



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	971 285 346
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	Tokerudlia boligsameie Tokerudberget 1 0986 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:	26.04.2022

### 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, 04.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 088 832	14 030 577
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 088 832</b>	<b>14 030 577</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		473 515	308 070
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		101 772	101 770
Annen driftskostnad		11 446 196	40 075 860
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 021 484</b>	<b>40 485 700</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 067 349</b>	<b>-26 455 123</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		140 579	149 753
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>140 579</b>	<b>149 753</b>
Annen finanskostnad		1 289 357	1 131 375
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 289 357</b>	<b>1 131 375</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 148 778</b>	<b>-981 623</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>918 570</b>	<b>-27 436 745</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>918 570</b>	<b>-27 436 745</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>918 570</b>	<b>-27 436 745</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>918 570</b>	<b>-27 436 745</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		918 570	-27 436 745
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>918 570</b>	<b>-27 436 745</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		276 500	1 871 136
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		161 019	262 791
Sum varige driftsmidler		437 519	2 133 928
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		437 519	2 133 928
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 980	10 070
Andre fordringer		421 925	283 528
Sum fordringer		433 906	293 598
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 499 022	5 201 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 499 022	5 201 974
Sum omløpsmidler		1 932 927	5 495 572
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 370 447</b>	<b>7 629 500</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<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		38 422 838	39 341 408
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-38 422 838</b>	<b>-39 341 408</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-38 422 838</b>	<b>-39 341 408</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 592 497	42 266 475
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 592 497</b>	<b>42 266 475</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 592 497</b>	<b>42 266 475</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		90 132	170 500
Leverandørgjeld		895 355	4 203 889
Annen kortsiktig gjeld		215 300	330 044
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 200 787</b>	<b>4 704 433</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 793 284</b>	<b>46 970 908</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 370 447</b>	<b>7 629 500</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 349506

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 285 346  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: 26.04.2022

#### 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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 971 285 346  
TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 088 832	14 030 577
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 088 832</b>	<b>14 030 577</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		473 515	308 070
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		101 772	101 770
Annen driftskostnad		11 446 196	40 075 860
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 021 484</b>	<b>40 485 700</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 067 349</b>	<b>-26 455 123</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		140 579	149 753
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>140 579</b>	<b>149 753</b>
Annen finanskostnad		1 289 357	1 131 375
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 289 357</b>	<b>1 131 375</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 148 778</b>	<b>-981 623</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>918 570</b>	<b>-27 436 745</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>918 570</b>	<b>-27 436 745</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>918 570</b>	<b>-27 436 745</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>918 570</b>	<b>-27 436 745</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		918 570	-27 436 745
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>918 570</b>	<b>-27 436 745</b>



Organisasjonsnr: 971 285 346  
TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE

## 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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		276 500	1 871 136
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		161 019	262 791
Sum varige driftsmidler		437 519	2 133 928
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		437 519	2 133 928
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 980	10 070
Andre fordringer		421 925	283 528
Sum fordringer		433 906	293 598
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 499 022	5 201 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 499 022	5 201 974
Sum omløpsmidler		1 932 927	5 495 572
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 370 447</b>	<b>7 629 500</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		0	0
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	38 422 838	39 341 408
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-38 422 838</b>	<b>-39 341 408</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-38 422 838</b>	<b>-39 341 408</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 592 497	42 266 475
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>39 592 497</b>	<b>42 266 475</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>39 592 497</b>	<b>42 266 475</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	90 132	170 500
Leverandørgjeld	895 355	4 203 889
Annen kortsiktig gjeld	215 300	330 044
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 200 787</b>	<b>4 704 433</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>40 793 284</b>	<b>46 970 908</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 370 447</b>	<b>7 629 500</b>



Organisasjonsnr: 971 285 346  
TOKERUDLIA 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**

**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:



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

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



## Årsmøte 2022

7441 Tokerudlia Boligsameie





## Til seksjonseierne i Tokerudlia Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 26. 04 2022 kl. 18.30 i Fossum Kirke.**

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 Tokerudlia Boligsameie 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 Tokerudlia Boligsameie  
avholdes tirsdag 26. 04 2022 kl. 18.30 i Fossum Kirke**

---

Til behandling foreligger:

### **1. KONSTITUERING**

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

### **2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021**

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

### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Brannalarmanlegg – forslag fra styret
  - B) Rivning av «E-feltet» - forslag fra seksjonseier
  - C) Endring i husordensreglene – forslag fra styret
  - D) Endring i vedtektene – forslag fra styret
- 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 valgkomité

Oslo, 07.04.2022  
Styret i Tokerudlia Boligsameie

Christian Engelstad    Hifsa Asghar    Heidi Lyberg Bakken    Stein E Fiskum    Eli Gravem  
   Hansen    Rolf Medalen Krogh

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Christian Engelstad	Åsbråtan 147
Styremedlem	Hifsa Asghar	Tokerudberget 19
Styremedlem	Heidi Lyberg Bakken	Tokerudberget 5
Styremedlem	Stein E Fiskum	Tokerudberget 7
Styremedlem	Eli Gravem Hansen	Tokerudberget 5
Styremedlem	Rolf Medalen Krogh	Tokerudberget 15

#### Valgkomiteen

Gautam Ghosh	Tokerudberget 21
Haldis Grongan	Tokerudberget 11
Karen Marie Kvaløy	Tokerudberget 9

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 3 kvinner.

#### Generelle opplysninger om Tokerudlia Boligsameie

Sameiet består av 230 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Tokerudlia Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971285346, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Tokerudberget 1 - 21

Gårds- og bruksnummer:

99 65

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

Tokerudlia 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

### Styrets møter

Styret i Tokerudlia boligsameie har i perioden avholdt 10 styremøter.

Representanter fra styret har i perioden deltatt i 7 møter i E-feltkomiteen (les mer om komiteens arbeid under).

### Informasjon

I perioden er det sendt ut 2 rundskriv, i tillegg til at det er lagt ut en rekke saker på sameiets nettside - [www.tokerudlia.no](http://www.tokerudlia.no).

På tross av at styret i utgangspunktet ikke behandler saker på telefon, opplever flere av styremedlemmene stadige oppringinger. Dette er begrunnet i hensynet til å kvalitetssikre behandlingen av saker og det å kunne dokumentere korrespondanse. Alle henvendelser ombygningstekniske henseender, nøkler, bom, klager, bestillinger, søknader, og annet sendestil e-postadressen [styret@tokerdudlia.no](mailto:styret@tokerdudlia.no) eller leveres til styrets postkasse. Styret tilstreber rask behandling av saker, men det kan måtte påregnes et par virkedagers behandlingstid etter avholdt styremøte. Styremedlemmene vil likevel være mulig å kontakte på telefon, men dette skal være forbeholdt akutte situasjoner. Det minnes om at styrets telefontid er mandag og torsdag 17-19.

### Oppgangstillitsvalgte

Styret har på tross av pandemiens utfordringer forsøkt å opprettholde nær dialog og møter med de oppgangstillitsvalgte.

Styret vil benytte anledningen til å takke de oppgangstillitsvalgte for den jobben som har blitt gjort i løpet av inneværende periode.

### Brannen i Tokerudberget 11

Det oppsto brann i 3. underetasje i Tokerudberget 11 natt til 1. juledag. Det var i alt 19 utrykningskjøretøyer og 54 brannmenn til stede for å slukke brannen og hjelpe beboerne. Asghar og Fiskum dra styret var til stede under brann- og slukkingsforløpet og bisto beboere, brannvesen og politi etter beste evne.

En beboer omkom i brannen. Alle beboerne i oppgangen måtte evakueres og de fikk plass på Linne hotell eller hos private. Kvelden 28. desember ble det holdt et orienteringsmøte med beboere fra oppgang Tb 11 i Fossum kirke. Beboere fra de fleste leilighetene var til stede. I tillegg til styremedlemmer deltok representanter fra Gjensidige, NAV og kriseteam fra Stovner bydel. Referat fra møtet ble lagt ut på sameies hjemmesider.

De som er evakuert kan dessverre ikke regne med å begynne og få flytte inn i leilighetene igjen før i mai i år. Rengjøring av oppgangen har tatt lang tid da det var brann i platene i oppgangen, og platene inneholder asbest. Inntil oppgangen ble ryddet for asbeststøv har oppgangen stått helt avstengt. Arbeidet med rehabilitering av oppgangen og leiligheter er omfattende.



Styret er ikke gjort kjent med brannårsaken.

Enkelte styremedlemmer har hatt betydelig merarbeid knyttet til brannen.

Engelstad, Krogh og Fiskum har etter nyttår hatt regelmessige møter med Gjensidige og Best totalentreprenør AS. Gjensidige har bekreftet at skaden omfattes og dekkes av sameiets forsikring i henhold til gjeldende avtaler.

### **Befaring av dører og vinduer**

På slutten av fjoråret gjennomførte styret sammen med innleid fagmann befaring av vel 50 seksjoner. Disse hadde på forhånd varslet styret at de ønsket befaring pga. mulige skader på balkongdører og vinduer. Når befaringene startet sjekket vi også om vindusruter var punkterte eller ikke. Disse utbedres ved å sette inn nye glassruter.

Imidlertid ble vi under marsjen vi gjort oppmerksom på at punkterte vinduer tilhører eiers vedlikeholdsplikt. I forarbeidene til den nye eierseksjonsloven har departementet forsøkt å gi noen retningslinjer for grensedragningen av vedlikeholdsplikten til sameie kontra eier. Her sies det bl.a. at kan en vindusrute erstattes av en tilsvarende rute, er det en reparasjon av vinduet og vedlikeholdsplikten påhviler seksjonseier. Er det derimot nødvendig med en fullstendig utskifting inklusiv innramming mm, har sameiet vedlikeholdsplikten.

Resultatet av befaringene ble at 2 entredører skal skiftes samt 5-6 balkongdører. Noen få har ytret ønske om å skifte balkongdør for egen regning. I tillegg er det snakk om et titalls balkong- og entredører som må justeres. Her er planen at sameiet engasjerer håndverker for å få dette utført.

Det bemerkes at seksjonseiers vedlikeholdsplikt består av bl.a. skraping og maling av vindusomramming og balkongdører, skifte ødelagte vindushasper og ødelagte tetningslister, smøre hengsler og lås på dører og utføre nødvendig vedlikehold av veggflater inne i seksjonen.

### **Klargjøring av søppelrom**

Etter at de utendørs søppelbrønnene ble tatt i bruk ble søppelrommene, en i hver oppgang, tatt ut av bruk. Selvaag Prosjekt AS med Hadeland Maskin AS som underentreprenør ble engasjert til å fjerne søppellukene inkl. alt maskin- og elteknisk utstyr, samt å støpe igjen åpningene i dekket og rengjøre rommene. Arbeidene ble utført i løpet av vel en måned og ble ferdigstilt ca. 1. november.

Styret har ikke besluttet hvordan rommene skal benyttes, men et alternativ er å leie ut til beboere som av en eller annen grunn trenger mer bodrom, evt. eget hobbyrom.

**Innglassing av H04 kjøkkenside**

Vedtaket om innglassing ble fattet i ekstraordinært årsmøte 19.10.2021. Nylig ble styret klar over at tillatelsen til innglassing gitt høsten 2016 gjaldt i 3 år og ikke 5 som vi trodde. Dette medfører at før innglassing kan skje, må styret ta kontakt med Plan- og bygningsetaten for å få reaktivert tillatelsen. Dette vil bli gjort så snart som mulig.

**E-feltet - status**

Det har frem til mars 2022 ikke vært mulig å få på plass en konstruktiv dialog med Tokerudtoppen, hvilket har medført at rettslige skritt er iverksatt.

I første omgang ble det tatt ut begjæring om stenging av garasjen som en følge av at Toppens beboere, på oppfordring fra styret til Toppen, forsetter å benytte garasje. Oslo tingrett fattet i mars 2022 en kjennelse om at Toppens beboere ikke kan benytte garasjehuset. Det viser seg at enkelte beboere heller ikke respekterer kjennelsen fra Oslo tingrett. Deres biller vil bli bøtelagt og borttauet.

Mot slutten av mars 2022 har dialogen med Toppen og de øvrige eierne av garasjehuset blitt gjenopptatt. Styrene i de tre sameiene er nå enige om at det skal avholdes ekstraordinært årsmøter i hver av sameiene der det en gang for alle skal fattes beslutning om hvorvidt garasjehuset skal rehabiliteres eller om det skal rives og bygges nytt. I disse årsmøtene vil det også blir fremmet forslag til omforente vedtaket for garasjesameiet.

Dagens situasjon er uholdbar, og håpet er derfor at disse ekstraordinære årsmøtene vil finne sted før sommeren.

**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 13 878 128,-.

Andre inntekter består i hovedsak innbetaling fra kortterminal og diverse viderefaktureringer.

Sum inntekter: kr 14 088 832

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 12 021 484.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak store vedlikeholdskostnader til Selvaag for betongrehabilitering.

**Resultat**

Årets resultat på kr 918 570 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 732 140.

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 790 000 til ordinært vedlikehold. Dersom det blir vedtatt noen større prosjekter på årsmøtet så vil være utenom det ordinære budsjettet.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er satt til kr 1 317 000.. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tokerudlia Boligsameie.

**Lån**

Tokerudlia Boligsameie har lån i Handelsbanken, Nordea og kommunen.

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.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Tokerudlia Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tokerudlia Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HPTBP-2E0PB-W6Q3T-2SAIB-84YXW-V46EU



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-07 17:59:07 UTC



Penneo DokumentInnøkket: HPTBP-2E0PB-W6Q3T-2SAIB-84YXW-VA6EU

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>



#### **A) Brannalarmanlegg – forslag fra styret**

For å bedre sameiets brannsikkerhet fremmer styret forslag om å få installert brannalarmanlegg med multikriteriedetektorer i hver leilighet. Systemet innebærer at det vil bli installert en brannalarmsentral innfor inngangspartiet 1. etasje. Sentralens display vil vise hvilken detektor, altså i hvilken leilighet, som utøses.

Når alarmen går i en leilighet, har vedkommende 3 minutter på seg for å avstille alarmen. Avstillingen gjøres ved å trykke på en knapp enten på sentralen i 1 etasje eller ved å trykke og avbestillingsknapper montert i H03 og U02.

Systemet er nærmere beskrevet i vedlagte tilbud fra Firesafe. En representant fra Firesafe vil være til stede på årsmøtet for å gi oss en gjennomgang av anleggets funksjoner.

Styret har hentet inn tre tilbud. Firesafe sitt tilbud har basert på renommé, referanser og pris blitt vurdert som det beste.

Samlet pris for anlegget er kr. 2.022.100 (inkl. mva). I tillegg tilkommer årlig kontroll og vedlikehold på kr. 68.750 (inkl. mva).

Styret foreslår at anlegget finansieres med låneopptak.

Styret er av den klare oppfatning at et slikt brannalarmanlegg vil bidra til å bedre sikkerheten for oss i sameiet. Vi må gjøre alt vi kan for å redusere sjansen for å oppleve en ny brann med tragisk utfall i vårt sameie.

Styret jobber med flere tiltak rettet mot brannsikkerhet, og vurderer dette som det viktigste.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret gir fullmakt til å inngå avtale med Firesafe om installasjon og vedlikehold av brannalarmanlegget.

Styret gis fullmakt til å ta opp lån stort kr. 2.000.000.



**TILBUD 22**

---

**BRANNALARM**

**TOKERUDBERGET 1-21,  
OSLO**

---

**20.01.2022**

---



## **FIRESAFE**

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo  
Besøks adr.: Røbsrudskogen 15  
1470 Lørenskog  
Telefon +47 22 72 20 20  
NO 958 249 799 MVA

### **Tilbudets innhold:**

- 1. Presentasjon av Firesafe AS**
- 2. Bygningsbeskrivelse**
- 3. Benyttet regelverk**
- 4. Systembeskrivelse tilbudt løsning**
  - 4.1 Brannalarmsentral
  - 4.2 Brannmannspanel Inkludert i tilbud
  - 4.3 Lokal avstillingsknapp (opsjon 2)
  - 4.4 Deteksjon
  - 4.5 Alarmvarsling / overføring Inkludert i tilbud
  - 4.6 Alarmorganisering
  - 4.7 Styringer
  - 4.8 Forsinkelse ved utløst alarm (Bygårdsfunksjon)
  - 4.9 Ekstra detektor / varsling (opsjon 5 og 6)
- 5. Prisoppsett / bestykning**
  - 5.1 Prisolternativ Kablet løsning
  - 5.3 Opsjoner
- 6. Leasing / leietilbud**
- 7. Kontrollavtale / Serviceavtale**
- 8. Forutsetninger / forbehold**
- 9. Tilbuds spesifikke betingelser**
  - 9.1 Priser / betaling / valuta / gyldighet
  - 9.2 Leveringstid
  - 9.3 Installasjon
  - 9.4 Idriftsettelse
  - 9.5 Brukerspesifiserte data og alarmtekster
- 10. Plan og bygningsloven**
  - 10.1 Søkepliktig tiltak
  - 10.2 Kostnader forbundet med søknad
- 11. Orienteringsplan / O-plan**
- 12. Dokumentasjon**
- 13. Garanti**
- 14. Opplæring**
- 15. Timepriser for arbeid utover tilbud**
- 16. Miljøinformasjon**
  - 16.1 Miljøpolitikk
  - 16.2 Miljømål
- 16. Referanse anlegg**
- 17. Generelt**



## **FIRESAFE**

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo  
Besøks adr.: Robsrudskogen 15  
1470 Lørenskog  
Telefon +47 22 72 20 20  
NO 958 249 799 MVA

**Tokerudberget 1-21  
Oslo**

<b>Tilbuds nr.:</b>	22	<b>Dato:</b>	20.01.22
<b>Anleggs sted:</b>	Tokerudberget 1-21, Oslo	<b>Vår ref.:</b>	Kyrre Malnes
<b>Kontaktperson</b>	Rolf Krogh	<b>Mobil</b>	91170446
<b>Kontaktinfo</b>	951 94 610	<b>Mail</b>	Kyrre.malnes@firesafe.no

## Tilbud: Brannalarmanlegg

Viser til hyggelig samtale, og har på bakgrunn av dette, gleden av å fremkomme med følgende pris- og løsningsstilbud.

Firesafe AS, (FS) gir tilbud på levering og installasjon av brannvarslingsanlegg iht. forespørsel og kan tilby dette fra **kr. 1 586 000,- eks. mva.**

Vi har lagt vekt på å tilby en driftssikker, pålitelig og fremtidsrettet løsning hvor vi vil fremheve spesielt:

- Firesafe AS er en total leverandør innen kommunikasjon og sikkerhet. Selskapet fokuserer på høy og rask servicegrad, dette bl.a. igjennom vår **24 timers telefonsupport 365 dager** i året.
- Firesafe AS har etter **38 år** i markedet opparbeidet seg en bred portefølje og kompetanse innenfor automatiske brannalarminstallasjoner. Vi har i dag inngått serviceavtale på **1 100 brannalarmanlegg** i Norge.
- Produktene leveres av anerkjente leverandører med høy produktkvalitet og lang bransje erfaring i Norge så vel som i verden for øvrig noe vår garanti på minimum **3 år** på alle våre brannalarmleveranser understreker.
- Firesafe AS kan via sin samarbeidspartner tilby fleksible **finansieringsløsninger** på alle sine systemleveranser.
- Firesafe AS innehar **sentral godkjenning** innenfor brannalarm og nødløysinstallasjoner samt godkjenningene FG-750 og FG -760 innen brannalarm

Firesafe AS er autorisert el-installerer og kan levere de fleste typer tjenester innenfor elektrorelaterte områder som bla. porttelefonanlegg, nødløys, ITV anlegg, innbruddsalarm, adgangskontroll etc.



## FIRESAFE

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo  
Besøks adr.: Robsrudskogen 15  
1470 Lørenskog  
Telefon +47 22 72 20 20  
NO 958 249 799 MVA

### 1. Presentasjon av Firesafe AS

Firesafe AS sysselsetter i dag ca. 800 medarbeider fordelt på 4 land, Norge Sverige, Danmark og Finland. I Norge er vi representert på 19 lokasjoner med hovedkontor i Oslo

Firesafe tilbyr prosjektering, installasjon, service og kontroll av bla. Nød- og ledesystemer, taktillmerking, brannalarmanlegg og slukkeanlegg.

Vi er godkjent lærebedrift og innehar sentral godkjenning innenfor brannalarm og nød og ledesystemer.

Vi bidrar til å redde liv og verdier gjennom vårt arbeid for et tryggere og mer brannsikkert samfunn.

Firesafe har bla. følgende godkjenninger som er **påkrevet** for å installere brannalarmanlegg iht. gjeldende lover og forskrifter



### 2. Bygningsbeskrivelse

Gnr. / Bnr.	
Bruksområde:	Sameie
Byggeår:	
Antall etasjer:	7
Antall trapperom:	11
Antall boenheter:	231
Antall næringslokaler:	0
Risikoklasse (RKL) og brannklasse (BKL)	4 3
Annet:	

### 3. Benyttet regelverk for prosjektering

#### VIKTIG !!!!

Installasjon av brannalarmanlegg faller inn under EKOMnett / nasjonal kommunikasjonsmyndighets (NKOM) forskrift om autorisasjon for virksomhet som utfører installasjon og vedlikehold av elektronisk kommunikasjonsnett (autorisasjonsforskriften) som trådte i kraft 1.1.2012.

Dette betyr at installatør må være Ekom nettautorisert for å kunne installere brannalarmanlegg.

Formålet med forskriften er å sikre at ekomnett installeres og vedlikeholdes slik at krav til elektrisk sikkerhet, elektromagnetisk kompatibilitet (EMC), frekvensbruk og kvalitet blir ivaretatt. En del av formålet er også å sikre at arbeidet utføres av personell med nødvendige kvalifikasjoner.

Eier av ekomnett **skal bruke autorisert virksomhet** ved installasjon, vedlikehold og sammenkobling av ekomnett.



## FIRESAFE

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo  
Besøks adr.: Røbsrudskogen 15  
1470 Lørenskog  
Telefon +47 22 72 20 20  
NO 958 249 799 MVA

Benyttet regelverk:	NS-EN 54, NS3960:2019 og TEK-17 Det er ikke forelagt noen dokumentasjon som setter krav til kategori ved installasjon av brannalarm (eks. vis. brannteknisk brannrapport, tilstandsanalyse etc.) Og man vurderer derfor det som ikke krav til at anlegg skal oppfylle TEK-17
Brannteknisk dokumentasjon	Nei
Tilgang under befaring	Ja
Tegningsunderlag fra kunde	Nei
Brannalarm kategori:	Tilbudet omfatter et anlegg kategori 2 for leilighetsbygg iht. beskrivelse i TEK-17 / NS-3960:2019  <i>Brannalarmkategori 2 regelverk TEK-17 / NS-3960:2019: Detektorer i leiligheter må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.</i>  <i>Dessuten må følgende være oppfylt:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- Det skal være minst en detektor pr. etasje</li><li>- Akustiske alarmorganer skal plasseres slik at alarmstyrken er minst 60dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket</li><li>- Detektorer og akustiske alarmorganer skal installeres i trapperom, fellesarealer i kjeller og loft</li><li>- Manuelle meldere skal installeres i trapperom ved hovedinngang</li><li>- Alarmorganer i leiligheter og fellesarealer skal aktiveres ved:<ol style="list-style-type: none"><li>1) Alarm utløst i fellesarealer</li><li>2) Alarm utløst i leiligheter som ikke er kvittert ut i henhold til byggets alarmorganisering (se merknad 1)</li><li>3) Utløst slokkeanlegg (se merknad 2)</li></ol></li></ul> <i>MERKNAD 1 Typisk forsinkelse er 2 til 5 minutter</i> <i>MERKNAD 2 Vurderes ut fra aktuell slukkesone</i>
Annet:	Grunnet manglende befaring i leiligheter legges mottatte plantegninger til grunn for prosjektering Det tas det forbehold om at disse tegningene viser faktisk rominndeling og at anlegg dermed er riktig prosjektert iht. gjeldende regelverk

#### 4. Systembeskrivelse tilbudt løsning

Det tilbys en sentralisert og adresserbar løsning. 3 blokker med 1 brannsentral i hver blokk. Inngangsparti (trappeløp) får Brannmannspanel. Det monteres røykdetektorer i fellesareal (også parkering). De små leilighetene har 1 stk. røykdetektor og de store 2 stk. røykdetektorer. Det benyttes summer i detektor som akustisk varsling. Dersom det er behov for flere røykdetektorer, kan opsjon benyttes.

Det er også tatt med 3 stk. nøkkelsafe og 3 stk. alarmsendere i forbindelse med oppkobling mot brannvesenet.



## **FIRESAFE**

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo  
Besøks adr.: Røbsrudskogen 15  
1470 Lørenskog  
Telefon +47 22 72 20 20  
NO 958 249 799 MVA

### **4.1 Brannalarmsentral**

Det er beregnet levert 1 stk. kompaktsentral med integrert display. Sentralen som leveres har klartekstpanel på norsk som angir eksakt hvilken detektor som gir feil / brann melding.

Brannalarmsentralen er beregnet plassert i 1.etg. i trappeoppgang.

Anlegget leveres, installeres, programmeres og i driftsettes av Firesafe AS, avd Tech. Dette medfører at kunde har kun 1 firma og forholde dere til under hele prosjektet.

### **4.2 Brannmannspanel (Inkludert i tilbud)**

I de oppgangen hvor sentral ikke blir montert anbefales det montert brannmannspaneler. Brannmannspanelene gir «kopi» av informasjon i displayet på brannsentral slik at man kan se status og tilstand på anlegget samt få rask informasjon om sted ved en evt. brannalarm. Brannmannspanelene kan også benyttes for avstilling / tilbake stilling ved utløst alarm og feil.

### **4.3 Lokal avstillingsknapp (opsjon 2)**

Dersom man ønsker en lokal avstillingsknapp i leilighet kan dette leveres som opsjon. Denne fungerer på den måten at dersom man får uønsket alarmutløsning i sin leilighet kan man avstille denne ved å trykke inn knappen. Her kan man også «kjøpe» seg tid før resten av bygget varsles.

Vi anser det som lite nødvendig å installere slike knapper med mindre en beboer vil ha problemer med å nå ned til sentral / brannmannspanel innenfor programmert tid på f.eks. 3 minutter. Lokal avstillingsknapp leveres kun i kablet utførelse og tilkobles brannsløyfe i trappehus eller detektor i leilighet dersom denne er kablet.

### **4.4 Deteksjon**

Følgende detektortyper er beregnet benyttet

Leiligheter:	Multikriteriedetektorer. 1-2 stk. pr. leilighet for å kunne dekke områdene kjøkken, stue og rom utenfor soverom (krav iht. TEK-17)
Fellesarealer (trapper, kjeller, loft, etc.):	Multikriteriedetektorer samt manuell melder ved utgang fra trapper

### **4.5 Alarmvarsling / overføring**

Leiligheter:	I leiligheter med deteksjon monteres sirene utenfor soverom
Fellesarealer (trapper, kjeller, loft, etc.):	Sokkelsirener
Universell varsling	
Overføring av alarm (opsjon 3)	Det leveres en alarmoverføringsenhet type Addsecure med GSM/GPRS overføring Avtale om overføring gjøres mellom anleggseier og 110 alarm mottak, men Firesafe AS vil fylle ut alle søknader.
Nøkkelsafe (opsjon 4)	Dette er en innmurt nøkkelsafe som kun Brann og Redningsetaten (BRE) har nøkkel til. Safen er overvåket mot innbrudd og alarm varsles 110 sentral så snart noen prøver å bryte opp denne. I denne nøkkelsafen skal det låses inn nøkler til bygningsmassen slik at disse er tilgjengelige ved en evt. brannalarm utrykning. Safen plasseres i fasaden utenfor oppgangen hvor brannsentral er plassert.



## **FIRESAFE**

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo  
Besøks adr.: Robsrudskogen 15  
1470 Lørenskog  
Telefon +47 22 72 20 20  
NO 958 249 799 MVA

	Dersom man ønsker overføring av alarm til 110 sentral vil det kreves at det monteres en nøkkelsafe i fasaden.  Avtale om overføring gjøres mellom anleggseier og 110 alarm mottak, men Firesafe AS vil fylle ut alle søknader.
Vaskerom kjeller:	
Næringslokaler:	
Annet:	

### **4.6 Alarmorganisering**

Utløst alarm som følge av at optisk- eller multikriteriedetektor er utløst eller manuell melder er fysisk trykket inn organiseres som følger:

#### *Utløst alarm i leiligheter:*

Bygårdsfunksjon med 2-3 minutter lokal varsling i leilighet før general alarm (hele bygget) forutsatt at alarm ikke avstilles med sentral / lokal avstiller panel i løpet av programmert tid (2-3 min)

Alarm varsles så i hele bygget.

Ved detektering på annen detektor i løpet av forsinket tid vil utløse general alarm i hele bygget

#### *Utløst alarm i fellesarealer:*

Ved aktivering av detektor i fellesarealer (kjeller, og trapp) eller manuell melder utløses alarm i hele bygget

Alarmoverføringsenhet (opsjon) varsler mottaker i form av melding på alarmstasjon og sms til sameiets kontaktperson

### **4.7 Styringer**

Heis:	Det fremkommer ikke av informasjon at det er ønskelig med styring av heis
Sprinkleranlegg:	Det fremkommer ikke av informasjon at det er sprinkleranlegg i bygget som skal tilkobles brannsentralen
Annet:	Det er ikke gitt informasjon om andre eksterne komponenter / funksjoner som skal styres av brannsentral

### **4.8 Forsinkelse ved utløst brannalarm (bygårdsfunksjon)**

Systemet har en alarmorganiseringsmulighet slik at man legger inn en forsinkelse på alarmer fra leiligheter med for eksempel 3 minutter. Dette fungerer da på den måten at man får lokal varsling hos seg selv og har da 3 minutter på seg til å gå til byggets brannsentral eller brannmannspanel å avstille alarmer før den varsler resten av blokken.

Man kan dersom det er behov for det installere lokal avstillingsknapp (opsjon 1) i leilighet for å slippe å gå ned til brannsentral / panel. Dette anbefales i de tilfeller beboer av ulike årsaker vil ha problemer med å gå ned til nevnte sentral / panel innenfor programmert tid.

Vår erfaring er at det ikke er behov for slike knapper utover nevnte tilfeller.

### **4.9 Ekstra detektor / varsling (opsjon 5-7)**

Ved endring eller ytterligere ønsker om flere detektorer i leilighet eller dette er påkrevet i forhold til regelverk gis det opsjonspris på ekstra røykdetektor med og uten sokkelsirene.



## FIRESAFE

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo  
Besøks adr.: Robsrudskogen 15  
1470 Lørenskog  
Telefon +47 22 72 20 20  
NO 958 249 799 MVA

### 5.1 Prisoppsett – bestykning kablet løsning

	Type	Ant.	Stk.	Sum
Brannalarmsentral adresserbar	Autrosafe 4 N4	3		
Batteri	12 / 17,0	6		
Brannmannspanel		8		
Multikriteriedetektor		499		
Sokkelsirene		423		
Manuell melder adr. bar. kablet		17		
Kontrolljournal m/holder		3		
O-Plan		11		
Installasjon / kabel / festemateriell	Firesafe AS	1		
Plan & Bygnings søknad	Firesafe AS	1		
Idriftsettelse / opplæring	Firesafe AS	1		
<b>System løsning</b>			<b>Eks. mva.</b>	<b>1 586 000,-</b>
Kontrollavtale pr. år. (ikke inkl. evt. opsjoner)				

### 5.3 Opsjoner

2. Lokal avstillingsknapp	Komplett montert	Pr. stk.	1 800,-
5. Ekstra detektor	Komplett montert	Pr. stk.	2 200,-
6. Ekstra detektor / sirene	Komplett montert	Pr. stk.	2 800,-

### 6.0 Leasing / leietilbud

Firesafe kan sammen med vår samarbeidspartner Ikano Bank som en av de første i Norge innen vårt felt tilby leiefinansiering av systemløsningen.

Leieperioden kan gjøres over 18 - 60 mnd. med kr. 0,- i kontant innskudd.

Dette gjør at man slipper å ta opp store lån, og kan finansiere hele investeringen over driftsbudsjett fremfor å belaste et investeringsbudsjett.

Etter endt leieperiode har man mulighet til å overta anlegget for en symbolsk sum tilsvarende 1 mnd. leibeløp.

Finansiering tilbys på forespørsel og forutsetter godkjenning av Ikano Bank.

### 7.0 Kontrollavtale

For å oppfylle krav iht. til gjeldende regelverk, må det tegnes en årlig kontrollavtale på installerte brannvarslingsanlegg.

Årlig kontroll omfatter bla. følgende:

- Måling av sentralens batterikapasitet
- Avlesning av verdier og historikk på sentralen
- Justering av følsomhet på de detektorer dersom dette er ønsket eller nødvendig
- Visuell besiktigelse av alle detektorer i forhold til bygningsmassen
- Funksjonstest av alle detektorer i leiligheter samt 1/3 av røyk- og multikriteria detektorer i fellesarealer
- Funksjonstest av alle manuelle meldere
- Test av varsling
- Test av evt. Overføring
- Bytte av batterier i trådløse komponenter hver 2 år.



## FIRESAFE

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo  
Besøks adr.: Robsrudskogen 15  
1470 Lørenskog  
Telefon +47 22 72 20 20  
NO 958 249 799 MVA

- Opplæring av bruker dersom dette er ønskelig
- Utstedelse av kontrollrapport med anmerkninger og anbefalinger iht. gjeldende regelverk.
- Mulighet for teknisk overvåking av anlegget (forutsetter at det er installert Addsecure alarmsender (opsjon 1))

Ved å tegne kontrollavtale med Firesafe får man følgende fordeler:

- Rabatt på alle produkter og arbeidstid uansett produktområde vi kan levere innen. (porttelefon, ITV, alarm osv.)
- Gratis telefonsupport 24 / 365 med mulighet for teknisk bistand utover åpningstid etter avtale
- Prioritert kunde med rask respons på teknisk service ved behov.
- 1 leverandør som både installerer, utvider, og programmerer anlegget, dermed har kunde kun 1 firma å forholde seg til.
- Høy servicegrad og fleksibilitet

Prisen er eksklusiv mva. men inkludert reise tid og kostnader.

### 8.0 Forutsetninger / Forbehold

- FS holder alt kabel /festemateriell og utstyr.
- Maling og flikk er ikke inkl. i tilbudet.
- Alle gjennomføringer foretatt av FS brannettes iht. gjeldende regelverk.
- Man forutsetter at det stilles 1 stk. fri parkeringsplass til disposisjon under installasjonstiden. Dersom dette ikke lar seg gjøre vil evt. Parkeringskostnader bli fakturert
- Man forutsetter normal takhøyde. Ved eventuell bruk av lift/stillass vil dette bli viderefakturert, om så ikke er spesifisert i tilbudet.

Det forutsettes tilgang til alle lokaler og fremkommelighet under hele installasjonsperioden innenfor normal arbeidstid 08-16.

## 9. Tilbuds spesifikke betingelser

### 9.1 Priser – Betalingsplan – Valuta - Gyldighet

Pris betingelser:	Alle priser er å forstå eks. mva.
Betalings plan:	30 % ved kontraktsinngåelse 30 % ved 50% utført 30 % ved ferdigstillelse 10 % ved overlevert dokumentasjon
Betalingsbetingelser:	Netto pr. 30 dager
Gyldighet:	Tilbudet er gyldig i 60 dager
Annet:	Ved valg av finansieringsløsning gjelder Ikano Bank sine betingelser.

### 9.2 Leveringstid

Oppstart:	Anlegget monteres og leveres etter nærmere avtale. Iht. Forvaltningsloven skal saksbehandlingstiden hos Plan & Bygg være maksimalt 3 uker på søknad om enkelt tiltak som dette er
-----------	--

### 9.3 Installasjon

Installasjon er inkludert i tilbudet. Installasjonen utføres av montører tilknyttet Firesafe. Det er beregnet benyttet hvit revolvert brannkabel type Exxp / PFLP iht. regelverk og produktkrav. Kabling legges åpent evt. i hvite kabelkanaler avhengig av hva som er mest praktisk og estetisk. I leiligheter benyttes kabelkanaler.



## **FIRESAFE**

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo  
Besøks adr.: Røbsrudskogen 15  
1470 Lørenskog  
Telefon +47 22 72 20 20  
NO 958 249 799 MVA

### **9.4 Idriftsettelse**

Idriftsettelse og programmering en gang er inkludert i tilbudet.

Dette omfatter kobling av sentral, programmering av alarmtekster og funksjoner samt funksjonstesting av detektorer og meldere ute på anlegget for å forsikre at systemet fungerer pålitelig i de omgivelsene det skal sikre.

### **9.5 Brukerspesifiserte data og alarmtekster**

Med alarmtekster mener vi tekst som fremkommer i displayet/skjermen når en alarm er utløst eller en feil oppstår. Alarmtekstene angir stedsangivelse basert på data eller betegnelser som benyttes av brukerne av bygningsmassen til daglig.

Med i tilbudet er programmering av systemet én gang basert på kundens informasjon. Endringer eller tillegg utover dette belastes etter gjeldende timesatser for servicetekniker.

## **10. Plan- og Bygningsloven / arbeidstilsynet**

### **10.1 Søkepliktig tiltak**

I henhold til plan- og bygningsloven er det søknadsplikt i forbindelse med installasjon, endring og utvidelser av brann- og sikkerhetsanlegg.

Søknad skal sendes Plan & bygnings Etaten i kommunen, dersom installasjon skal foretas i bygg / lokaler hvor det er arbeidsplasser skal man i forkant søke om Arbeidstilsynets samtykke for installasjonen.

Dette krever at den som prosjekterer, installerer og kontrollerer installasjonen innehar enten sentral godkjenning for PRO, UTF og KUT eller at det søkes lokal godkjenning i hvert tilfelle.

Som leverandør har vi plikt til å gjøre oppmerksom på dette ovenfor tiltakshaver (byggherre).

Det påligger tiltakshaver å søke plan- og bygningsmyndigheter om de nødvendige tillatelser (SØK).

Som leverandør kan vi påta oss å søke om ansvarsrett for de funksjoner som inngår i vårt leveranseomfang. Dette er: prosjekterende (PRO), kontroll av prosjekterende (KPR), utførelse (UTF) og kontroll av utførelse (KUT).

I dette tilfellet søkes det ett trinns søknadsbehandling som tilsier behandlingstid i PBE på 3 uker iht. forvaltningsloven

### **10.2 Kostnader forbundet med søknad PBE**

Gebyrer for funksjonene PRO og UTF er **inkludert** i vårt pristilbud.

Selve gebyret for tiltak som faktureres fra kommune går direkte til tiltakshaver / kunde. Dette gebyret er ikke inkludert i vårt tilbud

Ved valg av leverandør som ikke har sentral godkjenning vil dette gebyret bli betraktelig større da PBE i tillegg tar seg betalt for å godkjenne leverandøren. Denne kostnaden belastes tiltakshaver.

## **11. Orienteringsplan (O-Plan)**

For produksjon av orienteringsplan, må bygningstegninger helst elektronisk format og være oss i hende senest 2 uker før oppstart.

Orienteringsplanen angir hva det enkelte stedsangivelsesområdet dekker og viser byggets forskjellige plan. Våre O-planer utføres i farger innrammet i glass og henges opp ved sentralene slik at brannvesen og annet personell raskt kan orientere seg i forhold til evt. feil- og brannalarmer.



## **FIRESAFE**

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo  
Besøks adr.: Robsrudskogen 15  
1470 Lørenskog  
Telefon +47 22 72 20 20  
NO 958 249 799 MVA

### **12. Dokumentasjon**

Det leveres FS standard dokumentasjon for denne type anlegg som består av:

- Teknisk anleggs dokumentasjon
- Produktblader for leverte komponenter
- Brukermanual på norsk
- Utskrift av innprogrammert data / tekster
- Kopi av O-plan
- Ferdigattest fra Plan & Bygg
- Funksjonsbeskrivelse
- Idriftsettelsesrapport

Dokumentasjon sendes kontaktperson elektronisk på dennes mail adresse

### **13. Garanti**

Det gis **36 måneders** garanti på utstyr og arbeid utført, og levert av FS.

36 måneders funksjons- og systemgaranti gjelder når anlegget er idriftsatt, programmert og godkjent av FS. Feil og mangler på installasjonen forutsettes utbedret av FS.

Garantien på produktene gjelder ikke ved ytre påvirkninger som for eksempel hærverk, nedsmussing grunnet oppussing etc.

Kostnader på utbedring av dette fra andre leverandører godkjennes ikke.

### **14. Opplæring**

Opplæring av inntil 5 personer/brukere i inntil 0,5 time er lagt inn i forbindelse med endt idriftsettelse / overlevering og inneholder:

- Orientering om sikkerhetskonseptet
- Betjening av sentral
- Inn og utkobling av soner, seksjoner og styringer
- Betjening av alarmmelding/feilmelding

Ansvarshavende på brukerstedet skal delta på denne opplæringen. Dette er viktig for en optimal utnyttelse av sikkerhetssystemet og gir sikkerhet for at systemet fungerer som det skal ikke bare ved overlevering, men og videre gjennom systemets levetid.

### **15. Timepriser for arbeid utover tilbud**

For arbeider som bestilles i tillegg til kontrakten beregnes følgende satser i normal arbeidstid:

- |                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| • Montasje /installasjon | kr. 795,- pr. time.   |
| • Programmering          | kr. 1 150,- pr. time. |

### **16. Miljøinformasjon**

I mars 2014 ble Firesafe miljøsertifisert i h.t. ISO 14001. Sertifiseringsorgan i dag er NEMKO AS.

Øverste ledelse i Firesafe har forpliktet seg til å etablere et miljøstyringssystem og sikre at nødvendige ressurser er tilgjengelige for dette arbeidet.

Firesafe jobber kontinuerlig for å etterleve styringssystemet i alle deler av vår organisasjon.

#### **16.1 Miljøpolitikk**

Firesafe har fastsatt følgende miljøpolitikk:

- Firesafe skal tilfredsstillere relevante lover og forskrifter, samt selvpålagte krav og andre krav innen HMS, kvalitet og miljø
- Benytte produkter som gir minst mulig miljøbelastninger i et livssyklusperspektiv
- Bruke leverandører som lever opp til våre kvalitets- og miljøkrav
- Effektivisere ressursbruken og redusere utslipp og avfall



## **FIRESAFE**

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo  
Besøks adr.: Røbsrudskogen 15  
1470 Lørenskog  
Telefon +47 22 72 20 20  
NO 958 249 799 MVA

- Sette opplæring av medarbeidere innen miljø i fokus
- Ha målbare mål for miljø som underbygger miljøpolitikken vår og sikrer kontinuerlig forbedring
- Gjennom kontinuerlig utvikling og etterlevelse av vårt miljøstyringsystem skal Firesafe redusere sin forurensning av luft, jord og vann til et lavest mulig nivå.
- Firesafe skal, i alle våre kontorlokaler, benytte ressurser på en bærekraftig måte.

Det kontrolleres jevnlig at bedriftens politikk for HMS, kvalitet og miljø er kjent og etterlevs i alle deler av bedriften. Miljøpolitikken er tilgjengelig for allmennheten på våre nettsider.

Firesafes miljøpolitikk skal gjennomgås minimum en gang pr. år av bedriftens styre.

### **16.2 Miljømål**

Firesafe jobber med følgende miljømål:

- Kontorlokaler ved hovedkontoret skal redusere sitt strømforbruk med 10%.
- Kontorlokaler for hovedkontoret, Bergen og Trondheim skal redusere antall papirutskrifter pr. funksjonær med 10 %.
- Drivstofforbruket i Firesafe skal reduseres med 30 % pr. mil.

Firesafes miljøsertifisering gir et fokus på miljø og samfunnsansvar som vi er stolte av. Kundene kan stole på at vi har fokus på miljøet i hele bedriftens verdikjede og i alle våre leveranser.

### **17. Referanser**

Firesafe, har lang og bred erfaring i installasjon og drift av brannalarmanlegg i boligsameier og spesielt innen eldre såkalte 1890 gårder som krever spesiell erfaring og kunnskap. Konkrete referanser med kontaktpersoner oppgis på forespørsel.

### **18. Generelt**

Ytterligere informasjon, utover det som er beskrevet innledningsvis, finnes i de vedlagte dokumenter. Dersom noe skulle være uklart eller ytterligere informasjon er ønskelig, ber vi dem ta kontakt.

Er det ønskelig med en presentasjon / gjennomgang av tilbudet stiller vi oss positive til å gjøre dette uforpliktende for dere.

Besøk gjerne vår hjemmeside [www.firesafe.no](http://www.firesafe.no) for mer informasjon om oss og våre produkter

Med vennlig hilsen  
Firesafe AS

**Kyrre Malnes**  
Salg  
Tech, Kontroll & Service



**FIRESAFE** /

Post adr.: Postboks 6411 Etterstad, 0605 Oslo  
Besøks adr.: Røbsrudskogen 15  
1470 Lørenskog  
Telefon +47 22 72 20 20  
NO 958 249 799 MVA



**FIRESAFE /**

## Avtale

### Årlig kontroll av brannalarmanlegg

Avtalen er tegnet mellom

Firma:  
Orgnr:  
Fakturaadresse:  
Postadresse:  
Fakturamail:  
Avtaleansvarlig:  
Telefon:  
E-post:  
Anleggsadresse:

og

Firma:	<b>FIRESAFE AS</b>
Orgnr:	<b>958 249 799</b>
Postadresse:	<b>Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO</b>
Avtaleansvarlig:	<b>Frode Borgen</b>
Telefon:	<b>09110 / +47 977 40 292</b>
E-post:	<b>Frode.Borgen@firesafe.no</b>



## 1. AVTALENS FORMÅL

**KUNDE, POSTADRESSE** (senere benevnt som kunde) og Firesafe AS har i dag inngått kontrollavtale på brannalarmanlegg.

Partene plikter i fellesskap å utarbeide en fremdriftsplan for kontrollen. Firesafe vil i avtaleperioden ta kontakt for avtale om eksakt tidspunkt for det enkelte kontroll.

Det årlige kontroll starter med en samtale med driftsansvarlig i objektet for å få kunnskap om spesielle hensyn, endringer, mangler og planlagte, utførte eller igangværende tiltak.

Oppdragsgiver plikter å gi Firesafe fri adgang til alle deler av objektet når avtalt kontroll foretas. Ved eventuelt brudd i fremdrift som skyldes oppdragsgiver blir dette belastet med gjeldende oppmøte og timepris. Firesafe skal ha tilgang til oppdaterte/ ajourførte branntekniske tegninger for objektet.

Dersom det er nødvendig med vedlikeholds-/reparasjonsarbeid, vil vår representant kontakte oppdragsgiver for nærmere avtale om pris.

Firesafe utarbeider nødvendige rapporter for utførte kontroll. Feil og mangler defineres som vedlikeholdsarbeid (opprettholde den opprinnelige standarden).

## 2. OMFANG

Avtalen omfatter årlig kontroll av **brannalarmanlegg** som er installert i:

**ADRESSE Ruudgata 4. Sande**

Antall	Komponent	Typebetegnelse
3	Brannalarmsentral	- Advanced 1 sløyfe MX-5101 medium kabinet
6	Batterier	- Batteri 12 / 7,0ah
499	Multikriteriedetektor	- Multikriteriedetektor adr.bar A2000
17	Manuelle meldere	- Manuell melder adr.bar VCP100
423	Alarmorganer	- Sokkelsirene detektordrevet (slave)
3	Alarmoverføring	-

### Forutsetninger:

1. Avtale summen er i henhold til alarmanleggets bestykning fremkommet av mottatt dokumentasjon og vil endres dersom anlegget utvides eller bygningsmassen endres.
2. Avtale summen er inkludert reiseutgifter og reisetid.
3. Eventuelle parkeringsutgifter blir fakturert som tillegg dersom man ikke får disponere kostnadsfri parkeringsplass på området under kontrollbesøket



**FIRESAFE** /

### 3. AVTALEPRISER

Fastpris årlig kontroll: 55 000,- eks.mva.

Kunden er innforstått med at avtalt sum er iht. til anleggets bestykning, og dersom anlegget utvides vil den avtalte sum endres.

Firesafe forbeholder seg retten til å øke prisene en gang pr. år i takt med konsumprisindeksen for foregående år. Alle beløp i forbindelse med denne avtalen er oppgitt i norske kroner (NOK) og eksklusiv merverdiavgift.

Reisetid og reiseutgifter er inkludert. Se del 3 side 4 for flere opplysninger.

Kunde innvilges rabatt på servicearbeidstid / reiseutgifter (10 %) og på alle komponenter (25 %). I tillegg har man 24/365 kostnadsfri telefonsupport.

### 4. ANSVAR OG FORPLIKTELSER

I vedlegg til avtalen er det spesifisert hvilke forpliktelser Firesafe har overfor kunden.

Firesafe skal besøke kunde 1 gang pr. år for kontroll av alarmanlegget.

Dette skal skje senest 3 mnd. etter kontrakt er inngått evt. 1 år etter idriftsettelse av anlegget. Deretter 1 gang pr. år, og fortrinnsvis innen samme kvartal som avtalen er inngått, eller sist utførte årlige kontroll.

Firesafe forbeholder seg retten til å flytte på tidspunkt for utførelse av årskontrollen.

### 5. OPPSIGELSE

Avtalen er inngått for 1 år med automatisk fornyelse av 1 år om gangen dersom den ikke sies opp av en av partene ved utløp. Avtalen har en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder. Oppsigelse må gjøres skriftlig med 3 mnd. varsel. Ved mislighold, kan avtalen heves med øyeblikkelig virkning. Firesafe sine forpliktelser bortfaller dersom kunden selv eller andre som ikke er rekvirert av Firesafe utfører arbeider på anlegget uten at Firesafe er informert om dette i forkant. Firesafe forbeholder seg retten til å overføre kontrakten til evt. nye eiere dersom Firesafe skulle bli overtatt av annet firma.

### 6. TVISTER

Eventuelle tvister mellom partene om kontraktsforholdet skal søkes løst i minnelighet. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten avgjøres av en voldgiftsrett satt med en dommer oppnevnt av justitiarius ved Oslo byrett.

Dette avtaledokument er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

\_\_\_\_\_  
Sted dato

\_\_\_\_\_  
sted dato

\_\_\_\_\_  
for Firesafe AS

\_\_\_\_\_  
for Oppdragsgiver



**FIRESAFE /**

## BESKRIVELSE / KONTROLLAVTALE FOR BRANNALARM

### Orientering

Avtalens generelle formål er opprettholdelse av anleggets sikkerhetsnivå, herunder dets tilpasning til eksisterende bygnings- og bruksmessige forhold. I den utstrekning anleggets utførelse og/eller kontroll er regulert gjennom lover, forskrifter eller forsikrings bestemmelser, vil Firesafe i samarbeid med partner og datterselskap Romerike Svakstrøm gjennomgå råd og anvisninger medvirke til at anleggseieren kan overholde gjeldende regelverk

Kontroll utføres iht. gjeldende standard NS3960:2019

1. I sammenfatning går kontrollavtalen ut på at Firesafe en gang i året etterser og funksjonsprøver anlegget, rapporterer, foreslår eventuelle utbedringstiltak, og gjennomfører disse etter nærmere avtale med anleggseieren.
2. Avtale om kontrollbesøk avtales av Firesafe på forhånd der dette er mest hensiktsmessig. Anleggseier må sørge for at alle deler av anlegget er tilgjengelige. Kontrollen forutsettes utført i normalarbeidstid mandag til fredag 08.00 – 16.00 dersom annet ikke er spesielt avtalt.

Under årlige kontroll utføres:

3. Besiktigelse av alle utstyrs enheter og alarmsikrede lokaler / områder sammen med anleggets ansvarshavende dersom denne ønsker det.
4. Prøving av alle funksjoner i brannalarm-sentralen og eventuelle brannmannspaneler/ parallelltablåer, herunder måling av lade-, logikk og batterispennning, testing mot jordfeil.
5. Prøving av alarmorgan styring.
6. Prøving av alarmoverføring til brannvesen eller vaktstasjon.
7. Prøving av alle styrefunksjoner, herunder styring av branddører, porter, ventilasjons-anlegg og eventuelt andre styrefunksjoner.
8. Prøving av minst 10 % av alle røykdetektorer med testverktøy hvert år. Stikkprøving av varme- detektorer med varmevifte, prøving av alle manuelle brannmeldere.
9. Bytte av batteri i trådløse komponenter tilknyttet brannsentralen hvert 2 år.
10. Kontroll av at ansvarshavende har tilfredsstillende kunnskap om anleggets virkemåte og forstår brukerinstruksen.
11. Kontroll av at rutinene for anleggs eierens egenkontroll er i overensstemmelse med regelverket og at kontrolljournal føres på tilfredsstillende måte.

Utbedring av feil og mangler

Rapporterte feil og mangler utover foranstående utbedres etter nærmere avtale med anleggseieren og i den utstrekning det er mulig, allerede under kontrollbesøket. Slike tilleggsytelser faktureres særskilt og i henhold til medgått tid og materiell. Krever utbedringene gjenbesøk, påløper også reiseutgifter og eventuelle diettutgifter.

Feilmeldinger, utrykningsprioritet

Firesafe AS har 24 timers mottak for feilmeldinger. Anleggseiere med kontrollavtale prioriteres ved utrykninger.



## **B) Rivning av «E-feltet» - forslag fra seksjonseier**

Årsmøtet i Tokerudlia Boligsameie gir styret fullmakt til å sende ny søknad til Plan- og bygningsetaten i Oslo om rivning av E-feltet og erstatte det med bakkeplanparkering. Det er ikke mulig å realisere et nytt felles bygg, verken i to eller tre etasjer, innenfor forsvarlige økonomiske rammer. Bygget, sånn det står nå, er i seg selv uforsvarlig, og det er påkrevet med handling.

Forslagsstiller: Arne Bernhardsen og Bente Sandaker, T9

### *Styrets innstilling:*

Det foreligger allerede rammetillatelse for riving av garasjehuset. Kommunen vil ikke gi oss tillatelse for ytterligere reduksjon i parkeringsnormen, hvilket innebærer at det må være anledning til å parkere på deler av taket over bakkeplan.

Det er nå, slik redegjort for i årsberetning, omsider blitt etablert en dialog med Tokerudtoppen. E-felt styret har blitt enige om at det skal avholdes nye ekstraordinære årsmøter der riving- og nybyggalternativet vil redegjort for i detalj.

Prosesen har som kjent stoppet fullstendig opp som en følge av Toppen har neket å betale sin 1/3 av løpende kostnader til entreprenør.

Styrets innstilling er at forslaget forkastes.

### **C) Endring i husordensreglene – forslag fra styret**

#### **Punkt 3 RENHOLD, ORDEN OG SIKKERHET**

Avsnitt kalt «Søppelnedkast» endres til «Søppelbehandling» med følgende tekst:

Matavfall skal sorteres i grønn pose og plastavfall skal sorteres i lilla pose. Disse posene fås gratis i alle matvarebutikker. Restavfall skal sorteres i handleposer som skiller seg klart fra de grønne og lilla posene, f.eks. kan handleposene vrennes. Hver pose skal knyttes med to knuter. Alle posene skal slippes i utendørs avfallsbrønner merket «Restavfall», disse er plassert på to steder på sameiets område.

Papp og papir skal leveres i egne avfallsbrønner. Større mengder av papp må deles opp i mindre biter før det leveres, slik blir det plass for mer i brønnen.

Det er forbudt å sette fra seg søppel ved siden av avfallsbrønnen.

Glass- og metallemballasje skal leveres i egen container som er plassert ved innkjøringen til boligsameiets område.

Større kanner for matolje må leveres på miljø- eller gjenbruksstasjon.

E-avfall som lyspærer, lysrør, batterier og småelektriske apparater skal leveres på godkjente returpunkter. Giftstoffer, kjemikalier og brannfarlige stoffer som bensin, maling, lakk, poleringsmidler, løsningsmidler og kluter og annet som er gjennomtrukket av slike stoffer, er å betrakte som farlig avfall og skal leveres på miljø- og gjenbruksstasjoner.

Det vises også til mer detaljerte sorteringsregler fra Oslo kommune.

3. Styret har følgende forslag til et 5. punkt under overskriften Terrasser og balkonger:

Det er forbudt å mate fugler fra terrassene og/eller legge til rette for/akseptere at fugler etablerer reir på terrassene.

4. Styret foreslår følgende tillegg til 1. setning i pkt. 5. BRUK AV UTEAREAL

I sin bruk av uteareal plikter brukerne å verne om trær, plener, gjerder og lekeutstyr m.m. Det er ikke tillatt å kaste avfall på området. Dette gjelder også matavfall i den hensikt å mate fugler og rotter.



#### **D) Endring i vedtektene – forslag fra styret**

Styret foreslår at vedtektene § 4, 4. ledd skal lyde:

*Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner.*

*Vedlikeholdsarbeidet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.*

*Rehabilitering av våtromssoner som bad/dusjrom og kjøkken (inkludert utskifting av sluk) skal utføres av autoriserte håndverkere med våtromssertifikat.*

*Før slikt arbeid utføres skal eier gi skriftlig opplysninger om arbeidet til styret. Opplysningene skal inneholde hvilket arbeid som skal utføres og navn på firma/håndverker som utfører arbeidet.*

*Etter utført arbeid skal seksjonseier sørge for at firmaet/håndverkeren legger fram dokumentasjon om arbeidet som er gjort og hvilke materialer som er benyttet, og at arbeidet er utført i samsvar med gjeldende våtromsnorm.*

*Brudd på disse vedtekter kan medføre erstatningsansvar for seksjonseier.*

*Støyende arbeid i våtrom med borhammer eller slagdrill kan bare utføres på hverdager i tiden mellom klokken 08.00 og 18.00."*

**TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 285 346, KUNDENR. 7441****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 13 878 128	13 879 878	13 936 000	13 879 000
Garasjer	10	67 920	34 330	0	68 000
Andre inntekter	3	142 784	116 369	50 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>14 088 832</b>	<b>14 030 577</b>	<b>13 986 000</b>	<b>14 047 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-58 515	-38 070	-40 000	-58 515
Styrehonorar	5	-415 000	-270 000	-270 000	-415 000
Avskrivninger	15	-101 772	-101 771	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 491	-20 033	-20 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-292 818	-285 835	-293 000	-295 000
Konsulenthonorar	7	-47 401	-7 935	-20 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-4 098 892	-33 945 595	-1 225 000	-790 000
Forsikringer		-1 242 089	-1 068 778	-1 065 000	-1 317 000
Festeavgift		-229 672	-229 672	-230 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-2 047 684	-1 834 106	-1 853 335	-2 150 000
Garasjer	10	-352 871	-36 080	0	-3 500
Energi/fyring		-1 203 162	-608 720	-800 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-908 332	-862 980	-1 040 000	-1 050 000
Andre driftskostnader	11	-1 002 784	-1 176 126	-1 005 000	-1 065 500
		<b>-12 021</b>			
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>484 -40 485 700</b>		<b>-7 861 335</b>	<b>-8 846 515</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 067 349</b>	<b>-26 455 123</b>	<b>6 124 665</b>	<b>5 200 485</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	140 579	149 753	20 000	140 000
Finanskostnader	13	-1 289 357	-1 131 375	-1 319 000	-1 370 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 148 778</b>	<b>-981 623</b>	<b>-1 299 000</b>	<b>-1 230 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>918 570</b>	<b>-27 436 745</b>	<b>4 825 665</b>	<b>3 970 485</b>
Overføringer:					
Udekket tap			0 -27 436 745		
Reduksjon udekket tap		918 570		0	



## TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 285 346, KUNDENR. 7441

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Rehabilitering		0	1 594 636
Leiligheter/lokaler	14	276 500	276 500
Andre varige driftsmidler	15	161 019	262 791
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>437 519</b>	<b>2 133 928</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		138 669	38 613
Kundefordringer		11 980	10 070
Forskuddsbetalte kostnader		241 800	238 265
Andre kortsiktige fordringer	16	41 456	6 650
Driftskonto OBOS-banken		634 599	4 408 739
Sparekonto OBOS-banken		673 767	672 310
Innestående i andre banker		190 656	120 925
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 932 927</b>	<b>5 495 572</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 370 447</b>	<b>7 629 500</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	17	-38 422 838	-39 341 408
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-38 422 838</b>	<b>-39 341 408</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	39 592 497	42 266 475
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>39 592 497</b>	<b>42 266 475</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		203 300	216 120
Leverandørgjeld		895 355	4 203 889
Påløpte renter		59 942	59 086
Påløpte avdrag		30 190	111 414
Annen kortsiktig gjeld	19	12 000	113 924
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 200 787</b>	<b>4 704 433</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 370 447</b>	<b>7 629 500</b>
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 05.04.2022

Styret i Tokerudlia Boligsameie

Christian Engelstad	Hifsa Asghar	Heidi Lyberg Bakken
Stein E Fiskum	Eli Gravem Hansen	Rolf Medalen Krogh

#### 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.

##### 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	12 920 364
Garasjeleie	907 200
Leie	108 000
Ekstra parkering	32 900

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **13 968 464**

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-60 936
Garasjeleie	-29 400

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **13 878 128**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	101 600
Salg av bombrikke	3 600
Garasjeleie 2016 - 2021	15 400
Regnskapskorrigeringer	84
Salg av nøkler	18 200
Salg av ringetablå	3 300
Leie av tilhenger	600

**SUM ANDRE INNTEKTER** **142 784**

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-58 515
--------------------	---------

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-58 515**

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 415 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og styremiddag for kr 9 784, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 491.

**NOTE: 7**



**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 213
Kartlegging av tilstand på vinduer og vindusdører, Jarle Austad	-33 188
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-47 401</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

**BETONGREHABILITERING**

Selvaag Prosjekt AS	-576 918
Jarle Austad	-38 813
<b>SUM BETONGREHABILITERING</b>	<b>-615 731</b>

**NYTT AVFALLSANLEGG**

Selvaag Prosjekt AS (se note)	-2 779 351
<b>SUM NYTT AVFALLSANLEGG</b>	<b>-2 779 351</b>

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE  
VEDLIKEHOLD**

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 395 082</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-90 419
Drift/vedlikehold VVS	-85 490
Drift/vedlikehold elektro	-28 435
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-296 377
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-42 548
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 498
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-22 813
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 230
Egenandel forsikring	-40 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 098 892</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 309 105
Renovasjonsavgift	-738 580
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 047 684</b>

**NOTE: 10**

**GARASJER**

**INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter E-feltet	67 920
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>67 920</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Tomme leieforhold	-67 920
-------------------	---------



Felleskostnader E-feltet	-284 951
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-352 871</b>
<b>SUM GARASJER</b>	<b>-284 951</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 700
Container	-68 026
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 048
Driftsmateriell	-5 036
Vaktmestertjenester	-456 672
Vakthold	-87 545
Renhold ved firmaer	-279 925
Andre fremmede tjenester	-13 085
Kontor- og datarekvizita	-1 443
Trykksaker	-6 261
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 784
Telefon, annet	-3 424
Porto	-20 982
Kontingenter	-3 235
Bank- og kortgebyr	-6 569
Velferdskostnader	-3 051
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 002 784</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 457
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 589
Kundeutbytte fra Gjensidige	135 533
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>140 579</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 061 868
Renter og gebyr på lån i Nordea, lån 1	-32 775
Renter og gebyr på lån i Nordea, lån 2	-189 997
Renter og gebyr på lån i Oslo kommune	-4 128
Renter på leverandørgjeld	-590
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 289 357</b>

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

Leilighet og garasje	276 500
----------------------	---------



---

**SUM LEILIGHETER** **276 500**

---

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser			
Tilgang 2012	78 250		
Avskrevet tidligere	-70 667		
Avskrevet i år	-7 582		
			1
Traktor nr. 1			
Tilgang 2012	319 063		
Avskrevet tidligere	-286 911		
Avskrevet i år	-32 151		
			1
Traktor nr. 2			
Tilgang 2001	1		
			1
Bankautomat			
Tilgang 2019	182 000		
Avskrevet tidligere	-52 000		
Avskrevet i år	-26 000		
			104 000
Lekeapparat			
Tilgang 2018	129 099		
Avskrevet tidligere	-66 701		
Avskrevet i år	-25 820		
			36 578
Lekeplass			
Tilgang 2019	51 096		
Avskrevet tidligere	-20 438		
Avskrevet i år	-10 219		
			20 438

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **161 019**

---

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-101 772**

---

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer tillitsvalgte	5 556	
Garasjeleie 2016 - 2021	15 400	
Småsalg 4. kvartal 2021	8 000	
Viderefakturerte fakturaer	12 500	

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **41 456**

---

**NOTE: 17****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: 18

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,19 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-36 000 000

Nedbetalt tidligere

217 608

Nedbetalt i år

760 409

-35 021 983

Nordea, lån 1

Lånet er et serielån med NIBOR-rente med renteregulering hver tredje måned.

Beregnet rentesats pr. 31.12.21 var 2,96% . Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

1 702 701

Nedbetalt i år

243 243

-1 054 056

Nordea, lån 2

Kr 3 640 000 av lånet har en rentebytteavtale (SWAP) med fast rentesats 2,96%.

Lånet har i tillegg en flytende rentesats på 0,29% som trekkes i fra.

Kr 4 800 000 av lånet er et serielån med NIBOR-rente med renteregulering hver tredje måned.

Pr. 31.12.21 var basisrenten på 0,58% og marginen på 2,25%.

Samlet beregnet rentesats pr. 31.12.21 var 2,83 % .

Løpetiden er 10 år.

Rentebytteavtalen varer til 30.mars 2023.

Opprinnelig 2013

-14 000 000

Nedbetalt tidligere

9 200 000

Nedbetalt i år

1 600 000



22

Tokerudlia Boligsameie

		-3 200 000
Oslo kommune Bymiljøetaten		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,13 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2011	-1 054 900	
Nedbetalt tidligere	668 116	
Nedbetalt i år	70 326	
		-316 458
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-39 592 497</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Felleskostnader E-feltet 2020		-12 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-12 000</b>

**Annen informasjon om sameiet****Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 57581204. 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.



7441 Tokerudlia Boligsameie

## 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: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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