



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 581 532
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SNIPETUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elmedina Fetisi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 809 583	1 792 675
Sum inntekter		1 809 583	1 792 675
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 579 675	1 370 811
Sum kostnader		1 648 135	1 439 271
Driftsresultat		161 448	353 404
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 240	4 037
Sum finansinntekter		2 240	4 037
Annen finanskostnad		390	474
Sum finanskostnader		390	474
Netto finans		1 850	3 564
Ordinært resultat før skattekostnad		163 298	356 967
Ordinært resultat etter skattekostnad		163 298	356 967
Årsresultat		163 298	356 967
Totalresultat		163 298	356 967
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		163 298	356 967
Sum overføringer og disponeringer		163 298	356 967



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-15 511	-16 075
Andre fordringer		48 949	191 152
Sum fordringer		33 438	175 077
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 249 906	768 743
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 249 906	768 743
Sum omløpsmidler		1 283 345	943 820
SUM EIENDELER		1 283 345	943 820

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		964 592	801 293
Sum opptjent egenkapital		964 592	801 293
Sum egenkapital		964 592	801 293
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		183 783	115 808
Annen kortsiktig gjeld		134 970	26 718
Sum kortsiktig gjeld		318 753	142 526
Sum gjeld		318 753	142 526
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 283 345	943 820



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 768994

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 581 532
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SNIPETUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elmedina Fetisi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.10.2021



Organisasjonsnr: 821 581 532
SNIPETUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 809 583	1 792 675
Sum inntekter		1 809 583	1 792 675
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 579 675	1 370 811
Sum kostnader		1 648 135	1 439 271
Driftsresultat		161 448	353 404
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 240	4 037
Sum finansinntekter		2 240	4 037
Annen finanskostnad		390	474
Sum finanskostnader		390	474
Netto finans		1 850	3 564
Ordinært resultat før skattekostnad		163 298	356 967
Ordinært resultat etter skattekostnad		163 298	356 967
Årsresultat		163 298	356 967
Totalresultat		163 298	356 967
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		163 298	356 967
Sum overføringer og disponeringer		163 298	356 967



Organisasjonsnr: 821 581 532
SNIPETUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-15 511	-16 075
Andre fordringer		48 949	191 152
Sum fordringer		33 438	175 077
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 249 906	768 743
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 249 906	768 743
Sum omløpsmidler		1 283 345	943 820
SUM EIENDELER		1 283 345	943 820
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		964 592	801 293
Sum opptjent egenkapital		964 592	801 293



Sum egenkapital	964 592	801 293
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	183 783	115 808
Annen kortsiktig gjeld	134 970	26 718
Sum kortsiktig gjeld	318 753	142 526
Sum gjeld	318 753	142 526
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 283 345	943 820



Organisasjonsnr: 821 581 532
SNIPETUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5



Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Snipetunet Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 3. juni - 7. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Snipetunet Boligsameie. Avstemningen åpner 3. juni kl. 09:00 og lukker 7. juni kl. 15:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7692>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne.
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Aksept for avsetning til et vedlikeholdsfond for Snipetunet.
6. Skjeggkre bekjempelse
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Snipetunet Boligsameie

Knut Harry Myrer

Gro Guldahl

Morten Kiran



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitne.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Berit Mauroy.

Forslag til vedtak

Berit Mauroy er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret satt til kr 60.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60.000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6.1 Revisjonsberetning 2020 - Snipetunet SE s.7692.pdf
- 2. 7692 Snipetunet Årsrapport til styrevernet.no 2020.pdf



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Snipetunet Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Snipetunet Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WPMJD-NAWJT-ZEOBE-HHE6-N1THZ-GW7JE



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-04 19:42:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: WPMJD-NAWJT-ZEOBE-HHE6-N1THZ-GW7JE

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>



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Myrer	2020 - 2022	Bjørnenga 54
Styremedlem	Gro Guldahl	2020 - 2022	Bjørnenga 48
Styremedlem	Morten Kiran	2019 - 2021	Bjørnenga 52
Varamedlem	May Britt Øhn Solli	2020 - 2021	Bjørnenga 44

Valgkomiteen

Christian Gundersen	2020 - 2021	Bjørnenga 48
Berit Mauroy	2020 - 2021	Bjørnenga 54
Anita Kristine Skarpnes	2020 - 2021	Bjørnenga 52

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Snipetunet Boligsameie

Sameiet består av 39 seksjoner.

Snipetunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 821 581 532, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Bjørnenga 44-46-48

Bjørnenga 52-54

Gårds- og bruksnummer:

41 988

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Snipetunet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Nok et år sterkt preget av koronaepidemien. I skrivende stund ser det lysere ut, men vi har forståelse for at man fortsatt en tid må følge smittevernreglene.

I perioden mai 2020 tom mai 2021 har det vært avholdt 11 styremøter.

26.02.2021 fikk vi ny rådgiver, Marie Mindresunde Moen til erstatning for Alexander Dahl Henriksen. Styret hadde et «bli kjent med møte» med Marie på Teams 10. mars.

Styret kun hatt tre styremedlemmer og et varamedlem (May Britt Øhn Solli, ny i 2020) da Eline Ramstad av personlige grunner valgte å trekke seg helt i slutten av forrige periode.

Eline har vært med som en sterk og dyktig stemme fra begynnelsen og ble takket av på årsmøtets uformelle del 15. juni.

En oppsummering av periodens viktigste hendelser:

1. Gulvutbedringer i 38 av 39 boenheter. Ifølge opprinnelig plan skulle dette vært utført innen oktober i fjor, men koronaepidemi og generelle forsinkelser satte en stopper for det. To boenheter i nr. 54, C201 og C203, ble dog effektivert før nye eiere flyttet inn.

På styremøtet 15. desember deltok Jørgen Herstad fra Obos og fikk overlevert en liste med 12 spørsmål som bare delvis ble besvart.

Gjenopptakelse som opprinnelig bebudet i januar/ februar ble igjen utsatt på ubestemt tid, kun D203 ble tatt. I D203 ble en forenklet (innsprøytnings-) metode forsøkt, men ble ikke vellykket. Leiligheten ferdigstilles i disse dager etter opprinnelig metode.

Styret søkte i januar juridisk bistand hos advokatfirmaet Kvale / Fredrik Frøshaug for å håndtere den mest krevende og alvorlige reklamasjonssaken i sameiet så langt. Etter påtrykk fra styret og advokat ble det endelig 30.3 presentert en fremdriftsplan for samtlige boenheter, med oppstart 3. uke i april og ferdigstillelse innen utløpet av oktober. Et viktig spørsmål har vært foreldelsesfristen (annerledes enn reklamasjonsfrist) på tre år (dvs. oktober i år), som nå har blitt utvidet til ultimo desember.

Pr 28.04 gjenstår fortsatt mange praktiske spørsmål og utfordringer og styret i samarbeid med vår advokat utarbeidet generelle krav overfor utbygger til utbedringsarbeidet. Styret har lenge bedt om et avklaringsmøte med Obos/ WK for å diskutere sameiets krav. Hvis vi får gjennomslag for disse kravene vil det forenkle jobben for den enkelte sameier i håndteringen av utbedringene i sin leilighet.

2. Grøntområder: I mai 2020 ble det på dugnad spredd ut 15 + 10 m³ jord samt at et antall døde og manglende planter ble erstattet (Sameiet fikk 50.000 kroner av Obos som kompensasjon). Senhøstes ble bed ved innkjøring sanert samt at det ble gjort klart til nyplanting våren 2021 (Ifølge Vaktmester Andersen fra ca. 12 mai og utover).
3. Klipping av bøkehekker til ønsket høyde: Dette ble diskutert av sameiere i juni i fjor, og med noen avtalte justeringer, vil dette bli gjennomført nå i mai.
4. Utestående reklamasjoner på fellesareal. Pr. april gjenstår fortsatt 17 saker hvorav noen skriver seg tilbake til 2018 og ettårsbefaringen. Styret har tatt et initiativ (via vår advokat) for å få en snarlig og endelig sluttdato på disse.



5. Via Storøya Huseierforeningens nye leverandør for grøntskjøtsel har sameiet fått muligheten til å henge seg på (basert på faste enhetspriser) tilbudet fra Skaaret Landskap, 1371 Asker. Styret innstiller på dette, men må samtidig observere en 3 måneders oppsigelsesklausul fra Vaktmester Andersen. Dette blir derfor antakelig først aktuelt fra neste sesong.
6. Bytte av rørleggerfirma - Anbudsrunde, befaring, tilbudsgjennomgang. Av tre kvalifiserte firmaer ble til slutt Andenæs VVS valgt som erstatter for Andersen & Aksnes. Sistnevntes leveranser i byggingen av Snipetunet har vært så mangelfulle at firmaet mistet styrets tillit. Ny kontrakt med Andenæs inkluderer drift og vedlikehold av sanitæranlegg, varmeanlegg, sprinkleranlegg og brannslukningsutstyr.
7. Fjernvarmeanlegget: Det har fortsatt vært et uforholdsmessig høyt antall lokale feil, spesielt i boenheter som har medført kalde gulv. I januar fikk styret Andenæs VVS til å justere opp vanntemperaturen med opptil fire grader hvilket synes å ha gitt større valgmuligheter for innstilling av romtemperatur.
8. Styret har ellers fått på plass reviderte vedlikeholdsavtaler for garasjeport (Scanporten), ventilasjonsaggregater (Ergotek), elektrisk (StopLight), brannalarm (Honeywell), heiser (Thyssen) samt Heiskontrollen (toårlig).
9. Samarbeid mellom de 13 sameiene på Storøya. Eter et positivt initiativ fra et sameie, er det blitt avholdt to samarbeidsmøter hittil. Aktuelle saker har vært generelle erfaringer, samarbeid om bedre avtaler med f.eks. Viken Fiber, vaktmester – og grøntskjøtselsavtaler (som Storøya Huseierforening har framforhandlet for felles areal og alle sameier) mm.
10. Adventssamling: Grunnet covid-situasjonen ble det en dempet feiring med tenning av julegran i gården. Sameiefest mm ble droppet av samme grunn. Dog fikk vi til et uformelt møte på plenen etter årsmøtet i juni.

Styret vil med dette takke for seg og ser med lengsel frem til den dagen gulvene igjen vil være normale og til vi kan alle treffes til en (slutt på) coronafest. Vi vil få ønske alle våre sameiere en riktig god og behagelig sommer. Hold ut og hold dere friske!

Snipetunet/ 28.04.2021/ styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **1 809 583**.

Dette er kr 72 583 høyere enn budsjettet.

Dette skyldes i hovedsak at OBOS erstatter kr 50 000 til grøntområder.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 648 135**.

Dette er kr 96 135 høyere enn budsjettet.

Dette skyldes i hovedsak energikostnader, se note 10.

Resultat

Årets resultat på kr **163 298** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **964 592**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr **270 000** til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er satt til kr **85 000**, noe som tilsvarer om lag kr 4 000 mindre enn bokført premie for 2020.

Kommunale avgifter

Det er avsatt **413 000** i kommunale avgifter for 2021.

Lån

Snipetunet Boligsameie har ingen langsiktige finansielle forpliktelser.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 759 583	1 737 132	1 737 000	1 737 000
Andre inntekter	3	50 000	55 543	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 809 583	1 792 675	1 737 000	1 737 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-15 374	-875	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-79 599	-77 355	-80 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-30 363	-1 845	-5 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-301 765	-235 943	-325 000	-270 000
Forsikringer		-89 139	-83 971	-88 000	-85 000
Kommunale avgifter	9	-384 448	-351 295	-398 000	-413 000
Energi/fyring	10	-157 465	-69 866	-82 500	-165 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 460	-206 181	-150 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-347 062	-343 479	-348 000	-310 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 648 135	-1 439 271	-1 552 000	-1 602 500
DRIFTSRESULTAT		161 448	353 404	185 000	134 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 240	4 037	1 000	0
Finanskostnader	13	-390	-474	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 850	3 564	1 000	0
ÅRSRESULTAT		163 298	356 967	186 000	134 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		163 298	356 967		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 444	5 269
Forskuddsbetalte kostnader		27 994	52 140
Andre kortsiktige fordringer		0	7 342
Energiavregning		0	110 325
Driftskonto OBOS-banken		645 270	416 096
Sparekonto OBOS-banken		604 636	352 647
SUM OMLØPSMIDLER		1 283 345	943 820
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 283 345	943 820
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		964 592	801 293
SUM EGENKAPITAL		964 592	801 293
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 225	26 614
Leverandørgjeld		183 783	115 808
Energiavregning	14	101 715	0
Annen kortsiktig gjeld	15	7 030	105
SUM KORTSIKTIG GJELD		318 753	142 526
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 283 345	943 820
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 02.05.2021
Styret i Snipetunet Boligsameie

Knut Myrer /s/

Gro Guldaahl /s/

Morten Kiran /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 339 212
Felleskostnader II	136 188
TV-signaler	93 600
Internett	93 132
Garasje	73 950
Strøm EL-bil	22 301
Bodleie	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 759 583

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kompensasjon grøntområde	50 000
SUM ANDRE INNETEKTER	50 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
--------------------	--------



SUM PERSONALKOSTNADER -8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 374.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-23 433
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 930

SUM KONSULENTHONORAR -30 363**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 240
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-129 899
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 053
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 946
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 628

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -301 765**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-198 931
Renovasjonsavgift	-185 517

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -384 448**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-47 422
Brensel felles, avregning 2018/2019	-110 043

SUM ENERGI / FYRING -157 465**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 992
Håndverktøy	-1 856
Annet driftsmateriale	-461



Vaktmestertjenester	-98 886
Renhold ved firmaer	-66 618
Snørydding	-52 287
Annen fremmed tjeneste, opplysningspliktig	-27 620
Møte, kurs, oppdatering o.l.	-4 756
Annen kontorkostnad	-5 026
Kontingent, ikke fradragsberettiget	-73 596
Bank- og kortgebyr	-2 949
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-9 013
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-347 062

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter bank	2 240
SUM FINANSINTEKTER	2 240

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Annen rentekostnad	-390
SUM FINANSKOSTNADER	-390

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-355 309
SUM INTEKTER	-355 309

KOSTNADER

Techem	25 850
Fjernvarme	227 744
SUM KOSTNADER	253 594

SUM ENERGIAVREGNING	-101 715
----------------------------	-----------------

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: 15



11

Snipetunet Boligsameie

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning brensel, utbetales 2021 -7 030

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -7 030



Annem informasjon om sameiet

Snipetunet Boligsameie

Sameiet er både medlem av Storøya Huseierforening (forvalter av fellesområder -og anlegg) samt Fornebulandet Vel (videreutvikling av bomiljøet på Fornebulandet).

For å sørge for at sameiets styre har god kontakt inn i Storøya Huseierforening har styremedlem Morten Kiran blitt valgt inn som styremedlem i denne.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Parkering

Alle seksjoner har medfølgende parkeringsplass. Parkeringsplassene er tinglyst som tilleggsdel til boligseksjonene.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles gjennom OBOS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6719876. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

Aksept for avsetning til et vedlikeholdsfond for Snipetunet.

Forslag fremmet av: Knut Harry Myrer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Pr 31.12.2020 hadde sameiet (ref vedlagte regnskapstall) en egenkapital på 964.592 (hvorav 604.636 på sparekonto). Tillagt et mulig overskudd for 2021 (budsjett 134.500) vil vi ved utgangen av 2021 runde ca. 1.100.000.

Ut ifra generell praksis og god regnskapsskikk anbefales det en egenkapitalandel på 20-30 % av driftsinntekt (for 2020 – kr 1.809.000). Snipetunet ligger på nær det dobbelte (ca. 53 %).

Styret vil derfor be årsmøtet godkjenne at overskuddslikviditet avsettes i et vedlikeholds (og reserve-) fond (ref. vedtektene § 6.2).

Styrets innstilling

Styret foreslår å bytte navn på sparekonto til vedlikeholdskonto. Pr i dag 604.636 kr. Styret beslutter hvor mye av overskuddet som kan overføres til vedlikeholdskonto hvert år.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.



Sak 6

Skjeggkre bekjempelse

Forslag fremmet av: Eline Ramstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble nevnt i fjorårets årsberetning at det er funnet skjeggkre i bygget og at styret skulle ta tak i dette. Det er funnet skjeggkre i fellesarealer de siste året og styret har ikke kontaktet fagfolk for å ordne dette. Anbefalinger fra folkehelseinstituttet er å ta grep før populasjonen blir plagsom stor. Anbefalt løsning er å legge ut forgiftet åte og det foreligger forskningsrapport fra fhi som viser at bekjempelse er mulig.

Styrets innstilling

Styrets anbefaling vil derfor bli at det pr. i dag ikke er grunnlag for en «all out» omfattende bekjempelse med nevnte gift i alle leiligheter eller oppganger/ boder.

Styret vil derimot ta initiativ til at boder/ oppganger blir ryddet/ rengjort som anbefalt over og deretter foreta en ny kartlegging med feller/ tape. (antakelig mest hensiktsmessig etter at alle gulv er utbedret).

Styret ignorerer på ingen måte nødvendige tiltak mot skjeggkre. Norsk Hussopp er for tiden engasjert av styret i to pågående saker.

For å rekapitulere: I 2019/ 2020 ble det gjennomført vellykket sanering av fem leiligheter etter kartlegging med limfeller/ tape både i leiligheter, bodområder samt oppganger. Med unntak av et mulig, men ikke bekreftet tilfelle ble det ikke avdekket nye individer i bod eller oppganger.

I januar 2021 ble et individ eliminert i nr. 44, 3dje etasje samt i april et i nr. 54, første etasje. I begge tilfelle ble det satt ut limfeller, også hos nyinnflyttet sameier i 44 (ref. punkt 1 under), men per i dag er det ikke konstatert nye individer.

Så er det verd å merke seg at situasjonen med skjeggkre har blitt vesentlig avdramatisert siden vi flyttet inn på Snipetunet i 2018. Flere lagmannsrettsavgjørelser toner betydelig ned skjeggkreets betydning som mangel og skjeggkreet er juridisk sett på vei til å bli som andre insekter (ref. vedlagte artikkel fra Bolig&Miljø nr. 1/2021).

1. Styrets angrepsplan bygger på råd fra FHI samt Norsk Hussoppforsikring: Det vil si Veiledning, Kartlegging, Materiell, Rådgivning samt Avslutning. Som det sies: "Resultatet av kartleggingen gir ett av to utfall. Enten er det så få individer at det kun er behov for forebyggende tiltak, alternativ to, behov for bekjempelse." Inntil kartleggingen (limfeller) eventuelt viser noe annet, så er vi på stadiet en!

2. Men prioritet en i arbeidet med å eliminere problemet (og da refererer vi igjen til årsrapport for 2019): "På anbefaling fra FHI (Folkehelseinstituttet) har vi blitt rådet til å gå gjennom samtlige boder, fjerne alt av papp/ pappkartonger samt i størst mulig grad flytte innhold opp fra gulv. Dette som ledd i å eliminere arnestedene for skjeggkreene og redusere skjeggkreets tilgang på næringskilder".



3. Det samme må kontinuerlig gjøres i oppganger og under trapper. Dessverre har den spesielle situasjonen siden mars 2020 samt at styrets oppmerksomhet har vært rettet mot mange tunge oppgaver forsinket denne prosessen (ref. pkt 2 og 3).

4. Vi minner for øvrig om vedtektens § 5.9 – «seksjonseiers plikt til å holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr». Dette gjelder i alle tilfelle med mindre det er snakk om en «invasjon» av skadedyr.

5. Ny metode med riktig bruk av giftåte, «advion cockroach» har vist seg å være tilnærmet 100 % effektiv. Dersom sekvensen Veiledning, Kartlegging osv (se pkt 1), tilsier at dette vil være riktig, vil styret iverksette dette som tiltak.

Snipetunet 15.04.2021

Forslag til vedtak 1

Sameiet bestiller og bekoster skadedyr bekjempelse ved hjelp av forgiftet åte i alle leiligheter og alle fellesarealer. Skjeggkre bekjempelsen utføres av godkjent skadedyr firma. Beboerne og styret tilrettelegger med tilkomst.

Forslag til vedtak 2

Styrets anbefaling vil derfor bli at det pr. i dag ikke er grunnlag for en «all out» omfattende bekjempelse med nevnte gift i alle leiligheter eller oppganger/ boder.

Styret vil derimot ta initiativ til at boder/ oppganger blir ryddet/ rengjort som anbefalt over og deretter foreta en ny kartlegging med feller/ tape. (antakelig mest hensiktsmessig etter at alle gulv er utbedret). Sameiere er ihht. vedtektene selv ansvarlige for bekjempelse av skjeggkre i sine leiligheter.

Vedlegg

1. jan 21 oppsummering skjeggkre.pdf

Guide



Velkommen til GUIDE-seksjonen!

På de neste sidene finner du nyheter, tips og råd som skal gjøre styretivertdagen litt enklere, enten du har lang eller kort erfaring.

• ERSTATNING

Skjeggkre til Høyesterett

Det går mot en juridisk avklaring for det lille insektet.

TEKST: HENRIK SØRLIE

Skjeggkre fikk sitt gjennombrudd i norsk offentlighet i 2018. I starten var panikken stor. Skjeggkreet ble ansett som umulig å utrydde med konvensjonelle bekjempingsmetoder. I starten ble det avsagt en rekke tingrettsdommer der kjøpere av boliger som viste seg å være infisert med skjeggkre, ble tilkjent betydelige prisavslag. Siden har pendelen svingt tilbake, og det har blitt avsagt flere lagmannsrettsavgjørelser der skjeggkrets betydning som mangel har blitt tonet betydelig ned.

– Dette har først og fremst sammenheng med utviklingen av nye og effektive bekjempingsmetoder, og særlig giftåtet *advion cockroach* som riktig brukt har vist seg å være tilnærmet hundre prosent effektivt. I tillegg er det vesentlig billigere enn tidligere og ineffektive bekjempingsmetoder, som forutsatte større bygningsmessige inngrep med fjerning av lister, boring av hull i vegger for å sprøyte gift og tetting av åpninger, sier juridisk direktør Terje Sjøvold i OBOS.

Ny dom går lenger. Borgarting lagmannsrett har nylig avsagt en dom om skjeggkre, og denne forsterker tendensen:

– Dommen går lenger enn tidligere dommer ved å fastslå at det ikke vil være rom for å konstatere noe restlyte etter en effektiv bekjemping med giftåte. Det var nemlig ikke bekjempingskostnadene som var den



vesentligste delen av prisavslagskravet i skjeggkresaker, men den forventede lavere pris man kunne påregne ved fremtidig salg. Det ble fremmet krav om opptil ti prosent i avslag.

Lagmannsretten konstaterer at det i tidligere år, med manglende kunnskap om skjeggkreet og fraværet av effektive bekjempingsmidler kunne være rom for å konstatere slikt restlyte, men ikke etter at nye og effektive bekjempingsmidler var kommet på banen. I den aktuelle saken var det foretatt en effektiv bekjemping, det var i ettertid ikke konstatert flere kre, og saken var

således å anse som avsluttet. Retten frifant etter dette selgerne og deres eierskifteforsikringselskap.

Helt til topps. Det er derimot én skjeggkre-dom i lagmannsretten som har gått motsatt vei av de andre. Denne dommen skal nå prøves for Høyesterett i mars.

– Denne saken er litt spesiell av ulike årsaker. Vi får vente på domsavsigelsen, men jeg tror skjeggkre er – juridisk sett – på vei til å bli som andre insekter. //



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem velges for to år av hensyn til kontinuitet.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling:

Morten Kiran gjenvelges for 2 år.

Geir Reigstad velges for 2 år. Han kan selv om han velges for 2 år stille som styreleder til neste år når Knut trer av.

Hanne Aasgaard velges som varamedlem for et år

May-Britt Solli velges som varamedlem for et år.

Gro Guldahl er ikke på valg

Knut Myrer er ikke valg.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Geir Reigstad

En person med mye erfaring fra eiendomsvedlikehold.
Reflektert, godt likt og alltid hjelpsom.

Morten Kiran

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Hanne Aasgaard

Viktig backup for May Britt.

May-Britt Solli



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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