekostes av hjemmelshavere til de seksjoner som får tillagt areal med et likt beløp pr areal.

Eventuell dokumentavgift betales av den seksjon som utløser avgiften.»

Etter dette har styret innhentet samtykker fra samtlige garasjeiere og gjennom advokat i OBOS er reseksjoneringsbegjæring sendt til Plan og bygningsetaten i Oslo kommune.

Plan og bygningsetaten (PBL) har gitt tilbakemelding om at det ikke er mulig å reseksjonere de garasjeplassene som har dør med direkte inngang til bod fra garasjeplassen. I disse tilfellene må også bodarealet reseksjoneres sammen med den aktuelle garasjeplassen. Dette gjelder 33 av de 54 parkeringsplassene. Ettersom altså bodarealet må reseksjoneres sammen med den aktuelle boden må årsmøtet fatte nytt vedtak i samsvar med dette.

Dersom årsmøtet gir sin tilslutning til styrets forslag til vedtak, så må nytt samtykke innhentes fra de 33 garasjeierne det dreier seg om.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir etter § 49 andre ledd bokstav b) samtykke med to tredjedels flertall til at hver av de X parkeringsplassene i sameiets parkeringsanlegg som har en bod i direkte tilknytning til parkeringsplassen kan reseksjoneres slik at både parkeringsplassen og boden legges som tilleggsdel til den seksjon som i dag disponerer parkeringsplassen/boden.

Reseksjoneringen settes frem av styret etter § 21. Det kreves tilslutning fra de berørte seksjonseiere, dvs de som får parkeringsplassen og bod tillagt som tilleggsdel. Eierbrøkene endres ikke.



Styret bistår med arbeid og innsendelse av reseksjoneringsbegjæring(er).
Reseksjoneringen bekostes av hjemmelshavere til de seksjoner som får tillagt areal med et likt beløp pr areal.

Eventuell dokumentavgift betales av den seksjon som utløser avgiften.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Frid-Karin Nilsen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Matti Pedersen

Svein Erling Aarseth

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Anita Uberoi

Kenneth Wagenius



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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