

# INNKALLING - SAMEIET NOBELS GATE 39

## ÅRSMØTE 2022

### Dagsorden:

1. Godkjenning av innkallingen
2. Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter.
3. Valg av møteleder.
4. Valg av protokollfører og protokollvitne til å undertegne protokollen.
5. Godkjenning av dagsorden.
6. Styrets årsrapport.
7. Regnskap for 2021.
8. Budsjett for 2022.
9. Godkjenning av revisors honorar.
10. Godkjenning av styrets honorar.
11. Valg av styret :

Styreleder:	Ivar Lundebye (ikke på valg – valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem:	Kristoffer Haavind (ikke på valg – valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem:	Magne Gravvold (gjenvelges for 2 år)
Varamedlem:	Rick Nordink (ikke på valg – valgt for 2 år i 2021)
Varamedlem:	Toril Cloetta (velges for 2 år)
12. Behandling av saker anmeldt av styret og sameiere:
  - a) Styret foreslår at fellesutgiftene økes med 10% f.o.m. 01.07.22.  
*Styrets kommentar: Strømutgiftene er mer enn doblet og kommunale avgifter skyter i været, og de fleste andre utgifter og servicetjenester er indeksregulerte.*
  - b) Birgit Furberg har sendt inn sak vedr. **vaskeriet** som følger vedlagt sammen med et langt og grundig svar fra styret.  
*Styrets kommentar: Sameierne bes lese nøye igjennom vedleggene som består av tilsammen 7 sider.*

2.

- c) Ragnhild Skaare har, via sin advokat, kommet med forslag til en instruks til vaktmester som sier når og hvorledes hekken mot Nobels gate skal klippes.  
*Styrets kommentar: Ikke sak for årsmøtet – saken er allerede vedtatt av styret.*
- d) Ragnhild Skaare har, via sin advokat, fremmet ønske om å behandle en sak som gjelder driften av sameiet og kommunikasjonen mellom styret og sameierne jfr. eierseksjonsloven § 41. Det skal ikke fremmes forslag om vedtak i denne sammenheng.  
*Styrets kommentar: Ingen kommentar.*

13. Eventuelt.

Sameiere som ikke har anledning til å være til stede, kan gi en fullmakt som skal være skriftlig og datert, og det skal opplyses om hvilken person den er utstedt fra og hvilken person den er utstedt til. Fullmakt via e-post er OK.

Oslo, 12. juni 2022

Sameiet Nobels gate 39  
v/styreleder  
Ivar Lundebye

**SAMEIET NOBELSGATE 39**  
**ORG.NR. 984 550 626, KUNDENR. 3775**

**RESULTATREGNSKAP**

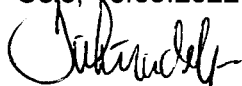
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 085 152	1 041 780	1 050 000	1 160 000
Andre inntekter	3	23 474	10 501	10 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 108 626</b>	<b>1 052 281</b>	<b>1 060 000</b>	<b>1 180 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 080	-10 000	-11 500
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-9 093	-7 750	-9 000	-9 500
Regnskapsførerhonorar		-41 061	-39 981	-41 000	-42 000
Konsulenthonorar	7	-2 900	-2 100	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-213 603	-432 842	-500 000	-400 000
Forsikringer		-108 467	-107 472	-110 000	-119 000
Kommunale avgifter	9	-169 185	-165 647	-170 000	-177 000
Energi/fyring		-212 968	-102 529	-140 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-93 794	-67 915	-70 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-185 586	-136 413	-160 000	-170 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 127 937</b>	<b>-1 150 730</b>	<b>-1 300 000</b>	<b>-1 419 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-19 311</b>	<b>-98 449</b>	<b>-240 000</b>	<b>-239 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 097	16 096	15 000	15 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>14 097</b>	<b>16 096</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-5 214</b>	<b>-82 353</b>	<b>-225 000</b>	<b>-224 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-5 214	-82 353		

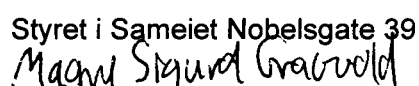
**SAMEIET NOBELSGATE 39**  
**ORG.NR. 984 550 626, KUNDENR. 3775**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 764	0
Forskuddsbetalte kostnader		180 438	103 147
Andre kortsiktige fordringer	12	4 610	0
Driftskonto OBOS-banken		198 396	169 749
Driftskonto OBOS-banken II		2 824	1 389
Sparekonto OBOS-banken		532 655	531 503
Innestående i andre banker		35 162	25 146
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>957 850</b>	<b>830 934</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>957 850</b>	<b>830 934</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		694 836	700 050
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>694 836</b>	<b>700 050</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld	13	37 100	27 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>37 100</b>	<b>27 100</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 721	10 616
Leverandørgjeld		218 193	93 239
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>225 914</b>	<b>103 785</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>957 850</b>	<b>830 934</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.05.2022

  
Ivar Lundebye

Styret i Sameiet Nobelsgate 39  
  
Magne Sigurd Gravvold

  
Kristoffer Haavind

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	872 652
Garasje	144 000
Get	80 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 097 152</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-12 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 085 152</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Gjensidige, erstatning	22 274
Vaskeri	1 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>23 474</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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 2020/2021, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 093.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 900
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 900</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-113 861
Drift/vedlikehold VVS	-20 863
Drift/vedlikehold elektro	-8 419
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 950
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 510
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-213 603</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-110 805
Feieavgift	-4 916
Renovasjonsavgift	-53 463
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-169 185</b>

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

Container	-36 034
Telefon-/kontormaskiner	-3 295
Driftsmateriell	-5 506
Lyspærer og sikringer	-1 738
Vaktmestertjenester	-64 044
Renhold ved firmaer	-44 780
Snørydding	-22 119
Kontor- og datarekvisita	-579
Trykksaker	-80
Andre kontorkostnader	-2 862

Porto	-273
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 786
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-185 586</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 152
Renter bank	16
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	76
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 853
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 097</b>

**NOTE: 12**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 610
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 610</b>

**NOTE: 13**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-35 000
Depositum lokaler	-2 100
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-37 100</b>

**ÅRSRAPPORT fra Styret i SAMEIET NOBELS GATE 39  
for styreperioden 7. juni 2021 til 20. juni 2022**

**Styret har hatt følgende sammensetning i perioden:**

Styreleder:	Ivar Lundebye
Styremedlemmer:	Magne Gravvold Kristoffer Haavind
Varamedlemmer:	Christina Dupre Roos Rick Noordink

**Generelle opplysninger:**

Sameiet Nobels gate 39 er et eierseksjonssameie som består av 23 seksjoner i Nobels gate 39 i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 212 og bnr. 667. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 984 550 626.

**Regnskapsførsel, revisjon og daglig drift:**

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingservice AS (HBRI), som er et datterselskap av OBOS BBL. Oppdragsansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Egil Johan Havre.

Regnskapet revideres av BDO AS.

Styreleder fungerer som sameiets forretningsfører.

**Styret har avholdt 2 styremøter i styreperioden.**

Pga. de strenge Covid-19-reglene, har vi kun hatt svært begrenset anledning til å holde fysiske styremøter. Det har gått rimelig greit ved at styrets medlemmer har kommunisert godt med hverandre på telefon og person til person. Det hele har dreid seg hovedsakelig om vanlig drift som jo styret kan utøve på vanlig måte og som ikke nødvendigvis trenger vedtak i fysiske styremøter.

**Styret har utført følgende vedlikeholdsarbeider og jobbet med følgende viktige saker i styreperioden:**

Årlig kontroll av gårdens elektriske anlegg har blitt utført av Tandbergs Elektriske AS.

Årlig kontroll og service av sprinkleranlegget i garasjen har blitt utført av Sprinkler Teknikk A/S.

Årlig kontroll og service av garasjeporten har blitt utført av Windsor Door AS.

På grunn av ulykke/skade på det gamle, hvite tregjerdet mot Nobels gate, har sameiet anskaffet et sort og vedlikeholdsfritt gjerde av typen Tango-Rail fra Røa Gjerdefabrikk (samme type som ble satt opp mot naboene i Frogner Terrasse 9 i 2018).



2.

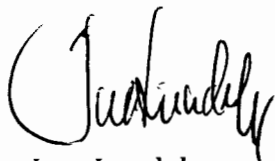
Sameiets kollektive TV-avtale med TELIA (tidligere GET) har blitt reforhandlet til en kollektiv avtale for TV & bredbånd med en foreløpig varighet på 3 år f.o.m. 01.09.22. Denne avtalen gir samtlige sameiere en betraktelig besparelse på TV & bredbånd. –

Etter pålegg fra Vann- og avløpsetaten, har gårdens avløpsledning blitt fornyet av firma Olimb Rørfornyning AS.

**Resultat og fortsatt drift:**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet og er overført fra konto for egenkapital. Sameiet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Arbeidsmiljøet er bra. Vi tar hensyn til likestilling i styret. Sameiet driver ikke med forskning/utvikling.

Oslo, 16. mai 2022

  
Ivar Lundebye

  
Magne Gravvold

  
Kristoffer Haavind

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Nobelsgate 39

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nobelsgate 39.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# 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."



## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-19 11:59:58 UTC

 bankID 

PDF er beskyttet av Adobe Acrobat Sign. Dokumentet er signert med Penneo.

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](mailto: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>

### Saker til årsmøtet 2022

1: På høy tid å iverksette årsmøtevedtak fra 2019 vedr. 13 b: Det installeres kortautomat, som vil medføre at alle sameiere kan bruke fellesvaskeriet etter behov.

Styret har sabotert denne saken i tre år. Etter årsmøtet i 2019 var det planlagt at det skulle settes opp kortautomat 1. juli. Lundebye fremla at etter at måler som planlagt var installert, viste måleren at vi brukte langt mindre strøm i vaskeriet enn han, hadde antatt. Vi kunne derfor fortsette som før og betale kr.300,00 hver mnd. **I følge paragraf 58 i eierskapsloven har styret ikke kompetanse til å omgjøre vedtak fattet av årsmøtet.** Det helt sentrale fra årsmøtet i 2019 var at alle skulle kunne bruke vaskeriet etter behov slik som tidligere, før Lundebye uten videre fjernet myntautomatene, da han overtok som styreleder. Det skapte ikke minst problemer for de ni sameierne som da kun brukte maskinene. I 2019 la Lundebye frem sin sak. Betalingen for bruk av vaskeriet skulle først øke til kr.400,00 hver mnd. og deretter til kr.500,00, for så å legges ned. Heldigvis ble han nedstemt!!!

De fleste på møtet så verdien i å beholde det praktiske og miljøvennlige vaskeriet vårt. Advokaten som bisto meg i forbindelse med denne saken hadde oversikt over kortinstallatør [Thomas@dsi.no](mailto:Thomas@dsi.no). Antar at det er den samme som styret i sin tid kontaktet.

## VASKERIET I NG39 - STYRETS SVAR OG KOMMENTARER TIL BIRGIT FURBERGS SAK

Styret er ikke enig i hennes påstand om at styret har sabotert denne saken. Drift av vaskeriet hører tross alt til under styrets forvaltning og vedlikehold av sameiet, og herunder er **økonomien en svært viktig faktor.**

Den 20. november 2019 skrev styret et brev til advokat Wilhelm Klose, på vegne av Birgit Furberg, (**kopi av dette brevet følger vedlagt** og kopien ble den gang også sendt til samtlige sameiere). Brevet presiserer at det «såkalte vedtak» fra årsmøtet i 2019 om installering av betalingsautomater i vaskeriet var **ugyldig** da vedtaket ikke hadde vært nevnt i innkallingen til årsmøtet, jfr. eierseksjonsloven.

Den 18. juni 2019 hadde styret informert samtlige sameiere om at strømutfiftene alene på det tidspunkt var høyere enn inntektene fra brukerne (basert på gjeldende forbruk og pris, og 6 brukere). Utgifter til vedlikehold, reparasjon og evt. utskifting var da ikke tatt hensyn til, og ville følgelig representere et større **underskudd**. Styret påpekte derfor at installering av kortautomater i vaskeriet til en pris av kr. 17,000 og ytterligere kr. 8-10,000 i årlige utgifter til Visa og teleutgifter etc., **ikke var økonomisk forsvarlig**. – Brukerne (sameierne) fikk således beskjed om å fortsette med å **betale kr. 300 pr. måned for bruken av vaskeriet.**

Ovennevnte brev av 20.11.19 beskriver også hvorfor og hvordan omleggingen av bruken av vaskeriet ble gjort av styret i 2013, **uten en eneste innsigelse fra sameierne.** Furbergs fremstilling av endringen av bruken av vaskeriet er derfor helt feilaktig og misvisende.

Uansett, minner vi om at **styret har myndighet til å treffe vedtak i alle saker som omfatter vanlig forvaltning og vedlikehold hvilket inkluderer driften og omleggingen av vaskeriet.**

Fra brevet kan man også se at årsmøtet i **2016** vedtok å øke prisen til **kr. 200 pr. måned** og i **2018** til **kr. 300 pr. måned**. I denne sammenheng bør også bemerkes at disse vedtakene ble gjort **mot kun 2 stemmer !**

**Styret har hele tiden hevdet at vaskeriet går med underskudd** og har uttrykt klart at en installering av kortautomater **bare ville øke underskuddet vårt**. Kortautomater høres greit ut, men driftskostnadene forbundet med dem er høye. **De passer derfor best hvor man har mange brukere .**

Etter en lang pandemi og en forferdelig krig i Ukraina, har vi fått en enorm energikrise som rammer alle i Norge og Europa. **Strømprisene er mer enn doblet** selv i Norge og det forventes at denne situasjonen vil vedvare i lang tid.-

Styret har i denne forbindelse sett på gårdens strømutfifter inkl. den økonomiske siden ved driften av vaskeriet, i dag og i de siste 10 år. - **Det understrekes at det i dag ikke er mer enn 3 brukere av vaskeriet. -**

Siden strømmåler ble installert for ca. 3 år siden, viser totalt strømforbruk ca. 30,000 kw. Strømforbruket i mai 2022 var på 755 kw (**ca. 250 kw pr. bruker**) og forventet strømforbruk er da **estimert til ca. 9,000 kw for 2022**. Lys og varme er inkludert i vaskeriets forbruk.

Basert på en strømpris på kr. 2 (snittprisen i mai var kr. 2.18 inkl. nettleie, mva. etc. minus «rabatten») er strømkostnadene estimert til **ca. kr. 18,000 for 2022**.

Med en inntekt på kr. 300 pr. bruker pr. måned, blir inntekten **kr. 10,800** totalt, hvilket betyr et **underskudd på ca. kr. 7,200 alene i 2022 (inkluderer ikke andre utgifter i vaskeriet)**. -

Styret har gått igjennom alle andre kostnader til reparasjon, vedlikehold og utskifting av maskiner (secondhand) som viser at disse har kostet sameiet **kr. 57,588,75** tilsammen, bare i løpet av de siste 5-6 år (**ca. kr. 10,000 pr. år i snitt**). Alle slike kostnader **representerer alene underskudd da det viser seg at strømutgiftene alltid har vært større enn inntektene i vaskeriet**.

I årene før myntautomatene ble kuttet ut i 2013, har man sannsynligvis hatt et enda større underskudd da inntektene fra myntautomatene beløp seg til kun **kr. 6-7,000 pr. år**. Et estimert strømforbruk basert på 9 brukere vil ha vært på **ca. 27,000 kw** (250 kw x 9 x 12) som kan ha beløpet seg til en strømkostnad på **kr. 15-25,000** basert på datidens strømpriser. I 2022 kan et slik forbruk vise seg å koste så mye som **kr. 50-60,000**. Igjen, **andre utgifter er heller ikke her innkludert**. -

Etter styrets gjennomgang, viser det seg at driften av vaskeriet definitivt er og har vært et **underskuddsforetak**. Vedlikehold, reparasjon og utskifting av eldre maskiner koster klart mer enn man har forventet. I tillegg, har inntektene fra vaskeriet langt fra vært høye nok til å dekke strømutgiftene en gang. **Underskuddet for de siste 10 års drift beløper seg sannsynligvis til kr. 150-200,000 totalt**.

Som nevnt, er det i dag bare **3 brukere** av vaskeriet hvorav **kun en er sameier** Birgit Furberg. De 2 andre brukerne er **leietakere** av Reinert og Haneborg. Underskuddet i vaskeriet, må/kan betraktes som en subsidie fra de 20 andre sameierne (som jo betaler for sine egne maskiner og strøm) til de 3 brukerne (sameierne). Det er flere sameiere som ikke synes at dette er greit eller rettferdig, og særdeles ikke at de må subsidiere 2 sameiere som ikke selv bruker vaskeriet, men leier ut sin leilighet med subsidiert adgang til vaskeriet.

**Det som er svært besynderlig og totalt uakseptabelt er at de 3 ovennevnte sameiere ikke har betalt hele avgiften sin på kr. 300 pr. måned siden høsten 2019**. ! Som det fremgår av resultatregnskapet for 2021, var inntekten for vaskeriet **kun kr. 1,200** og ikke kr. 10,800 som forventet (300 x 3 x 12).

**Pr. 01.06.22 skylder disse 3 sameierne tilsammen kr. 25,400.** -

**Styret ber herved om at disse sameierne betaler sin utestående gjeld til sameiet snarest mulig og senest innen 01.07.22.**

Dersom de alle ikke gjør dette, vil sameiet skifte ut låsen og forby dem adgang til vaskeriet inntil de er ajour med sine respektive innbetalinger. -

3.

Som et resultat av ovennevnte status mht. vaskeriet, synes styret **at tiden nå er inne til å bestemme at vaskeriet skal stenges ned innen en rimelig, fastsatt tidsfrist.**

Gården er i år 50 år gammel og mye bra vedlikeholdsarbeid har blitt utført i løpet av de siste 10 år, men det er dessverre mye som gjenstår, og noe av det kan fort bli dyrere en man tror. Gården vil derfor få en **nøytral vedlikeholdsplan** utarbeidet av firma VÉLSTYRT i august måned som vil gis oss en slik vedlikeholdsplan gratis (firmaet gir bort 12 slike i året).

Dessuten vil Norsk Elbilforening bli engasjert som sameiets rådgiver ifbm. fremtidig installasjon for lading av elbiler i garasjeanlegget.

Når det gjelder hver enkelt seksjon i gården, minner vi om at det er **seksjonseierens plikt** å foreta all nødvendig vedlikehold/utbedring av bl.a. bad og innvendige rør etc.

Det er i dag flere seksjonseiere som ikke har gjort noe med sine bad og rør etc. på 50 år **hvilket de burde gjøre for å unngå overraskelser fremover. –**

**STYRET BER DERFOR SAMEIERNE NÅ OM Å VURDERE FØLGENDE FORSLAG TIL VEDTAK I SAMEIET :**

**Styret foreslår at vaskeriet nedlegges f.o.m. 01.01.2024. Avgiften for bruk av vaskeriet forblir kr. 300 pr. måned, som vedtatt på Årsmøtet 14.05.2018.**



**Boligsameiet Nobels gate 39  
Nobels gate 39 B  
0268 OSLO**

**Mobil: 900 44 911  
E-post: [ivar.lundebye@gmail.com](mailto:ivar.lundebye@gmail.com)**

Advokat Wilhelm Klose  
Postboks 78  
1324 LYSAKER

### **VEDRØRENDE VEDTAK I SAMEIET**

Under henvisning til Deres brev datert 20. november 2019, har styret følgende kommentarer :

I styrets møte med Dem og Deres klient, Birgit Furberg, hos undertegnede 28.10.19 beklaget og forklarte jeg på styrets vegne at vedtaket fra årsmøtet i 2019 vedr. innstallering av betalingsautomater i vaskeriet var **ugyldig** da vedtaket ikke hadde vært nevnt i innkallingen til årsmøtet, jfr. Eierseksjonsloven. -

For å rette opp i dette, sa jeg at styret vil sette opp en oversikt over alle reelle utgifter ifbm. vaskeriet og en tilsvarende, utregnet pris som brukerne må betale via betalingsautomater. Så snart det er klart, vil styret sende oversikten over utgiftene og utregnet pris til alle sameierne, samt innkalle dem til et **ekstraordinært årsmøte** slik at alle sameierne kan få anledning til å bestemme over forslaget, eventuelt andre alternativer som myntautomater, eller en fortsettelse av nåværende regler (som er blitt vedtatt av årsmøtet).

Styret forstår derfor ikke hvorfor dere nå, 6 år i etterhånd, hevder at styrets vedtak fattet i 2013 ikke var gyldig da det ble tatt uten vedtak i sameiet ? Styret har myndighet til å treffe vedtak i alle saker som omfatter vanlig forvaltning og vedlikehold. Følger ikke annet av vedtekter eller lovbestemmelser, har styret i sameiet myndighet til å treffe de samme vedtak årsmøtet kan treffe ved alminnelig flertall. Styrets myndighet stopper kun ved beslutninger som er av en så vesentlig betydning for sameierne at det naturlig tilligger årsmøtet å ta en avgjørelse i saken.

Bakgrunnen for omleggingen av bruken av vaskeriet, var at det nye styret, valgt i 2013, syntes at systemet og adgangen til vaskeriet var "gått ut på dato". Styret forhørte seg derfor med brukerne som fortalte at det var problematisk å anskaffe nok 5-kroners mynter for bruk. Tidligere styreleder, Birgit Furberg, innrømmet at det også hadde forekommet misbruk med falske mynter og også at "kassen" hadde blitt stjålet.

## 2.

I juni 2013 sendte styret derfor ut en forespørsel til samtlige sameiere for å få vite hvem/hvor mange beboere som benyttet seg av vaskeriet, og sa at styret vurderte å legge om systemet for bruken av vaskeriet, og hvorfor.

Styret fikk svar fra samtlige sameiere i løpet av juni 2013 og mottok ikke en eneste innsigelse, kommentar eller spørsmål vedrørende den planlagte omlegging av systemet.

Den 20. august 2013 informerte styret at alle sameierne hadde svart og at antall brukere var 8. - Styret meddelte også at styret hadde vedtatt å legge om systemet (slik det i dag fungerer) og ba om innbetaling av kr. 700.- fra hver sameier som som dekket kr. 300.- for depositum av ny systemnøkkel og kr. 400 for bruk av vaskeriet i perioden september-desember 2013 (satt til kr. 100.- pr. måned). Styret mottok ingen innsigelser eller kommentar til den nye, vedtatte ordningen og alle 8 sameiere betalte in kr. 700.- og fikk utlevert ny systemnøkkel til vaskeriet.

Som jeg også fortalte Dem på møtet vårt, ble sameiets vedtekter og husordensregler oppdatert/endret på årsmøtet i 2014. I den forbindelse vedtok årsmøtet å endre husordensregel 5 (vaskeriet) til: **“Kun beboere som har betalt en fastsatt pris pr. måned for bruk av vaskeriet, har adgang til dette med en “systemnøkkel” som fåes av styret mot et depositum på kr. 300.-“.**

Årsmøtet i 2016 vedtok (mot 2 stemmer) å øke prisen for bruken av vaskeriet fra kr. 100.- til kr. 200.- pr. måned.

Årsmøtet i 2018 vedtok (mot 2 stemmer) å øke prisen til **kr. 300.- pr. måned (som fremdeles er gjeldende regel for bruken av vaskeriet).**

Styret anser det som mislighold dersom noen sameiere ikke betaler, eller betaler mindre enn kr. 300.- pr. måned.

Når det gjelder styrets forslag mht. vaskeriets fremtid (ref. punkt 13 b i innkallingen til årsmøtet 2019), ble forslaget ikke tatt opp til votering på årsmøtet! Grunnen til det er at representanter for brukerne av vaskeriet sa seg **“enige i at brukerne skal ta alle kostnadene for driften av vaskeriet, slik at de øvrige sameierne ikke skal betale for dette”** (ref protokollen fra årsmøtet). Det samme skjedde på årsmøtet i 2018.

Men, dette er jo selve “kjernen” mht. vaskeriet. Styret og de fleste sameierne synes ikke at det er rettferdig at de skal subsidiere noen få sameiere (brukere av vaskeriet) som ikke er villige til å innstallere vaskemaskin i sine leiligheter. De fleste, som har gjort det, har jo betalt for sine egne maskiner inkl. innstallering og eventuelt ombygging, og betaler strømmen for bruken av sine maskiner. –

Det er ingen leilighet i gården som ikke kan få innstallert en vaskemaskin. Flere og flere sameiere har gjort dette de siste årene, og noen av dem har plassert den f.eks. på kjøkkenet. Det er kun snakk om vilje til å betale for det. –

3.

En annen ting med vaskeriet er, at jo færre det er som bruker det, desto dyrere vil det bli for hver bruker når alle kostnadene for driften av vaskeriet innkluderes.

I 2013 var det 8 brukere av vaskeriet, i 2018 var det 6, i dag er det 4, og neste år kanskje bare 3 eller 2 ?

Med vennlig hilsen,

For styret i Boligsameiet Nobels gate 39

Ivar Lundebye

Oslo, 30. november 2019