



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 807 974  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET PELVIKVEIEN 3  
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl  
Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Ulf B. Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 13.06.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	588 000	588 000
Annen driftsinntekt		92 879	5 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>680 879</b>	<b>593 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	15 566	15 860
Annen driftskostnad		715 966	1 156 745
<b>Sum kostnader</b>		<b>731 532</b>	<b>1 172 605</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-50 653</b>	<b>-579 605</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	13	6 088	7 092
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 088</b>	<b>7 092</b>
Annen finanskostnad	14	56 250	54 183
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>56 250</b>	<b>54 183</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 162</b>	<b>-47 091</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-100 815</b>	<b>-626 696</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-100 815</b>	<b>-626 696</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-100 815</b>	<b>-626 696</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-100 814	-626 696
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-100 814</b>	<b>-626 696</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	15	229 781	66 715
Sum fordringer		229 781	66 715
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	67 560	156 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		67 560	156 229
Sum omløpsmidler		297 341	222 944
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>297 341</b>	<b>222 944</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 638 721	1 537 907
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 638 721</b>	<b>-1 537 907</b>
<b>Sum egenkapital</b>	16	<b>-1 638 721</b>	<b>-1 537 907</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	1 463 652	1 584 958
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 463 652</b>	<b>1 584 958</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 463 652</b>	<b>1 584 958</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		352 211	145 430
Annen kortsiktig gjeld		120 200	30 464
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>472 411</b>	<b>175 894</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 936 063</b>	<b>1 760 852</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>297 342</b>	<b>222 945</b>



## Ordinært årsmøte

Sameiene Pelvikveien 1, Pelvikveien 3, og Rolfstangveien 7,  
mandag 29. april 2019, kl. 19:30 – 21.00.

**BRÆKHUS**



**Sameiet Pelvikveien 1, Sameiet Pelvikveien 3 og  
Sameiet Rolfstangveien 7**

Det innkalles til ordinært årsmøte for Sameiene Pelvikveien 1, Pelvikveien 3 og Rolfstangveien 7.

**Tid: Mandag 29. april 2019 kl. 19.30 – 21.00.**

**Sted: Hundsvund Ungdomsskole.**

**SAKSLISTE**

--- o ---

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

**1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

**2. Årsmeldinger fra styrene**

**3. Årsoppgjøret for sameiene og godkjenning av revisor fakturaer**

**4. Innkomne saker**

**5. Valg**

Oslo, 15. april 2019

Sameiet Pelvikveien 1, Sameiet Pelvikveien 3 og Sameiet Rolfstangveien 7

**STYRENE**



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameienes ordinære sameiermøte

### Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på sameiermøtet.

### Sak 2: Årsmelding fra styrene

Årsmeldinger for 2018 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskaper 2018, balanser pr. 31.12.2018 og budsjetter for 2019 følger vedlagt.

### 3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapene for 2018 viser følgende;

- Sameiet Pelvikveien 1 rapporterer om underskudd på kr. 7 537.
- Sameiet Pelvikveien 3 rapporterer om underskudd på kr. 100 814.
- Sameiet Rolfstangveien 7 rapporterer om overskudd på kr. 165 523.

Underskuddene i Sameiet Pelvikveien 1 og Sameiet Pelvikveien 3 skyldes hovedsakelig forskyvning av kostnader til bergvarmeprosjektet som kom i 2018 og at begge sameiene fikk kostnader til utskiftning av oppleggskraner og ny avtale med renholdsfirma. I Sameiet Rolfstangveien 7 er utgiftene tilsvarende for bergvarmeprosjektet og ny avtale med renholdsfirma men overskuddet skyldes hovedsakelig at man ikke har hatt de samme kostnadene til utskiftning til oppleggskraner.

Prosjektregnskapet fra Enøk Engineering AS pr. 5. april 2019 viser at det er brukt kr. 4 373 849 mot kr. 4 890 644 ved fjorårets årsmøte. Reduksjonen skyldes at sameiene har mottatt støtte fra Enova.

I tillegg til årsresultatene er sameiene ansvarlig for formue og gjeld i Snarøya Sameie i henhold til eierbrøk som fremgår av vedtektene til Snarøya Sameie. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som sameiene har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet og kommentert i notene. For Sameiet Pelvikveien 1 og Sameiet Pelvikveien 3 foreslås det at årsresultatet tillegges negativ egenkapital og dekkes inn ved seksjonseierens felleskostnader i sameiene. For Sameiet Rolfstangveien 7 foreslås det at årets overskudd tillegges negativ egenkapital. Styrene foreslår årsresultatet godkjent og revisors fakturaer godkjent.

### 3.2 Budsjetter for 2019

Det foreslås ordinære driftsbudsjetter som er i henhold til gjeldende driftsavtaler i sameiene. Budsjettene er kun til sameiernes orientering og trenger ingen avstemming. Det gjøres oppmerksom på at vedtak som blir fattet i årsmøtet til Snarøya Sameie angående låneopptak kan få betydning fra henholdsvis rentekostnader og budsjettert overskudd til betaling av låneavdrag for Sameiene.



## STYRETS ÅRSBERETNING 2018 Sameiet Pelvikveien 3

### Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 24. april 2018 fikk styret følgende sammensetning;

Arturas Polskij	styreleder	- til 2019
Øyvind Klingenberg Hansen	styremedlem	- til 2019
Marit Sandnes Dalset	styremedlem	- til 2019

Varamedlemmer: Nicolai Kaas – til 2019

### Likestilling

Sameiets styre består av 1 kvinne og 2 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Steffen Tronstad. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Norge A/S.

Vaktmester Andersen AS leverer vaktmestertjenester.

Gral AS leverte renholdstjenester.

Leko Matter AS leverer matter til inngangspartier. Vaktmesterkompaniet AS leverer brøyting.

### Takster og forsikringer

Selskapet består av adressen Pelvikveien 3 i Bærum kommune med gnr. 41, bnr. 551. Gården er fullverdifsikret i Gjensidige.

### Møtevirkosomhet

Styret har i perioden avholdt flere styremøter, samt ekstra arbeidsmøter vedrørende Enøk-saken.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Arrangert dugnader vår.
- Bergvarmeprosjekt og ENØK-tiltak
- Diverse saker ang. seksjonseiere
- Korrespondanse med styrelederne, vaktmester og forretningsfører
- Revidert tilbud fra vaktmesterfirmaer. Ny avtale underskrevet.
- Alminnelig vedlikehold
- Div. saker og tilgjengelighet for arbeidsfolk
- Kommunikasjon med valgkomité
- Innhenting av tilbud for bredbånd. Ny avtale underskrevet.
- Innhenting av tilbud fra andre forretningsførere. Revidering.

### Spesielt for sameiet Pelvikveien 3

Styrets hovedfokus i perioden har vært å begrense kostnader, for å bedre likviditeten. Sameiet har derfor godt utgangspunkt for gode vilkår når bergvarmeprosjektet skal lånefinansieres. Det har for det meste kun vært løpende vedlikehold i denne perioden.



Andre prosjekter som står på agendaen i neste periode er:

- **Ny renovasjonsløsning**

Det ble vedtatt på politisk nivå at Bærum Kommune utvider avfallssorteringen til å også gjelde kildesortering av matavfall. Snarøya var først ut i ny ordning, den ble implementert mars 2017. Styret vedtok enstemmig at vi ikke vil forhaste oss til fast fremtidig avfallsløsning, derfor ble det valgt løse avfallscontainere på bakkenivå til mat- og restavfall, som en midlertidig løsning. Plast- og papiravfall sorteres som tidligere i sekker inntil videre, dette oppbevares i søppelrommene. Styret ønsker å se an hvordan praksisen fungerer, samt få inn så mange løsningsforslag som nødvendig for å kunne ha et solid grunnlag å fastsette varig løsning på. Ekstraordinært sameiermøte 15.02.2017 fattet vedtak om at styret har mandat til å fastsette deler av Snarøya Sameies fellesareal til varige avfallsløsninger.

**Overdragelser**

Det har vært tre overdragelser i 2018.

**Virksomheten art**

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Bærum kommune.

**Ansatte/arbeidsmiljø**

Selskapet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses for å være godt.

**Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

**Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet driver ikke FOU.

**Økonomi**

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 100 814,- mot budsjettert overskudd på kr. 38 540,-. Differansen mellom budsjettert overskudd og faktisk underskudd skyldes hovedsakelig forskyvning av kostnader for bergvarme fra 2017, utskiftning av oppleggskraner i kjelleren og skifte av renholdsfirma. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Snarøya, 2. april 2019

Arturas Polskij /sign.  
Styreleder

Øystein Klingenberg Hansen /sign.  
Styremedlem

Marit Dalset /sign.  
Styremedlem



## Resultatregnskap 2018

## BRÆKHUS

Sameiet Pelvikveien 3  
av Brækhus Eiendom AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	588 000	588 000	588 000	646 000
Andre leieinntekter	3	20 800	5 000	10 000	10 000
Tilskudd		62 620	0	0	0
Andre inntekter	4	9 459	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>680 879</b>	<b>593 000</b>	<b>598 000</b>	<b>656 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader mm	5	15 566	15 860	15 860	16 000
Revisjonshonorar	6	6 687	5 384	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		42 076	43 630	42 000	43 000
Andre honorarer	7	4 704	18 981	4 000	0
Forsikringspremier		33 820	32 530	33 000	34 000
Energikostnader	8	125 996	148 487	131 000	115 000
Kommunale avgifter		101 060	94 566	95 000	102 550
Andre driftskostn. eiendom	9	160 177	119 101	129 900	151 000
Driftskostnader administrasjon	10	8 030	5 345	3 700	4 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	241 738	686 325	48 000	60 000
Andre kostnader	12	-8 323	2 396	3 000	3 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>731 532</b>	<b>1 172 605</b>	<b>510 460</b>	<b>533 550</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-50 653</b>	<b>-579 605</b>	<b>87 540</b>	<b>122 450</b>
Finansinntekter	13	6 088	7 092	4 000	4 000
Finanskostnader	14	56 250	54 183	53 000	54 700
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-50 162</b>	<b>-47 091</b>	<b>-49 000</b>	<b>-50 700</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-100 814</b>	<b>-626 696</b>	<b>38 540</b>	<b>71 750</b>



## BRÆKHUS

### Balanse pr. 31.12.2018

Sameiet Pelvikveien 3  
av Brækhus Eiendom AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2018	2017
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	15	229 781	66 715
Bankinnskudd og kontanter	16	67 560	156 229
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>297 341</b>	<b>222 945</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>297 341</b>	<b>222 945</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital/udekket tap		-1 537 907	-1 537 907
Årets resultat		-100 814	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 17</b>		<b>-1 638 721</b>	<b>-1 537 907</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån		1 463 652	1 584 958
<b>Sum langsiktig gjeld 18</b>		<b>1 463 652</b>	<b>1 584 958</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		11 204	25 742
Påløpte rentekostnader		292	4 722
Leverandørgjeld		352 211	145 430
Annen kortsiktig gjeld	19	108 704	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>472 411</b>	<b>175 894</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 936 062</b>	<b>1 760 852</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>297 341</b>	<b>222 945</b>

Bærum,  
Styret for Sameiet Pelvikveien 3

Arturas Polskij  
Styrets leder

Marit Dalset  
Styremedlem

Øystein Klingenberg Hansen  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2018	2017
Fellesutgifter fakturert	588 000	0
Husleie fakturert	0	588 000
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>588 000</b>	<b>588 000</b>

### Note 3 Andre leieinntekter

	2018	2017
Dugnadstillegg	16 800	3 000
Innflytningsgebyr	4 000	2 000
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>20 800</b>	<b>5 000</b>

I 2018 er det avholdt dugnader men det er ikke levert oppmøteliste. Sameiets inntekt på kr. 16 800 er derfor total inntekt uten refusjoner.

### Note 4 Andre driftsinntekter

	2018	2017
Inntektsført saldo fra forrige år	9 459	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>9 459</b>	<b>0</b>

Inntekten på kr. 9 459 er en regnskapsteknisk inntektsføring av foreldet krav om manglende refunderte felleskostnader.



## Note 5 Lønnskostnader

	2018	2017
Arbeidsgiveravgift	1 924	1 960
Styre- og møtehonorer	13 643	13 900
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>15 566</b>	<b>15 860</b>

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Styrehonorar gjelder sameiets andel i styrehonorar i Snarøya sameie. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

## Note 6 Revisjonshonorar

	2018	2017
Revisjonshonorar	5 384	5 384
Tilleggstjenester revisor	1 303	0
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>6 687</b>	<b>5 384</b>

Honorar til revisor som gjelder lovpålagt revisjon er kr. 5 384,-. Andre honorar til revisor gjelder attestasjonstjenester vedr. bergvarmeprosjekt.

## Note 7 Andre honorar

	2018	2017
Andre tjenester/honorarer	1 303	4 589
Teknisk honorar	3 401	14 392
<b>Sum andre honorar</b>	<b>4 704</b>	<b>18 981</b>

Kr. 1 303 gjelder kostnader til Norsk Elbilforening mens kr. 3 401 gjelder kostnader til Enøk Engineering.

## Note 8 Energikostnader

	2018	2017
Strøm	45 765	11 145
Strøm fyrkjele	80 231	137 342
<b>Sum energikostnader</b>	<b>125 996</b>	<b>148 487</b>

## Note 9 Andre driftskostnader

	2018	2017
Andre driftskostnader, eiendom	4 126	4 118
Bredbånd	11 362	0
Containerleie/-tømming	1 585	3 861
Driftsmateriell	459	1 592
Kabel-tv/internett	61 515	54 516
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 556	122
Møbler og utstyr til fellesrom	0	573
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	8 103	2 124
Skadedyrtryddelse	0	564
Snøbrøyting og strøing	2 314	1 065
Tilleggstjenester vaktmester	1 636	1 718
Trappevask/renhold	42 989	23 163
Vaktmestertjeneste, fast	21 405	25 318
Verktøy og redskaper	2 127	368
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>160 177</b>	<b>119 101</b>

## Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2018	2017
Annonsekostnader	0	83
Datakommunikasjon	179	0
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 812	2 706
IT kostnader	2 162	214
Kontingent HL	0	207
Kurs for styremedlemmer	0	97



Mobiltelefon	107	156
Porto	2 275	321
Porto	0	995
Telefon	496	471
Trykksaker, kopiering	0	94
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>8 030</b>	<b>5 345</b>

#### Note 11 Reparasjon og vedlikehold

	2018	2017
Annet material.kj for rep/ved.h	131	0
Annet rep. og vedlikehold	4 876	0
Annet vedlikehold teknisk anlegg	437	835
Bergvarme	54 338	558 190
Egenandel forsikring	2 780	1 455
Elektrikerarbeid	1 027	652
Gartnerarbeid - grøntanlegg	10 626	18 845
Kjøle-/fryseanlegg	866	0
Malerarbeid	0	1 038
Porttelefon	288	0
Rørleggerarbeid	166 370	77 206
Vaskerianlegg	0	1 766
Vedlikehold og rep. bygning	0	527
Veier og parkeringsplasser	0	25 811
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>241 738</b>	<b>686 325</b>

Kostnader til rørleggerarbeid gjelder nødvendig utskiftning av oppleggskraner på varmeanlegg.

#### Note 12 Andre kostnader

	2018	2017
Andel av Snarøyas ligningsmessige	-53 831	0
Andre kostnader	41 125	17
Bank og kortgebyr	2 141	1 384
Kostnader fellesarrangementer	588	215
Møtekostnad for styret	0	780
Omkostninger ifm. inkasso	1 655	0
Øre-/kroneavrunding	0	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>-8 323</b>	<b>2 396</b>

Inntekten på kr. 36 400 gjelder P3s andel av Snarøya Sameiets netto overskudd i 2018 fra utleieinntekter og er summen av andel fordring og andel gjeld, se note 15 og 19.

#### Note 13 Finansinntekter

	2018	2017
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	4 692	4 398
Renteinnt, forsinket betaling	7	0
Renteinntekter av bankinnskudd	1 239	776
Renter kundefordringer	151	1 918
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>6 088</b>	<b>7 092</b>

#### Note 14 Finanskostnad

	2018	2017
Morarenter	1 660	2 252
Rentekostnader 72714	30 894	51 931
Rentekostnader 72722	23 696	0
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>56 250</b>	<b>54 183</b>

**Note 15 Kortsiktige fordringer**

	2018	2017
Kundefordringer	-7 578	-21 792
Kunderestanse	11 204	25 742
<b>Kundefordringer</b>	<b>3 626</b>	<b>3 950</b>
Andel omløpsmidler Snarøya	162 535	0
Andre fordringer	63 620	48 917
Andre forskuddsbetalte kostnader	0	13 848
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>226 155</b>	<b>62 765</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>229 781</b>	<b>66 715</b>

Andel omløpsmidler på kr. 162 535 gjelder fordringer i Snarøya Sameie og bør leses sammen med kortsiktig gjeld i Snarøya Sameie, se note 19.

**Note 16 Kontanter og bankinnskudd**

	2018	2017
Bankinnskudd	67 560	156 229
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>67 560</b>	<b>156 229</b>

**Note 17 Egenkapital**

	2018	2017
Udekket tap	-1 537 907	-1 537 907
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>-1 537 907</b>	<b>-1 537 907</b>
Årets resultat	-100 814	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-1 638 721</b>	<b>-1 537 907</b>

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

**Note 18 Langsiktig gjeld**

	2018	2017
8398.71.72714	832 664	901 679
8398.71.72722	630 988	683 279
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 463 652</b>	<b>1 584 958</b>

Lån 8398.71.72714

Gjelden er ikke pantsikret. Kr.482.303,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering av fasade og tak. Lånet har rentesats lik 3,65% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2029.

Lån 8398.71.72722

Gjelden er ikke pantsikret. Kr.365.506,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder bergvarme. Lånet har rentesats lik 3,65% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2029.

**Note 19 Kortsiktig gjeld**

	2018	2017
Andel kortsiktig gjeld Snarøya	108 704	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>108 704</b>	<b>0</b>

Ref. note 13 og note 15.

**Eiendommer**

Eierandeler i anleggsmidler/fellesanlegg i Snarøya Sameie, org.nr. 971 277 599. Sameiet eier 13,93 % av Snarøya Sameie. Snarøya Sameie har en positiv egenkapital på kr.387.332,- pr. 31.12.2018.



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Sameiet Pelvikveien 3

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Pelvikveien 3s årsregnskap som viser et underskudd på kr 100 814. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av /is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2018 for Sameiet Pelvikveien 3

*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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 16. april 2019  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor



## Sak 4 Innmeldte saker

### 4.1 Forbud mot oppbevaring av tunge, usikrede gjenstander på balkongrekkverk.

Forslag til tekst til husordensreglene:

*"Det er ikke tillatt å oppbevare tunge, usikrede gjenstander på balkongrekkverkene, som blomsterkrukker og lignende. Dette gjelder fra og med andre etasje og oppover.»*

Begrunnelse: Det er langt ned og skadepotensialet på mennesker og dyr er stort.

### 4.2 Forbud mot å henge blomsterkasser på utsiden av balkongrekkverkene.

Forslag til tekst til husordensreglene:

*"Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av balkongrekkverkene. Dette gjelder fra og med andre etasje og oppover.»*

Begrunnelse: På vinterstid kan snø og is falle fra tak treffe kassene og svekke festet av disse som igjen medfører fare for at de kan falle ned. I tillegg renner det sølevann fra disse blomsterkassene ned på naboenes markiser og skitner disse til.

### 4.3 Dugnadsinnskudd fra beboere i forbindelse med høstdugnad

Styret har besluttet at vi ikke lenger holder høstdugnad. Dette er kommunisert tidligere, men dugnadsgebyret for for denne dugnaden (høst) er ikke tilbakebetalt eierne. Enten 1) tilbakebetaler vi innskuddet eller så 2) bruker vi disse midlene til å ivareta våre grøntområder, for eksempel ved å bruke vaktmestertjenesten vår til beskjæring av trær/busker, felling av trær eller annet. Vi har store grøntområder og å vedlikeholde disse selv på en forsvarlig måte er vanskelig.

Styret foreslår alternativ 2. Og at vi også i fremtiden fortsetter å innbetale 100,- per måned til disse formålene. Halvparten (600,-) vil da bli utbetalt på den ene dugnaden vi har (vår), resten går til grøntområdene.



## **Sak 5. Valg av styre og valgkomité**

Henviser til Vedtekter for Snarøya Sameie angående

### **§ 6. Valg av styre**

Styret skal bestå av 4 medlemmer samt 4 varamedlemmer, valgt blant styremedlemmene i de 4 boligsameiene. Det skal søkes å få valgt ett styremedlem og ett varamedlem fra hvert boligsameie.

Det skal søkes å ha samme styre i Sameiet og de enkelte boligsameiene.

Funksjonstiden er to år og løper fra det ordinære årsmøtet og til årsmøtet om to år.

For å få kontinuitet i styrets arbeide velges det representanter for Rolfstangveien 5 og 7 det ene året og for Pelvikveien 1 og 3 det påfølgende år. Første gang velges det fire representanter hvorav to gis en funksjonstid på ett år.

Ved flere kandidater skal valget være skriftlig.

### **Valg komiteens innstilling til styreledere og varamedlemmer**

#### **Sameiet Pelvikveien 1**

Styreleder: Øystein Klingenberg Hansen valgt i 2018 for 2 år til 2020

Varamedlem: Kari Næs foreslås valgt i 2019 for 2 år til 2021

#### **Sameiet Pelvikveien 3**

Styreleder: Erik Bøhn Hagen, foreslås valgt i 2019 for 2 år til 2021

Varamedlem: Maryam Dadras foreslås valgt i 2019 for 2 år til 2021

#### **Sameiet Rolfstangveien 7**

Styreleder: Arve Isaksen valgt frem til 2019 foreslås gjenvalgt for 1 år til 2020

Varamedlem: Arnfinn Berg valgt i 2018 for 2 år til 2020

### **§ 7. Valgkomité**

Valgkomitéen skal bestå av 4 medlemmer. Det skal søkes å få valgt ett medlem til valgkomitéen fra hvert av de fire boligsameiene. Funksjonstiden er to år og løper fra det ordinære årsmøtet og til årsmøtet om to år. For å få kontinuitet i valgkomitéens arbeide velges det representanter for Rolfstangveien 5 og 7 det ene året og for Pelvikveien 1 og 3 det påfølgende år. Første gang velges det fire representanter hvorav to gis en funksjonstid på ett år. Valgkomitéen velger selv sin leder.

Valgkomitéen skal legge frem en innstilling på kandidater til styret med varamedlemmer og kandidater til valgkomitéen. Alle kandidater skal være forespurt og sagt seg villig til å stille. Valgkomitéens innstilling skal følge sakspapirene til



innkallingen til det ordinære årsmøte

**Valgkomité**

Anne-Karine Christensen, Pelvikveien 1, valgt i 2018 for 2 år til 2020

Henriette Høyskel, Pelvikveien 3, valgt i 2018 for 1 år foreslås gjenvalgt for 1 år til 2020

Eli Lien, Rolfstangveien 7, valgt for 2 år i 2018 for 2 år til 2020

Valgkomiteen 08.04.2019



**NAVNESEDDEL TIL BRUK VED ÅRSMØTET**

Seksjonseierens navn og seksjonens nummer skrives på denne navneseddel som leveres ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn: .....

Seksjonsnr./leil.nr.: .....

På årsmøtet kan seksjonseier og ektefelle eller eventuell samboer møte, men bare med en stemme for seksjonen. Framleier har rett til å møte men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

---

---

**FULLMAKT**

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... eier av seksjon nr. ....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ... .. 2019 og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den .....

\_\_\_\_\_  
Underskrift



STEMMESEDDEL

---

---

---

---

---

☐-----

STEMMESEDDEL

---

---

---

---

---

☐-----

STEMMESEDDEL

---

---

---

---

---



## **Brækhus**

Brækhus driver i hovedsak med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene Brækhus Advokatfirma DA og Brækhus Eiendom AS. Eiendomsjus og eiendomsforvaltning har stått sentralt siden oppstarten i 1929. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og i forhold til deres motparter.

## **Brækhus Eiendom AS**

Brækhus Eiendom AS forvalter i dag ca. 200 boligselskaper med til sammen ca. 10.000 boliger og næringsleieforhold. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Advokatfirma DA. Brækhus Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle virksomhetsområder. Boligselskaper forvaltet av Brækhus Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på tjenester fra eiendomsmegler i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

## **Brækhus Advokatfirma DA**

Brækhus Advokatfirma DA er et fullservice advokatfirma med ca. 60 advokater med kontorer i Oslo, Sandvika. Våre advokater er meget kompetente innen eiendoms- og entrepriserett, herunder blant annet seksjonering, opprettelse av borettslag, plan- og bygningsrett, tomtefeste, selskapsorganisering, skatterett, utleie og tvisteløsninger. Vi har lang erfaring med å representere både boligselskaper/byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess. Advokatfirmaet tilbyr også styrestøttefunksjon for de selskapene som måtte ønske en slik løsning.

## **BD VAT and Tax Services AS**

BD VAT and Tax Services AS leverer regnskapstjenester og bistand innen merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til utenlandske og norske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

## **Rabattordninger for boligselskap og dets beboere**

Brækhus Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for *boligselskapene* på en rekke områder bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulenttjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, telefoni, vaktmestertjenester, meglertjenester og revisjon. Og som nevnt får også boligselskapene rabatt på tjenester fra Brækhus Advokatfirma (pt. 20 %). *Beboere* i selskaper som Brækhus Eiendom AS forvalter får rabatt på meglertjenester hos Krogsveen.

## **Brækhus Eiendom AS**

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo  
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: eiendom@braekhus.no

## **Brækhus Advokatfirma DA**

**Oslo:** Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo  
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: advokat@braekhus.no

**Sandvika:** Rådmann Halmrasts vei 7, Pb. 216, NO-1300 Sandvika  
Tel. + 47 67 21 69 00

**[www.braekhus.no](http://www.braekhus.no)**