



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 695 935
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7
Forretningsadresse: Danielsbakerveita 7
7010 TRONDHEIM

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: Chenyan Li
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		902 676	923 035
Sum inntekter		902 676	923 035
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		863 428	778 364
Sum kostnader		929 488	846 824
Driftsresultat		-26 812	76 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		857	11 640
Sum finansinntekter		857	11 640
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		857	11 640
Ordinært resultat før skattekostnad		-25 955	87 851
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 955	87 851
Årsresultat		-25 955	87 851
Totalresultat		-25 955	87 851
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 955	87 851
Sum overføringer og disponeringer		-25 955	87 851



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			1 443
Andre fordringer		60 245	224 986
Sum fordringer		60 245	226 429
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		398 239	285 482
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		398 239	285 482
Sum omløpsmidler		458 484	511 911
SUM EIENDELER		458 484	511 911

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		332 418	358 373
Sum opptjent egenkapital		332 418	358 373
Sum egenkapital		332 418	358 373
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		54 064	112 257
Annen kortsiktig gjeld		72 002	41 280
Sum kortsiktig gjeld		126 066	153 537
Sum gjeld		126 066	153 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		458 484	511 911



Årsmøte 2021

Sameiet Danielsbakerveita 7

Digitalt årsmøte avholdes 26. mars - 31. mars 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Danielsbakerveita 7. Avstemningen åpner 26. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1327>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av vedtektene iht. ny lov vedr. ervervsbegrensning.
6. Endring av vedtektene iht. ny lov vedr. kortidsutleie.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Danielsbakerveita 7

Odd Øystein Meland

Knut Ola Hamnes Høvik

Magnus Tvilde



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 protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Knut Ola Hammes og Odd Øystein Meland er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets resultat, et underskudd på kr. 25 955, ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 1327 Årsrapport Sameiet Danielsbakerveita 7.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Øystein Meland	Skjoldvegen 15
Styremedlem	Knut Ola Hamnes Høvik	Danielsbakerveita 7
Styremedlem	Magnus Tvilde	Danielsbakerveita 7
Varamedlem	Jon Arne Skjellfjord	Åkervegen 20

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Danielsbakerveita 7

Sameiet består av 29 seksjoner.

Sameiet Danielsbakerveita 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987695935, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Danielsbakerveita 7

Gårds- og bruksnummer:

401 216

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.

Sameiet Danielsbakerveita 7 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 Orkla Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styrets fokus gjennom 2020 har vært ytterligere vedlikehold og oppgradering av bygget. En overordnet målsetning i styrearbeidet er å unngå ytterligere kostnadsbelastninger for sameiere og ivareta sameiet innenfor de rammene og midlene vi til enhver tid har tilgjengelig.

De siste årene har det blitt gjort et løft på vedlikehold og driftsavtaler for sameiet som gjør at driften fungerer godt. Gjennom 2020 har det blitt utført mindre vedlikehold som innvendig vegger i trapperom, noe malearbeid og vedlikehold på takrenner. I tillegg ble varmekabler ved hovedinngangen og garasjeporten satt i drift igjen etter at styringsmekanismen har vært defekt i mange år.

Malejobb påbegynt i 2017 ble dessverre ikke ferdigstilt ila 2020 grunnet CV-19 og utfordringer med leverandør av tjenesten. Dette skal ferdigstilles så snart det lar seg gjøre i 2021.

Når det gjelder vaktmesteroppgavene i sameiet har styret selv stått for ansvaret de siste 1-2 årene, noe som har resultert i store besparelser på driftsutgiftene. I høst ble det inngått en ny avtale på vaktmestertjenester med Bonitas Eiendomsforvaltning AS på både sommer- og vintervedlikehold.

Det ble gjort store investeringer på sprinkleranlegget som ikke har holdt de kravene som byggetekniske forskrifter fra byggeåret (TEK1997) og prosjekteringsgrunnlaget har krevd. Det har samlet blitt investert cirka 165 000,- spesifikt på oppgradering av sprinkleranlegget. Sprinkleralarm med hydraulisk klokke i 3. etasje er montert og alarmen varsles direkte til Trøndelag brann- og redningstjeneste. Sprinklerdekning i trapperom og i teknisk rom er utbedret, samtidig som det er gjort store utbedringer på selve anlegget i teknisk rom. I henhold til FG-veiledning for kontroll av automatiske slokkeanlegg er anleggsvurderingen satt til 7,4 av 10 i utgangen av 2020. Det ble i 2019 inngått en årlig serviceavtale (og FG-kontroll) med GK rør på sprinkleranlegget.

Det har også blitt hengt opp rømningsplaner i alle etasjene i trapperommet (og parkeringskjeller), og det vil bli hengt opp branninstruks i nær fremtid. 3 stk. brannslukkere er blitt installert i trapperommet (i tillegg til allerede eksisterende brannslukkere i parkeringskjeller), og det er inngått en årlig serviceavtale på disse med NOHA. Samtidig har det også blitt installert nødutgangskilt og skilting til sprinkleranlegg ut mot Brattørgata og i parkeringskjeller.

Det er viktig å huske at det ikke er et felles brannalarmanlegg i sameiet, men at hver enkelt seksjonseier skal ha seriekoblede brannalarmer, og det er derfor svært viktig at disse testes og vedlikeholdes med jevne mellomrom. Eventuelle avvik meldes til styret.

Styret vil ta initiativ til dugnad ila våren 2021 hvis dette lar seg gjøre med hensyn til smittevern. Jobben fortsetter i samme ånd med mål om god drift av sameiet på vegne av beboere.



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 902 676.
Dette er kr 324 lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 929 488.
Dette er kr 238 972 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt malingsjobb ble utsatt til 2021. I tillegg ble det ikke budsjettet med investeringer sameiet har hatt ifm. brannsikkerhet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 25 955 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 332 418.

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 321 000 til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Energikostnader

Inntekter og kostnader i forhold til energiavregning **balanseføres**. Dette innebærer at verken inntektene eller kostnadene, som avregnes mot eierne, vil fremgå i resultatregnskapet. Alt føres i balansen og under note 12 fremkommer energiavregningen.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 79 000. Dette er en økning på 4% fra 2020. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Danielsbakerveita 7.

Lån

Sameiet Danielsbakerveita 7 har ingen lån.

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 endrede felleskostnader fra 01.01.2021. Kabel-TV ble redusert med kr. 42. Bakgrunnen for endringen gjelder ny avtale med Telenor. Felleskostnader økte med 1,9%. Bakgrunnen for endringen er generell pris/indeksøkning på varer og tjenester.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ORKLA REVISJON

Til årsmøtet i Sameiet Danielsbakerveita 7

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Danielsbakerveita 7 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 25 955. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 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 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 avvirket.

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren av dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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 bokføringsskikk i Norge.

Heimdal, 1. mars 2021
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signaturkontrollkomiteen og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

01.03.2021 09.43.07

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7
ORG.NR. 987 695 935, KUNDENR. 1327

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	902 676	902 676	903 000	903 000
Andre inntekter		0	20 359	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		902 676	923 035	903 000	903 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 060	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-8 750	-11 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-57 240	-55 790	-57 000	-59 000
Konsulenthonorar	6	-17 355	-20 095	-50 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-431 195	-263 098	-501 000	-321 000
Forsikringer		-73 646	-113 324	-118 000	-79 000
Energi/fyring	8	-35 050	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-167 493	-185 210	-192 000	-170 000
Andre driftskostnader	9	-72 700	-129 596	-170 000	-127 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-929 488	-846 824	-1 168 460	-861 960
DRIFTSRESULTAT		-26 812	76 211	-265 460	41 040
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	857	11 640	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		857	11 640	0	0
ÅRSRESULTAT		-25 955	87 851	-265 460	41 040
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	87 851		
Fra opptjent egenkapital		-25 955	0		



SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7
ORG.NR. 987 695 935, KUNDENR. 1327

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 365	15 270
Kundefordringer		0	1 443
Forskuddsbetalte kostnader		56 880	46 237
Energiavregning	11	0	163 479
Driftskonto OBOS-banken		338 423	225 951
Sparekonto OBOS-banken		59 817	59 531
SUM OMLØPSMIDLER		458 484	511 911
SUM EIENDELER		458 484	511 911
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		332 418	358 373
SUM EGENKAPITAL		332 418	358 373
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 121	41 280
Leverandørgjeld		54 064	112 257
Energiavregning	11	29 395	0
Annen kortsiktig gjeld	12	27 486	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		126 066	153 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		458 484	511 911
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 24.02.2021
Styret i Sameiet Danielsbakerveita 7

Odd Øystein Meland /s/

Knut Ola Hamnes Høvik /s/

Magnus Tvilde/s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	716 592
Kabel-tv	183 708
Strøm	2 376
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	902 676

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

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

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 355
SUM KONSULENTHONORAR	-17 355

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-74 364
Drift/vedlikehold VVS	-71 001
Drift/vedlikehold elektro	-18 921
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 659
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 699
Drift/vedlikehold brannsikring	-187 016
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 513
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 397
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-431 195

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-35 050
SUM ENERGI / FYRING	-35 050

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 244
Lyspærer og sikringer	-800
Vaktmestertjenester	-6 911
Renhold ved firmaer	-39 369
Snørydding	-17 658
Andre fremmede tjenester	-106
Trykksaker	-921
Andre kontorkostnader	-527
Porto	-399
Bank- og kortgebyr	-2 766
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-72 700

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	130
Renter av sparekonto i OBOS-banken	286
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	441
SUM FINANSINNEKTER	857

NOTE: 11**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-74 697
SUM INNEKTER	-74 697

KOSTNADER

Fjernvarme	45 412
Strøm	25 641
SUM KOSTNADER	71 052

Uoppgjorte avregninger	-25 750
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	-29 395
----------------------------	----------------

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: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-27 486
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 486



Annem informasjon om sameiet

Styret

Styret har etablert en felles e-postadresse for henvendelser til styret:

dbv7styret@gmail.com

Det er ønskelig at eiere og beboere benytter denne for sine henvendelser til styret, med mindre det dreier seg om hastesaker.

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.

Renhold

Sameiet har avtale med Dodoi Renhold om renhold av fellesarealene.

Vaktmester

Det er inngått avtale på vaktmestertjenester med Bonitas Eiendomsforvaltning AS på sommer- og vintervedlikehold.

Parkering

Sameiet disponerer ikke og leier ikke ut parkeringsplasser.

Nøkler/skilt

Bestilling av nøkler gjøres hos forretningsfører (hege.lervik.wuttudal@obos.no).

NB! Følgende bør være klart ved bestilling:

- Nøkkelnummer (står på nøkkelen)
- Seksjonsnummer/leilighetsnummer
- Antall nøkler
- Fødselsdato
- Om nøklene skal sendes pr. postoppkrav (ekstra kostnad ca. kr. 150), eller
- Om nøklene skal hentes. Da må telefonnummer for varsling oppgis.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 20741012. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.



Sak 5

Endring av vedtektene iht. ny lov vedr. ervervsbegrensning.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

A) Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under §2 om disposisjonsrett:

«Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

B) Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen § 23 andre avsnitt om «Mislighold»

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Pkt. A og B stemmes over samlet.

Styrets innstilling

Pkt. A og B inntas/endres i vedtektene iht. styrets forslag

Forslag til vedtak

Pkt. A og B inntas/endres i vedtektene iht. styrets forslag



Sak 6

Endring av vedtektene iht. ny lov vedr. korttidsutleie.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

A) Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om disposisjonsrett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

B) Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (x) ledd (her vil det vises til den nye bestemmelsen om korttidsutleie over). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Pkt. A og B stemmes over samlet.

Styrets innstilling

Pkt. A og B inntas/endres i vedtektene iht. styrets forslag.

Forslag til vedtak

Pkt. A og B inntas/endres i vedtektene iht. styrets forslag.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Odd Øystein Meland

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Tiril Lovise Ludvigsen



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: 02333
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.