



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 681 122  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 22.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 504 812	1 504 812
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 504 812</b>	<b>1 504 812</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		211 085	78 811
Annen driftskostnad		976 742	1 095 660
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 187 827</b>	<b>1 174 471</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>316 985</b>	<b>330 341</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 027	2 076
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 027</b>	<b>2 076</b>
Annen finanskostnad		62 002	72 521
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 002</b>	<b>72 521</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-60 975</b>	<b>-70 445</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>256 010</b>	<b>259 896</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>256 010</b>	<b>259 896</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>256 010</b>	<b>259 896</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>256 010</b>	<b>259 896</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		256 010	259 896
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>256 010</b>	<b>259 896</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		22 545	19 684
Sum fordringer		22 545	19 684
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		894 942	707 895
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		894 942	707 895
Sum omløpsmidler		917 486	727 579
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>917 486</b>	<b>727 579</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		912 962	1 168 971
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-912 962</b>	<b>-1 168 971</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-912 962</b>	<b>-1 168 971</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 672 997	1 833 720
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 672 997</b>	<b>1 833 720</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 672 997</b>	<b>1 833 720</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		339	346
Leverandørgjeld		7 897	18 142
Skyldige offentlige avgifter		16 215	2 256
Annen kortsiktig gjeld		133 000	42 086
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>157 451</b>	<b>62 830</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 830 448</b>	<b>1 896 550</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>917 486</b>	<b>727 579</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281823

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 681 122  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 975 681 122  
SAMEIET HOFFSJEFF LØVENSKIOLDSVEI 42

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 504 812	1 504 812
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 504 812</b>	<b>1 504 812</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		211 085	78 811
Annen driftskostnad		976 742	1 095 660
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 187 827</b>	<b>1 174 471</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>316 985</b>	<b>330 341</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 027	2 076
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 027</b>	<b>2 076</b>
Annen finanskostnad		62 002	72 521
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 002</b>	<b>72 521</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-60 975</b>	<b>-70 445</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>256 010</b>	<b>259 896</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>256 010</b>	<b>259 896</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>256 010</b>	<b>259 896</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>256 010</b>	<b>259 896</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		256 010	259 896
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>256 010</b>	<b>259 896</b>



Organisasjonsnr: 975 681 122  
SAMEIET HOFFSJEFF LØVENSKIOLDSVEI 42

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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		22 545	19 684
Sum fordringer		22 545	19 684
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		894 942	707 895
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		894 942	707 895
Sum omløpsmidler		917 486	727 579
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>917 486</b>	<b>727 579</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		912 962	1 168 971
Sum opptjent egenkapital		-912 962	-1 168 971



Sum egenkapital	-912 962	-1 168 971
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 672 997	1 833 720
Sum annen langsiktig gjeld	1 672 997	1 833 720
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 672 997</b>	<b>1 833 720</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	339	346
Leverandørgjeld	7 897	18 142
Skyldige offentlige avgifter	16 215	2 256
Annen kortsiktig gjeld	133 000	42 086
Sum kortsiktig gjeld	157 451	62 830
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 830 448</b>	<b>1 896 550</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>917 486</b>	<b>727 579</b>



Organisasjonsnr: 975 681 122  
SAMEIET HOFFSJEFF LØVENSKIOLDSVEI 42

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**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

7362 Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42





## **Til seksjonseierne i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42**

**Velkommen til årsmøte, 02.05.2022 kl. 19:00 på parkeringsplassen.**

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 Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte 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 Hoffsjef Løvenskioldsvei 42  
avholdes 02.05.2022 kl. 19:00 på parkeringsplassen..

---

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 FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Sette opp rekkverk
  - B) Snømåking mm.
  - C) Rens av balkonger
  - D) Benyttelse av gjesteparkering
  - E) Vedlikehold av gelendre ved trapper
  - F) Styresammensetning
  - G) Elbillading
  - H) Kontoplan
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Oslo, 12.04.2022

Styret i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Torstein Burkeland /s/      Flemming Steen Nielsen /s/      Nebojsa Rudez /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Torstein Burkeland	Postboks 1975 Vika
Styremedlem	Flemming Steen Nielsen	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 E
Styremedlem	Nebojsa Rudez	Vardeveien 15 B
Varamedlem	Terje Opsahl	Hoffsjef Løvenskiolds V42A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn.

### Generelle opplysninger om Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Sameiet består av 30 seksjoner.

Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975681122, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Hoffsjef Løvenskioldsv 42

Gårds- og bruksnummer:

28        218

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

Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 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 EY.



## Styrets arbeid

Styret har i 2021 arbeidet iherdig med den løpende driften av Sameiet. I tillegg har vi arbeidet meget med ulike typer prosjekter.

Det har vært avholdt 7 – 8 formelle styremøter. I tillegg har styret løpende kontakt mellom styremøtene. Herunder ved nærmes løpende håndtering av ulike typer henvendelser fra seksjonseiere og beboere.

Styret holder god kontroll på økonomi og likviditet. Bl.a. skjer dette ved gjennomgang av rapporter fra forretningsfører. I tillegg gjennomføres løpende kontroll av HMS-arbeidet.

Arbeidet med å etablere el-billading var et prosjekt styret arbeidet meget med i 2021. Prosjektet pågår fremdeles.

Det har vært utarbeidet et såkalt «årshjul» for å lette styrearbeidet og sikre kontinuitet.

I tillegg har styret arbeidet med løpende drift og vedlikehold av bygningsmassen. Vi forsøker hele tiden å finne enda bedre løsninger for snømåking, strøing, hagedrift osv.

Det har for øvrig vært avholdt beboermøte m.v.

Styret mener å ha arbeidet med de oppgavene årsmøte har gitt. I tillegg til de sedvanlige oppgavene og de prosjektene styret har funnet korrekt å ta tak i.



## 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 504 812,-  
Dette er noe lavere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 187 827,-  
Dette er høyere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 256 010,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### 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 760 035,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 196 500,- til vedlikehold.

### 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. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader 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 Hoffsjef Løvenskioldsvei 42.

## **Lån**

Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## **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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22. april 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentmøkket: X2JU7-AK80J-05QEQ-MU1M6-YEA2-AYUOJ



## SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42 ORG.NR. 975 681 122, KUNDENR. 7362

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 504 812	1 504 812	1 505 000	1 505 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 504 812</b>	<b>1 504 812</b>	<b>1 505 000</b>	<b>1 505 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-26 085	-7 811	-7 755	-13 395
Styrehonorar	4	-185 000	-71 000	-55 000	-95 000
Revisjonshonorar	5	-6 050	-5 750	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-82 023	-79 750	-83 800	-86 200
Konsulenthonorar	6	-35 601	-64 144	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-233 685	-282 688	-181 500	-196 500
Forsikringer		-89 601	-74 549	-85 740	-107 100
Kommunale avgifter	8	-207 344	-203 577	-205 083	-206 809
Energi/fyring		-38 980	-26 086	-25 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 512	-147 935	-150 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-132 945	-211 181	-191 250	-221 250
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 187 827</b>	<b>-1 174 471</b>	<b>-1 031 128</b>	<b>-1 163 254</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>316 985</b>	<b>330 341</b>	<b>473 872</b>	<b>341 746</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 027	2 076	0	0
Finanskostnader	11	-62 002	-72 521	-61 000	-60 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-60 975</b>	<b>-70 445</b>	<b>-61 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>256 010</b>	<b>259 896</b>	<b>412 872</b>	<b>281 746</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		256 010	259 896		



**SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42**  
**ORG.NR. 975 681 122, KUNDENR. 7362**  
**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	90
Forskuddsbetalte kostnader		22 545	19 594
Driftskonto OBOS-banken		420 033	234 014
Sparekonto OBOS-banken		474 908	473 881
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>917 486</b>	<b>727 579</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>917 486</b>	<b>727 579</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-912 962	-1 168 971
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-912 962</b>	<b>-1 168 971</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 672 997	1 833 720
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 672 997</b>	<b>1 833 720</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 000	23 472
Leverandørgjeld		7 897	18 142
Skyldige offentlige avgifter	14	16 215	2 256
Påløpte renter		339	346
Annen kortsiktig gjeld	15	115 000	18 614
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>157 451</b>	<b>62 830</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>917 486</b>	<b>727 579</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2022

Styret i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Torstein Burkeland /s/

Beate Hurum Berg /s/

Flemming Steen Nielsen /s/

Nebojsa Rudez /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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 474 812
Garasje	30 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 504 812</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 085
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-26 085</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 185 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 050.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 792
Ingeniør Tormod Søbyskogen	-28 810
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 601</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 885
Drift/vedlikehold elektro	-4 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-140 459
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 690
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 619
Kostnader dugnader	-3 283
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-233 685</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-99 735
Feieavgift	-5 344
Renovasjonsavgift	-102 265
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-207 344</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 286
Driftsmateriell	-399
Lyspærer og sikringer	-2 290
Renhold ved firmaer	-3 425
Snørydding	-85 779
Andre fremmede tjenester	-202
Trykksaker	-2 686
Porto	-2 540
Bank- og kortgebyr	-2 840
Velferdskostnader	-499
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-132 945</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 027
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 027</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-62 002
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-62 002</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2019	-2 022 779
Nedbetalt tidligere	189 059
Nedbetalt i år	160 723
	-1 672 997
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 672 997</b>

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -16 215

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -16 215**

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar for 2020 og 2021 -115 000

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -115 000**



**Innkomne forslag**

**Sak A:** Sette opp rekkverk

**Forslagstiller:** Pia Ringvold

**Saksfremstilling/begrunnelse:** Det er ønskelig å få et rekkverk å klamre seg fast til når det er så dårlig med måkingen og strøingen at det stadig vekk er blank is i den lille bakker utenfor hus A. Tro nesten at det er rekkverk alle andre steder men ikke her hvor det virkelig trengs.

**Sak B:** Snømåking mm.

**Forslagstiller:** Mette & Christian Dinger

**Saksfremstilling/begrunnelse:** Se saksfremstilling på neste side.



Til; Styret i Sameiet Hoffsjef Løvenskiolds vei 42

Fra; Mette & Christian Dinger HL42 A

Ref. ordinært årsmøte 02.05.2022 for HL42 – forslag som seksjonseier ønsker behandlet av årsmøtet.

***Forbedret og raskere snørydding og begrunnelse for forslaget:***

Sameiet har i mange år slitt med tilfredsstillende snørydding.

I forbindelse med brøyting av parkeringsplassen ble også nedkjøringen ved lekeplass/sandkasse ved hus A utført **maskinelt** av traktor i mange år. Så forsvant traktor brøyting og traktorstrøing fra parkeringsplass ned t.o.m. lekeplassen v/hus A, bare parkeringsplassen måkes og strøs nå! Hvorfor? Det er blitt en vanvittig is sklie ned mot hus A, som ofte ikke kan benyttes av fotgjengere.

Sameiet er avhengig av **manuell** snømåking av alle gangveier/stier og trappe opp-/nedganger. I mange år har dette vært et stort problem. Det går ofte dager fra snøfall til ryddemannskap kommer. Det har tidligere blitt sjekket ut om andre kan gjøre jobben i stedet for Vaktmesterkompaniet, **men i.h.t. styret, er prisen for høy?**

De siste 2 til 3 årene har vi hatt variabelt snøfall, regn og frost om hverandre. Konsekvensen er blitt en livsfarlig skøytebane på samtlige gangveier og trapper. Vi har sameiere i dag som snakker om å måtte flytte da de ikke tørr bo her lenger på grunn av snø-/isforhold. Går økonomisk besparelse for Sameiet foran brudd og andre skader på mennesker?

***Grunnet ovennevnte stiller vi følgende forslag til avstemming på Årsmøtet 2022.***

***Sameiet må inngå en avtale med ett eller flere selskap som kan garantere at:***

***Maskinell rydding - Parkeringsplass og vei ned ved lekeplass (hus A) og innkjøring til garasjen blir umiddelbart ryddet ved snøfall, og til enhver tid strødd etter Sameiets behov.***

***Manuell rydding – Alle gangveier og trapper blir umiddelbart ryddet ved snøfall og til enhver tid strødd etter Sameiets behov.***

***Kostnad – Hva skal gartneren vi bruker, ha for den manuelle delen? Uansett hva kostnaden er, må vi bare betale og være sikret en sikker ferdsel på eiendommen.***

***Ved fallskader grunnet islagte gangveier formoder vi at Sameiet har forsikring for slik skade? Både for beboere og besøkende til sameiere? Hvis ikke, bør dette inkluderes i politen.***

Oslo, 27.03.2022

Hilsen

Mette & Christian Dinger

HL 42 A



**Sak C:** Rens av balkonger.

**Forslagstiller:** Behnaz Aminfard og Morteza Ehsani

**Saksfremstilling/begrunnelse:** Balkongrener hos noen av naboene bør skylles pga skitt. Dette forårsakes at fluer til å samle seg om sommeren.

**Sak D:** Benyttelse av gjesteparkering

**Forslagstiller:** Behnaz Aminfard og Morteza Ehsani

**Saksfremstilling/begrunnelse:** Gjesteparkering må ikke brukes til langtid parkering.

**Sak E:** Vedlikehold av gelendre ved trapper

**Forslagstiller:** Karen-Johanne Skoffeland og Sven Erik Andersen

**Saksfremstilling/begrunnelse:** Vi er bekymret for at det ikke blir gjort noe vedlikehold av gelendre ved trapper. Treverket sprekker, det er mosegrodd og skruene er rustne. Vi har tidligere påpekt dette, men det ser ikke ut som vi blir hørt.

**Sak F:** Styresammensetning

**Forslagstiller:** William Myhre

**Saksfremstilling/begrunnelse:** Eierseksjonsloven § 55 sier at styremedlemmene skal tjenestegjøre i to år dersom ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Ifølge vedtektene til sameiet skal styret velges for ett-to år av gangen etter årsmøtets avgjørelse.

Ettersom styremedlemmet ikke må være seksjonseier eller ha tilhørighet til en seksjon er det heller ikke noe krav om at de må sluttet i styret når man selger bolig. Det er derimot et krav at dersom et styremedlem ønsker å fratre før tjenestetiden må det foreligge særlige forhold (som f.eks. salg av leilighet) og at nytt styremedlem blir valgt inn på ekstraordinært årsmøte.

Til vurdering på årsmøtet:

Ved salg av seksjon, bør det legges til i våre vedtekter at;  
1.Når en sameier selger sin seksjon går man ut av styret og vara trer inn.

Selvfølgelig må antallet i styret følge våre vedtekter.

**Sak G:** Elbillading

**Forslagstiller:** William Myhre

**Saksfremstilling/begrunnelse:**

Mere ladest strøm for mindre penger.

Grunnen til at jeg har laget dette skrevet, er at det er et alternativ for elbillading



som ikke er fremmet av styret.

Jeg vil ikke påstå at min løsning er den beste, men jeg synes at min ladeløsning bør få komme frem som et forslag ut i fra en totalvurdering av kostnader og ladekapasitet.

Mitt forslag er:

1. Strømmen hentes fra felles sikringskap i alle 5 husene. Dvs 65 % mer strøm tilgjengelig i forhold til vedtak.
2. Det betyr at strøm trekkes etter den enkeltes seksjons strømmåler frem til din p plass. ( 1 stk).
3. Sameiet bekoster felles ladenettverk fra strømmåler og frem til p plass. Dette gjelder også for hus A og E. Seksjonseier bekoster sin ladeboks, ut i fra eget behov, siden ladeboksene ikke skal« snakke sammen», som ladeboksene må i vedtaket.
4. En fordel er at du til en hver tid kan bestemme hvor mye du vil lade/ strøm du vil bruke og når ( billigere nattstrøm og helgestrøm)
5. Du velger selv strømleverandør og regningen kommer som tidligere direkte til deg, dvs ikke til en ladeleverandør som skal fordele totalkostnadene på den enkelte seksjon i.h.t. forbruk. Dette blir en ekstrakostnad hver mnd.
6. Vi blir ikke låst til noen ladeleverandør.  
Foreningen for eiendommer/ boliger - Huseirene, får stadig henvendelser fra folk som ønsker å trekke seg fra avtaler med ladeleverandører grunnet høye priser. Ref NRK debatten denne uken. Disse har ofte lang bindingstid og høye kostnader ved brudd.
7. Vedtak fra ekstraordinært årsmøte slik jeg forstår det:  
Installering av ladenettverk og ladeboks til 30 p plasser, ca kr 750.000.-, med henting av strøm fra kun 3 av sameiets 5 hus. Maks ladeeffekt 7,4 kw, - (tvilsom og betyr at få biler lader). I vedtaket står det « Rimligst på kort sikt» - hvor lenge er kort sikt?

Mitt tidligere tilbud på ladenettverket var kr 580.000.- inklusive ladeboks eller kr 19.300.-pr seksjon. Ladenetterk kr 250.000.- pluss Zaptec Go ladeboks 11.000.- Denne kostnaden har nok økt da tilbudet ble utarbeidet mars 2021.Tilbudet tar forbehold om eksisterende rør mellom hus A og B samt D og E. kan brukes for de nye kablene. Maks lading er 4.7 kw avhengig av hvor mye strøm du bruker i leiligheten. I mars 2021 hadde kommunen en tilskuddsordning til private ladeanlegg på maks kr 5000.- pr lade plass. Vedtaket er ikke et privat anlegg, noe derimot mitt forslag er.

Min utredningen er gjort i samsvar med Elbilforeningen og ledende elektroentreprenører, som har mye erfaring med elbillading, og erfaring fra andre sameier som allerede har installert elbillading.

Beklager at mitt forslag kommer så sent til dere.

Jeg fremmet saken til sameiets årsmøte 29.juni 2021. Forslaget er mottatt av styreleder rettidig. Jeg ønsket at mitt forslag skulle behandles på årsmøte. Forutsetning for dette var at alle sameiere hadde mottatt mitt forslag. Jeg var i Spania i denne perioden, og regnet med at styret fulgte opp avtalen med utsendelse av mitt forslag. Hørte ikke noe mer fra styret, og regnet med utsendelsen var utført. Kommer hjem fra Spania samme dag som årsmøte, og får



beskjed om at mitt forslag ikke kunne behandles siden forslaget ikke var distribuert ut, men sendt i spam. Kun saker som er utsendt på forhånd kan behandles på årsmøte.

Årsmøte instruert styret følgende:

Styret innkaller til beboermøte og fremmer alle alternativer til elbillading for 30 ladeplasser, og ekstraordinært årsmøte for beslutning.

Til beboermøte 11 oktober, var jeg i Spania. Jeg sendte tilleggsinformasjon til styret der jeg implementerte i styrets kostnader mine beregninger. Etter møtet ble jeg informert av styreleder at mitt ladeforslag ( av 29.juni) med tillegg til beboermøte ikke kunne fremmes, da styret ikke hadde hatt anledning til å styrebehandle mitt opprinnelige forslag. Mitt forslag kunne heller ikke leses opp av styret, kun personer som var tilstede kunne lese opp/ fremme en sak, og jeg var som sagt i Spania.

Ønsket da at mitt forslag ble fremmet på ekstraordinært sameiemøte, noe som ble avvist av styreleder da det var kun styret som kunne fremlegge alternativer til møtet.

Finner dere mitt forslag til ladeløsning av interesse, lurere på noe osv, ta da kontakt med meg på:  
mail [william@2day.no](mailto:william@2day.no) eller SMS 910 00 910 eller lapp i postkassen Myhre hus B så ringer jeg dere opp.

**Sak H:** Kontoplan

**Forslagstiller:** William Myhre

**Saksfremstilling/begrunnelse:** Felleskostnader garasje.

Ønsker at sameiet øker kontoplanen med 2 kontoer:

1 inntekter garasje

2 utgifter garasje, ( kostnader til porten, vask osv)



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.

### **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.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1286195. 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](mailto: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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



7362 Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

## 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](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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