



Årsmøte 2022

5800 Sameiet Suhmsgate 20

Til seksjonseierne i Sameiet Suhmsgate 20

Velkommen til årsmøte, onsdag 4. mai 2022 kl. 18:00 i Majorstuen seniorarena, Slemdalsveien 3a.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Suhmsgate 20 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Suhmsgate 20
avholdes onsdag 4. mai 2022 kl. 18:00 i Majorstuen seniorarena.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG TIL AVSTEMMING

- A) Sykkelskur i bakhagen
 - B) Merking av entredører
 - C) Utvide styret med ett medlem til 5 styremedlemmer
 - D) Vedtektsendring §3 - Rettslig råderett
 - E) Vedtektsendring §10 - Styret
 - F) Vedtektsendring §10 - Styret
 - G) Vedtektsendring §11 - Tittel
 - H) Vedtektsendring §11 – Første avsnitt
 - I) Vedtektsendring §11 – Fjerde avsnitt
 - J) Ny vedtektsbestemmelse §19 – Sameiets parkeringsplasser
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av 1 medlem til valgkomité for 2 år

Oslo, 19.04.2022
Styret i Sameiet Suhmsgate 20

Yngve Sandøy-Seiness /s/ Kristin Ødegaard Mannino /s/ Solfrid Simensen /s/
Kaare J. E. Stephensen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Yngve Sandøy-Seiness	Nils Lauritssøns Vei 32 A	2021 – 2023
Styremedlem	Kristin Ødegaard Mannino	Suhms Gate 20 D	2021 – 2022
Styremedlem	Solfrid Simensen	Suhms Gate 20 C	2020 – 2022
Styremedlem	Kaare J. E. Stephensen	Suhms Gate 20 D	2021 – 2023
Varamedlem	Karianne Jensen	Suhms Gate 20 D	2021 – 2022
Varamedlem	Anne Cathrine Wik	Suhms Gate 20 C	2021 – 2023

Valgkomiteen

Anne Kari Ødegård	Suhms Gate 20A	2020 – 2022
Helen E Aschehoug	Suhms Gate 20 A	2021 – 2023
Janne Kristin Walle	Suhms Gate 20 A	2021 – 2023

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Suhmsgate 20

Sameiet består av 100 seksjoner.

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

Suhmsgate 20 A,B,C,D

Gårds- og bruksnummer:

46 77

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

Sameiet Suhmsgate 20 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Det nåværende styret ble valgt på ekstraordinær generalforsamling som ble gjennomført digitalt i tidsrommet 1.- 4. september 2021 etter at tidligere styreleder hadde trukket seg fra vervet 2. juni 2021.

Styret har hatt 11 styremøter frem til 10. april 2022, og jevnlig kontakt via e-post og mobil. Beboere har fått viktig informasjon på oppslagstavlene og Vibbo, samt noe informasjon via sameiets Facebook gruppe. På nettsidene www.suhmsgate20.no finnes informasjon av mer statisk karakter som er offentlig tilgjengelig.

Heisprosjektet

Heisprosjektet ble avsluttet på tid, og den siste heisen (i oppgang B) ble satt i drift i slutten av mai 2021. Styret er meget godt fornøyd med utførelsen av Schindler og av oppfølgingen vi hadde gjennom prosjektet fra BMA Heisteknisk Rådgivning.

Heisstans

Det har vært 4-5 heisstanser i løpet av året. De nye heisene er primært ment for persontransport. Heisstansene skyldes for eksempel at dørene har vært blokkert, eller at knust glass, grus og materialrester i sporene har ødelagt mekanikken. Når det blir heisstans og det skyldes feil bruk, blir det utrykning som koster sameiet mellom 5.000,- og 10.000,-. Ved oppussing, flytting og lignende har den enkelte sameier/beboer ansvar for å se til at håndverkere eller flytteaktiviteter ikke forårsaker skade eller overbelastning heisene.

Skader og hendelser

Det har vært 2 pågående lekkasjesaker siden sist årsmøte.

1. Lekkasje fra vegg/balkong (oppgang D)
2. Lekkasje fra vegg/balkong (oppgang B)

Vaktmestertjeneste

Høsten 2021 byttet sameiet vaktmesterselskap. Styret registrerte at Frogner vaktmesterselskap manglet bemanning over lang tid, noe som gjorde at de ikke var i stand til å utføre oppgavene i henhold til avtalen, selv etter gjentatte påminnelser. Etter en anbudsrunde ble det inngått avtale om eiendomsservice med 1 Hjelpende Hånd (1HH).

1HH leverer tjenester til sameiet innenfor 4 hovedområder: Vaktmester, Renhold, Grøntområder og Snømåking.

Styret har jevnlig møter med 1HH der vi får gitt dem tilbakemeldinger på jobben de gjør for oss, og der 1HH har mulighet til å rapportere funn de har gjort som Styret må/bør ta tak i, som ligger utenfor vaktmesteravtalens ansvarsområde.

Styret er totalt sett så langt godt fornøyd med 1HH.

Dugnad

Styret organiserte en dugnadsgruppe som planla og gjennomførte en dugnad 9. september 2021. Det ble bestilt containere, og kjellergangene og fellesarealene ble ryddet. Det ble kjøpt inn pizza og drikke og gjort i stand bord og stoler slik at vi fikk et hyggelig

samvær i hagen i etterkant. Styret ønsker å takke alle for en flott dugnad med høy deltakelse og strålende innsats.

Bredbåndsavtale Telia

Ny bredbåndsavtale med Telia ble inngått 1. juli 2021. Alle sameiere/beboere får nå bredbånd og TV til samme pris som det kostet med kun TV fra Telia tidligere.

Nye vaskemaskiner/oppgradering elektrisk

Det er kjøpt inn ny vaskemaskin og tørketrommel til vaskeriet i C/D oppgangen. I forbindelse med montering av den nye vaskemaskinen ble sikringssskap og det elektriske anlegget i begge vaskeriene oppgradert.

Midlertidig utbedring balkonger, fasade

Det har blitt gjort utbedringer på balkonger og fasade i 8. etasje i både B og D oppgangen, i forbindelse med lekkasjesaker der vann trenger inn via sprekker i balkongdekke eller utett overgang mellom vegg og balkongdekke. Arbeidene er utført av Frysja Entreprenør og skadeomfanget ble vurdert av en ekstern takstmann. Balkongene og ytterveggene i 8. og 7. etasje er i generelt dårlig forfatning, se sak om renovering av balkonger, fasadeoppussing.

Renovering av balkonger, fasadeoppussing

Det har de siste årene vært gjentatte lekkasjer fra balkonger i 8. og 7. etasje, og det er behov for å gjennomføre et større vedlikehold av balkonger/vegg, i hvert fall i de øverste etasjene. Styret har derfor gjennomført befaringer med flere aktører, der hensikten er å finne et firma som kan bistå Sameiet med å kartlegge hva som er den beste fremgangsmåten for å utbedre kvaliteten på balkongene og fasaden for øvrig, samt å håndtere en etterfølgende mulig anbudsprosess.

Foreløpige befaringer heller i retning av at det må gjøres en vurdering av hvorvidt det er hensiktsmessig å utbedre balkongene i 7. og 8. isolert sett, eller om balkongrehabilitering og fasadeutbedring må gjennomføres som ett større prosjekt. Det er blant annet høye kostnader knyttet til stillas, som medvirker til at det kan bli snakk om at det er mer hensiktsmessig å ta hele fasaden. I det siste tilfellet så må det likevel lages en plan for hvordan vi kan leve med den nåværende kvaliteten på de øverste balkongene uten at det oppstår unødige skader på bygningskroppen.

Utskifting av gamle vinduer, tetting av småsprekker i balkongdekke og overgang mellom vegg og balkong vil hjelpe. Eiere/beboere må påse at sluk holdes åpne til enhver tid, og ekstra kontroller/ettersyn i forbindelse med store nedbørsmengder og snøsmelting er helt avgjørende.

Lekkasje i oppganger

Det lekker vann inn gjennom overgangen mellom vindu og vegg flere steder i oppgangene. Styret har gjennomført befarings med flere mulige firma som kan utbedre dette. Styret har også vært i kontakt med Plan og bygg og fått skriftlig bekreftelse på at legging av kobber og beslag i forbindelse med denne utbedringen ikke er søknadspliktig.

Økte kostnader fjernvarme

Som kjent er det rekordhøye strømpriser i Sør-Norge. Fjernvarme blir justert ift. gjeldende strømpriser, og styret har derfor økt a-konto betalingene for at ikke det skal bli for stort

etterslep på det som må betales når årsforbruket gjøres opp pr. 31.05.2022.

Antall overtakelser – eiere

11 seksjoner er solgt/overtatt av nye eiere i 2021.

32 seksjoner har eiere som ikke har bostedsadresse i Suhms gate 20. Vi minner om at utleie skal meldes til styret med oppgave over leietakers navn og kontaktinfo. Benytt gjerne Vibbo for å registrere leietakere og kontaktinfo.

Digital kommunikasjon

Sameiet og OBOS har i løpet av 2021 innført digital kommunikasjon som den primære kommunikasjonsformen med hver enkelt sameier. Det vil si at blant annet årsrapport, tredjepartsopplysninger (ligningsoppgaver) brev og fakturaer vil kunne bli sendt pr. e-post, og enkelte varslinger på SMS. Sameiere har muligheten til å reservere seg mot digital kommunikasjon, slik at de får informasjonen sendt pr. post. Styret er opptatt av å sørge for at sameiere og beboere får informasjon på en enklest mulig måte.

Vi oppfordrer derfor alle sameiere til å kommunisere digitalt, se avsnittet *Annen informasjon*.

Takk

Styret ønsker å takke Helen Aschehoug for å ordne med vaskelister i vaskeriene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 533 554.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter knyttet til kapitalinnkrevinger for heisprosjektet. Disse kapitalinnkrevningene var budsjettet for lavt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 781 808.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til drift og vedlikehold, samt andre driftskostnader. Blant større kostnader er nødvendig vedlikehold og reparasjoner på fasade og balkonger i 7. og 8. etasje, samt slutfaktura etter rør og bad prosjektet fra AF som ble betalt og belastet regnskapet først i januar 2021.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 191 587 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 3 570 705.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 355 000 til vedlikehold. Inkludert i denne summen er det blant annet budsjettet med kr. 1 320 000,- til maling av oppganger og vedlikehold av fasader og balkonger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med omtrent samme energiforbruk som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Suhmsgate 20.

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 2022.

Budsjettet er basert på:

- 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022
- 20 % økning av akonto oppvarming fra 01.04.2022

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Suhmsgate 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Suhmsgate 20.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2021Resultatregnskap 2021Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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 og forretningsfører (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.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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

2022-04-20 07:06:37 UTC



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>

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 145 953	4 033 267	4 160 000	4 986 000
Andre inntekter	3	3 387 601	13 860 000	2 550 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 533 554	17 893 267	6 710 000	4 986 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-16 510	-25 380	-25 380
Styrehonorar	5	-170 000	-160 000	-210 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-12 008	-13 423	-14 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-158 110	-153 728	-158 185	-162 600
Konsulenthonorar	7	-138 065	-1 461 953	-300 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-4 868 844	-20 186 375	-3 641 775	-2 355 000
Forsikringer		-451 062	-398 102	-437 500	-482 600
Festeavgift		-362 651	-362 651	-362 651	-362 651
Kommunale avgifter	9	-606 606	-600 820	-607 579	-628 259
Parkeringsplasser	10	-196 944	-193 800	-196 944	-180 532
Energi/fyring		-62 431	-69 452	-90 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-304 883	-302 792	-308 200	-317 100
Andre driftskostnader	11	-426 235	-315 869	-334 050	-320 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 781 808	-24 235 474	-6 686 264	-5 304 122
DRIFTSRESULTAT		-248 254	-6 342 207	23 736	-180 722
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	56 667	83 280	30 000	30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		56 667	83 280	30 000	30 000
ÅRSRESULTAT		-191 587	-6 258 928	53 736	-150 722
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-191 587	-6 258 928		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 688	74 881
Kundefordringer		0	413 269
Forskuddsbetalte kostnader		89 820	88 385
Andre kortsiktige fordringer		0	90 000
Energiavregning	13	363 759	0
Driftskonto OBOS-banken		373 898	630 591
Sparekonto OBOS-banken		3 172 377	3 760 761
SUM OMLØPSMIDLER		4 003 542	5 057 887
SUM EIENDELER		4 003 542	5 057 887
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 570 705	3 762 292
SUM EGENKAPITAL		3 570 705	3 762 292
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 589	55 232
Leverandørgjeld		368 487	981 127
Energiavregning	13	0	259 236
Annen kortsiktig gjeld	14	8 761	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		432 837	1 295 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 003 542	5 057 887
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2022
Styret i Sameiet Suhmsgate 20

Yngve Sandøy-seiness /s/ Kristin Ødegaard Mannino /s/ Solfrid Simensen /s/

Kaare J. E. Stephensen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 873 456
Parkering	228 000
Forretningslokale	58 380
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 159 836

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-13 883
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 145 953

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkreving	3 165 000
Retts hjelp	222 601
SUM ANDRE INNETEKTER	3 387 601

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970
------------------------------	----------------

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 170 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 413, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 008.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-73 313
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 529
--	---------

Andre konsulenthonorarer, Multiconsult	-47 223
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-138 065
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulenthonorar elektroteknikk	-42 278
---------------------------------	---------

Hovedentreprenør AF Gruppen, våtromsrehabilitering slutfaktura	-1 687 393
--	------------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 729 671
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-258 183
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-6 578
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-5 009
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 393
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 349
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 625
---------------------------------	--------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-106 943
---------------------------------	----------

Annet vedlikehold	-2 561 326
-------------------	------------

Kostnader dugnader	-5 768
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 868 844
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-456 755
Feieavgift	-15 390
Renovasjonsavgift	-134 461
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-606 606

NOTE: 10**PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Parkeringsstomter	-196 944
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-196 944

SUM PARKERINGSPLASSER	-196 944
------------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 034
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 610
Driftsmateriell	-204
Lyspærer og sikringer	-5 757
Vaktmestertjenester	-247 102
Renhold ved firmaer	-12 763
Andre fremmede tjenester	-238
Kontor- og datarekvisita	-3 020
Trykksaker	-3 381
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 413
Andre kontorkostnader	-2 112
Porto	-5 806
Gaver	-816
Bank- og kortgebyr	-3 942
Velferdskostnader	-4 986
Konstaterte tap	-109 053
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-426 235

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 050
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	602
Kundeutbytte fra Gjensidige	51 015
SUM FINANSINNEKTER	56 667

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-510 503
SUM INNETEKTER	-510 503

KOSTNADER

Techem	55 762
Fjernvarme	818 500
SUM KOSTNADER	874 262

SUM ENERGIAVREGNING	363 759
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-8 761
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 761

GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår å øke styrets godtgjørelse til kr 190 000. Dette er en økning på kr 20 000 fra i fjor.

Sameiet har mange uløste oppgaver. Styret foreslår at honoraret reguleres i takt med lønns og prisvekst.

INNKOMNE FORSLAG TIL AVSTEMMING

A) Sykkelskur i bakhagen (Forslag fra Inger Elisabeth Alnæs)

Jeg har et ønske om at sameiet kan investere i et sykkelskur.

Jeg tenker at det kunne ha passet i bakhagen der det i dag er snorer for tørking av klær. Det er i dag svært få som bruker plassen til dette, og plassen blir ikke brukt til noe annet heller.

Innendørs plass i kjellerne til sykler, barnevogner etc er svært liten. Samtidig er det nødvendig å ha sykler og annet utstyr under tak gjennom året for at det ikke skal bli ødelagt.

Jeg vet at vi hadde dette oppe i et årsmøte for en del år siden, men kan ikke huske at det ble noen votering ut av det. Det er mulig at saken druknet i det store oppussings - prosjektet vi stod overfor med bad og heis (?).

Jeg tror et slikt sykkelskur også kan være med på å høyne verdien på leilighetene. Vi har en beliggenhet som er sentral og der mange kan klare seg uten bil, men med sykkel og kollektivt.

Jeg tenker at det kan voteres over om styret skal gjøre en nærmere undersøkelse for å skaffe tilbud, for finne ut hva et slikt sykkelskur kan komme på i pris. Deretter må dette igjen voteres over.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag om at det skal gjøres en nærmere undersøkelse for å skaffe tilbud på sykkelskur.

B) Merking av entredører (Forslag fra Bjørn Peter Berdal)

Styret skal utvirke til at alle entredører i Sameiet er korrekt navnet, til enhver tid.

Styrets innstilling

Styret går ikke inn for forslaget slik det er formulert, men støtter ønsket om korrekt merking av entredører. Styret tar stilling til dette i kommende styreperiode.

C) Utvide styret med ett medlem til 5 styremedlemmer (forslag fra Styret)

Styret foreslår å utvide styret med ett medlem til 5 styremedlemmer for å ivareta alle oppgavene og for å ha bedre kontinuitet i styret. Styret foreslår samtidig at alle medlemmene teller likt ved stemming og at styreleder dermed ikke skal ha dobbeltstemme.

Ny tekst i vedtektene par. 7-1: Sameiet skal ha et styre. Styret består av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Bare fysiske personer kan velges.

Det totale styrehonoraret vil måtte økes med 20% for å dekke honorar til nytt styremedlem dersom forslaget vedtas.

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget.

D) Vedtektsendring §3 - Rettslig råderett (Forslag fra Kaare J.E.Stephensen)

Nytt femte avsnitt

Seksjonseier har rett til åremålsutleie som før i henhold til husleielovens regler. Seksjonseiers rett til korttidsutleie, definert som i eierseksjonslovens (esl.) § 24, siste ledd, er begrenset til 60 døgn årlig, men ikke mer enn 30 døgns sammenhengende. Beslutningen krever 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer.

Begrunnelse

Forslaget er i tråd med ny eierseksjonsloven §24, siste ledd, som hjemler begrensninger i korttidsutleie. Lovendringen sikter på å skape best mulig bomiljø fordi relasjoner utvikles over tid. Hyppige utskiftninger av brukere/leietakere fører erfaringsmessig til større uro i sameiet, som forringer bomiljøet på sikt. EsL. etterstreber å forhindre/begrense at profesjonelle aktører driver «*hotellvirksomhet*» i boligsameier som i hovedsak er ment å legge til rette for en varig og eksklusiv eiendoms- og bruksrett under normale boforhold. Merk kravet om kvalifisert flertall, 2/3-deler av gitte stemmer.

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget.

E) Vedtektsendring §10 - Styret (Forslag fra Kaare J.E.Stephensen)

Dagens ordlyd:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fire medlemmer og to varamenn.

Endringsforslag

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fem medlemmer og to varamenn.

Begrunnelse

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

enklerer alltid å ha fulltallig styre (5 deltakere).

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget.

F) Vedtektsendring §10 - Styret (Forslag fra Kaare J.E.Stephensen)

Dagens ordlyd

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

Endringsforslag

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

Begrunnelse

Dette forslaget tar sikte på *alltid* å gjøre styret beslutningsdyktig. Møter 2 av 4 styremedlemmer, er styret ikke beslutningsdyktig.

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget.

G) Vedtektsendring §11 – Tittel (Forslag fra Kaare J.E.Stephensen)

Dagens ordlyd

Sameiermøtet

Endringsforslag

Årsmøtet

Begrunnelse

Eierseksjonsloven benytter konsekvent ordet **årsmøte**.

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget.

H) Vedtektsendring §11 – Første avsnitt (Forslag fra Kaare J.E.Stephensen)

Dagens ordlyd

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Endringsforslag

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Begrunnelse

Endring av tidspunkt for møteavholdelse fra april til «*innen utgangen av juni*» er i samsvar med esl. §41. I praksis viser det seg at april er «*for tidlig*».

Endring av ordet «*sameiermøte*» til årsmøte, fordi eierseksjonsloven benytter ordet *årsmøte* konsekvent – se *lovens §40*. Bør gjelde for alle bestemmelser i vedtektene.

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget.

- I) Vedtektsendring §11 – Fjerde avsnitt (Forslag fra Kaare J.E.Stephensen)

Dagens ordlyd

Budsjett for neste år. Styret gis samtidig handlingsplan til å overskride budsjett med inntil 10% av vedtatt kostnadsramme. Styret gis også fullmakt til handlingsnorm. Ved avvik/overskridelse på mer enn 10% skal styret innkalle til ekstraordinært sameiermøtet.

Endringsforslag

Fjerde avsnitt tas ut i sin helhet.

Begrunnelse

Avsnittet er egentlig et uredigert innspill/benkeforslag fra et tidligere årsmøte, og var helt situasjonsbetinget. Det må ved en feil/lapsus ha kommet inn i vedtektene. Bortsett fra at det er elendig norsk, har teksten ingen plass i vedtektene.

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget.

- J) Ny vedtekt/bestemmelse §19 – Sameiets parkeringsplasser (Forslag fra Kaare J.E.Stephensen)

Forslag til ordlyd

Sameiet leier ut 38 parkeringsplasser på et areal festet/leid av Oslo Kommune. Bare sameiere eller beboere kan være leietakere. Styret forvalter og administrerer plassene. Parkeringsplass følger ikke eierseksjon ved salg, og selger må selv sørge for oppsigelse. Leien fastsettes som forholdsmessig del av festesummen, uten tillegg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører ved tildeling av parkeringsplass.

Begrunnelse

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

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder foreslås:**

Yngve Sandøy-Seiness (ikke på valg) Nils Lauritssøns Vei 32 A

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kaare Stephensen Suhms Gate 20 D

Som styremedlemmer foreslås:

1. Kristin Ødegaard Mannino (fortsetter) Suhms Gate 20 D
2. Christian Finnstrøm Suhms Gate 20 B

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Anne Cathrine Wik Suhms Gate 20 C
(fortsetter og rykker opp hvis styret vedtas utvidet til 5 medlemmer)
2. Anniken Rand Schmidt Suhms gate 20 B
3. Ole Øyvind Holth Suhms gate 20 D

D. Som valgkomité foreslås:

1. Helen Aschehoug (fortsetter 1 år) Suhms Gate 20 A
2. Janne Walle (fortsetter 1 år) Suhms Gate 20 A
3. Hanne Evensen Suhms Gate 20 D

I valgkomiteen for Sameiet Suhmsgate 20

Anne Kari Ødegård
Helen E Aschehoug
Janne Kristin Walle

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Kommunikasjon med styret

Vibbo er styrets hovedkanal for informasjonsdeling med sameierne. Vibbo er en digital plattform hvor eiere og beboere kan gi tilbakemeldinger og diskutere med styret i et lukket forum. Styret oppfordrer sameiere og beboere til bruk av Vibbo i sin dialog med styret. Styret kan også kontaktes pr. e-post på styret@suhmsgate20.no, eller på mobil i de saker der det er mer hensiktsmessig.

Generell informasjon finnes på sameiets nettsider www.suhmsgate20.no.

Sameiet har en egen gruppe på Facebook, der sameiere og beboere kan henvende seg til hverandre, dele og diskutere informasjon som er av felles interesse.

Vaktmestertjeneste

Den nye, daglige vaktmesteren fra 1HH heter Jens. Henvendelser til ham eller 1HH skal gjøres via styret, fordi det er viktig at styret har oversikt over de oppgaver vaktmesterfirmaet utfører.

Vaktmester/1HH kan mot betaling utføre tilleggsoppgaver dersom de bestilles av styret. Driftsleder hos 1HH er Christian Foss.

Rør- og bad-prosjektet

Dersom du finner feil eller mangler etter arbeidene ber vi om at du sender melding til AF. Vi viser for øvrig til AFs brukerveiledning – denne er tilgjengelig på Vibbo.

Søppelhåndtering

Vår nye vaktmester har meldt fra om at det er mange som ikke følger reglene for håndtering av avfall. Bare restavfall, matavfall og plast skal kastes i sjakten i hver sine poser. Det er viktig å knyte posene godt for å unngå ekstra arbeid i søppelrommet. Glass, metall og treverk skal leveres til gjenbruksstasjoner i nabolaget. Papir og papp skal kastes i containerne ved Gydass vei og Gardeveien. I disse skal det ikke kastes noe annet avfall.

Parkering

Sameiet leier 38 parkeringsplasser i Suhmsgate av Oslo kommune. Det er for tiden ingen ledige plasser. Pris for leie av parkeringsplass er kr. 500,- pr. mnd. De som ønsker å leie parkeringsplass kan sette seg på venteliste, se sameiets nettside. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av p-plass. Se sameiets nettsider for utfyllende informasjon og søknadsskjema.

Kontakt sameiets styre ved oppsigelse av p-plass.

Sykler

henvises til egnede plasser i hage eller mot fortau. Styret arbeider med forslag om sykkelkur – men andre kostbare oppgaver prioriteres foreløpig.

Nøkler / Skilt

Sameiet krever ens skilting på postkasser og utvendig ringeklokke. Se nettsiden om dette. Av sikkerhetsmessige grunner SKAL entredører være merket med beboers navn.

Nøkler til utgangsdør bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning v/Jan Kenneth Dokken, e-post: jan.kenneth.dokken@obos.no.

Kjeller og balkonger

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i kjellergangene. Balkongene er rømningsvei, og fremkommelighet må ikke hindres om man setter ting der. Sjekk at skilleveggene kan åpnes.

Vaskeri

Det er to vaskerier i sameiet. Disse kan brukes i henhold til gjeldende regler. Les mer på sameiets nettsider.

Større vedlikehold

Vedlikeholdshistorikk finnes på sameiets nettsider.

Forsikring

Sameiets bygningsmasse er forsikret i Gjensidige Forsikring, polise nr. 72600037. og dekker bygningen, fellesareal og boliger med fast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge skadeårsaken. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS (tlf.02333 eller e-post: forsikring@obos.no). Styret skal informeres ved kopi av e-post eller pr. telefon.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier/bruker belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers/brukers ansvarsområde.

Den enkelte seksjonseier/bruker må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo, løsøre og eget ansvar.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å skaffe 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 fra til styret.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseier utarbeide energiattest for boligen.

5800 Sameiet Suhmsgate 20

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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