

Årsrapport sameiet i Ole Vig gt. 15 for 2020

1. Nye beboere

Vi har i denne perioden fått inn nye beboere i 2 av leilighetene: I Oppgang A: Georg Hofsnæs Pedersen og Marie Reierth, og i oppgang B: Camilla Strømme.

2. Status på rehabilitering av sameiet

Det siste året har det blitt jobbet med rehabilitering av:

1. Rehabilitering av bunnledningene vinteren 2020.
2. Kjelleren. Denne er nå ferdig og kan tas i bruk. Det er lagd et skriv med råd om lagring. Dette skrevet vil bli vedlagt HMS håndboken.
3. Taket. Det ble gjort en reparasjon i løpet av våren 2021. Dette ble noe mere omfattende enn tidligere estimert da tilstanden var dårligere enn tidligere rapportert. Kostnaden for dette arbeidet kom på totalt kr 372 500.- inkludert MVA. Arbeidet ble utført av Blikkenslageriet. Dette selskapet hadde også en befaring av det resterende delen av taket og meddelte at taket er gammelt og det vil etter hvert bli behov for rehabilitering også av dette. Vi er blitt lovet et kostnadsestimat for dette arbeidet. Men foreløpig er tilstanden med taket ok.
4. Ventilasjon. Dette jobbes det med og dette må vi komme tilbake til etter årsmøtet.
5. Det har oppstått vann lekkasjer gjennom takvinduer i øverste etasje og det er blitt innhentet tilbud for å skifte vindene her både i Oppgang A og oppgang B. Vi har fått inn et pristilbud fra byggmester Knut E. Andersen på kr 227 050.-inkludert MVA. Dette arbeidet med utskifting av 12 Velux vinduer tak vinduer er blitt bestilt da dette ble godkjent på ekstraordinært møte 24 mars 2021.

Vi har tatt høyde for alle utgifter i forbindelse med disse arbeidene i det budsjettet som er satt opp så vi prøver å unngå videre økning i felleskostnadene som skyldes dette.

3. Søksmålet mot styret

I forbindelse med søksmål fra Various Architects angående dør i oppgang A ble det nødvendig for Styret å benytte advokat. Utgiftene til dette er dekket av forsikringen vi har i sameiet, men der er en egenandel på kr 6000.- og vi får dekket kun 75% av utgiftene. Vi får heller ikke dekket MVA. Det kom til enighet mellom partene i løpet av høsten, og vi har nå fått utbetalt vårt rettmessige beløp fra forsikringen på kr 95 343. Totalbeløpet til advokat inkludert MVA på kr 166 406.-

4. Formueskatt of inntektsskatt fra utleie til Sushirestauranten

Det er OBOS som fører regnskapet for sameiet. Bård Buttingsrud har tidligere stilt spørsmål ved om dette ble gjort på riktig måte angående formueskatt for et næringsbygg og inntektene fra dette. Da vi ikke fikk positiv respons fra OBOS til disse spørsmålene, ble Skattebetalerforeningen kontaktet i desember og vi fikk noen gode råd både om formueskatt og inntektsføring for å redusere skatten så mye som lovlig er. Dette har gjort at formueskatten går ned fra kr 3.0 mill til kr 1 400 275 for 2020.

Leiekostnaden fra Sushirestauranten består av en felleskostnad og en fremleiedel. Det er den siste delen vi betaler skatt av. Den første delen var tidligere for lav. Felleskostnaden for Sushi bygget var bestemt ut fra en skalering av areal til kr 1391 per måned. Vi mener at vi har grunnlag overfor skattemyndighetene for å kunne øke denne til kr 3478. Dette ble vedtatt på det ekstraordinære møtet i sameiet den 24 mars i år. Det er gitt beskjed om dette til OBOS.

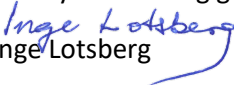
Bakgrunnen for denne økningen er basert på en gjennomgang av de kostnadene sameiet har i forhold til næringsseiendommen. Det ble da satt opp et regnestykke som inkluderer:

1. Felleskostnad per mars 2021.04.04
2. Renter av sameiets gjeld fra 2015 og som er blitt innløst av sameierne og skalert etter sameiebøken per måned.
3. Kostnad av nytt sikringsskap fordelt etter sameiebrøken per måned.
4. Renter av kostnad av rehabilitering av bunnledningen til næringsseksjonen per måned.
5. Ekstraavgifter kommunale utgifter som skyldes næringsseiendommen.
6. Ekstraavgifter forsikring som skyldes næringsseiendommen.
7. Ekstraavgifter vedlikehold som ikke er nevnt over og som skyldes næringsseiendommen.

Verdiene på de 3 siste punktene er vanskelige å sette eksakte tall på. Men det er god grunn til å mene at et beløp på kr 3478 kan forsvares som felleskostnaden for næringsseksjonens per måned.

En enklere betraktning er å ta utgangspunkt i felleskostnaden for de største leilighetene i sameiet som er kr 3679 per måned. Med utgangspunkt i punktene 4-8 over bør ikke fellesutgiftene for næringsseiendommen være vesentlig lavere enn for de største leilighetene.

For styret i Ole Vig gt. 15


Inge Lotsberg

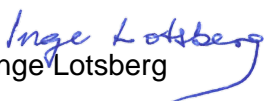
Sandvika, 17 mai 2021

BOLIGSAMEIET OLE VIGSGT. 15
ORG.NR. 983 506 062, KUNDENR. 4089

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 528	0
Forskuddsbetalte kostnader		117 174	37 215
Andre kortsiktige fordringer	9	95 344	0
Driftskonto OBOS-banken		948 279	176 440
Sparekonto OBOS-banken		5 602	5 575
SUM OMLØPSMIDLER		1 173 927	219 229
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 173 927	219 229
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	205 332
Udekket tap	10	-299 383	0
SUM EGENKAPITAL		-299 383	205 332
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 366 926	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 366 926	0
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 379	13 533
Leverandørgjeld		94 718	364
Påløpte renter		287	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 384	13 897
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 173 927	219 229
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.05.2021
Styret i Boligsameiet Ole Vigsgt. 15


Inge Lotsberg

Håkon Lund

Harald Weedon