



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 213 420
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 29.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 996213420

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 904 794	2 722 149
Sum inntekter		2 904 794	2 722 149
Kostnader			
Lønnskostnad		118 664	112 959
Annen driftskostnad		2 231 208	3 064 814
Sum kostnader		2 349 872	3 177 773
Driftsresultat		554 922	-455 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 142	7 742
Sum finansinntekter		27 142	7 742
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		27 142	7 742
Resultat før skattekostnad		582 064	-447 882
Årsresultat		582 064	-447 882
Totalresultat		582 064	-447 882
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		582 064	-447 882
Sum overføringer og disponeringer		582 064	-447 882



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 295	51 295
Sum varige driftsmidler		51 295	51 295
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 295	51 295
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	336
Andre fordringer			131 501
Sum fordringer		35	131 837
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 305 826	484 162
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 305 826	484 162
Sum omløpsmidler		1 305 861	615 999
SUM EIENDELER		1 357 156	667 294

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 065 777	483 713
Sum opptjent egenkapital		1 065 777	483 713
Sum egenkapital		1 065 777	483 713
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		183 349	162 314
Annen kortsiktig gjeld		108 030	21 267
Sum kortsiktig gjeld		291 379	183 581
Sum gjeld		291 379	183 581
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 357 156	667 294



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 374425

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 213 420
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 28.04.2025



Organisasjonsnr: 996 213 420
BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 904 794	2 722 149
Sum inntekter		2 904 794	2 722 149
Kostnader			
Lønnskostnad		118 664	112 959
Annen driftskostnad		2 231 208	3 064 814
Sum kostnader		2 349 872	3 177 773
Driftsresultat		554 922	-455 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 142	7 742
Sum finansinntekter		27 142	7 742
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		27 142	7 742
Resultat før skattekostnad		582 064	-447 882
Årsresultat		582 064	-447 882
Totalresultat		582 064	-447 882
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		582 064	-447 882
Sum overføringer og disponeringer		582 064	-447 882



Organisasjonsnr: 996 213 420
BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		51 295	51 295
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 295	51 295
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	336
Andre fordringer			131 501
Sum fordringer		35	131 837
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 305 826	484 162
Sum omløpsmidler		1 305 861	615 999
SUM EIENDELER		1 357 156	667 294
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 065 777	483 713
Sum opptjent egenkapital	1 065 777	483 713
Sum egenkapital	1 065 777	483 713
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	183 349	162 314
Annen kortsiktig gjeld	108 030	21 267
Sum kortsiktig gjeld	291 379	183 581
Sum gjeld	291 379	183 581
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 357 156	667 294



Organisasjonsnr: 996 213 420
BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1872

BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 18:00, Frogn Rådhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag 1 fra styret
8. Forslag 2 fra styret
9. Budsjettpresentasjon
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 107.300.

Styrets innstilling

Styret forslår at honoraret økes med totalt kr 3.300 fra kr 104.000 til kr 107.300.

Denne økningen tilsvarer økningen i konsumprisindeksen for 2024 på 3,1% (Ref. tall fra SSB)

Det avtroppende styret beslutter selv fordelingen mellom medlemmene i styret.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 107.300

Sak 7

Forslag 1 fra styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret legger fram forslag til endring av tekst i ett punkt i vedtektene

- Presisering av punkt 5.1 (Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten) i vedtektene.

Styrets innstilling

Styret ønsker å gjøre denne en presisering for å sikre at styret og vaktmester kjenner til at det gjøres endringer i en seksjon, knyttet til kjøkken eller bad, som *kan* få konsekvenser for sameiet. Det er også greit for styret å kjenne til slike arbeider, i tilfelle klage på støy, parkerte biler fra håndverkere mv. Se hele forslaget i vedlegget lengre bak i innkallingen.

Forslag til vedtak

Presiseringen i vedtektene besluttet tatt inn

Vedlegg

2. Forslag 1 fra styret - Endring av pkt 5.1 i vedtektene.pdf

Sak 8

Forslag 2 fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å fremme forslag om en presisering i ordensreglene.

- Presisering av pkt. 4.3 (Belysning)

Styrets innstilling

For å sikre et enhetlig uttrykk foreslår styret at de samme reglene som gjelder for lys på vegg på terrasse også skal gjelde for lys i terrassetak. Se hele forslaget lengre bak i innkallingen.

Forslag til vedtak

Presiseringen i ordensreglene besluttet tatt inn



Vedlegg

3. Forslag 2 fra styret - Endring av pkt 4.3 i ordensreglene - Belysning.pdf

Sak 9

Budsjettpresentasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret gjennomgår de viktigste postene i budsjett for 2025. Hele budsjettet finnes i kolonnen helt til høyre i resultatregnskapet lengre bak i innkallingen.

Styrets innstilling

Gjennomgangen tas til etterretning

Forslag til vedtak

Gjennomgangen ble tatt til etterretning

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Lene Berg er foreslått til vervet som styreleder, men hun ønsker kun ett år. Dette betyr at dersom hun blir valgt så går hun ut av sitt verv som styremedlem. Dersom årsmøtet følger valgkomiteens innstilling, blir det da valg av styreleder for ett år, ett styremedlem for ett år (går inn i det vervet Lene Berg forlater), ett styremedlem for to år og ett varamedlem for to år. Varamedlem Randi Wenche Steen er ikke på valg.

Innstilling

Det er valgkomiteen som innstiller, deres innstilling kan sees under.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lene Berg

Går ut av sitt verv som styremedlem etter ett år og tar vervet som styreleder for ett år.

Valg av 1 styremedlem i Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem i:

- Hallstein Husand

Går inn som styremedlem i vervet som blir ledig etter Lene Berg som er kandidat til styreleder



Valg av 1 styremedlem ii Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem ii:

- Geir Mork Knutsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mimmie Planke

Vedlegg

1. Valgkomitéens innstilling.pdf

Sak 11

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal velges en ny valgkomite. Fortrinnsvis med en representant fra hver blokk

Forslag til vedtak

[Navn], [Navn] og [Navn] ble valgt til ny valgkomite



Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- Styreleder Inge Johannes Solheim, Sogstiveien 68C
- Styremedlem Lene Berg, Sogstiveien 68C
- Styremedlem Hallstein Husand, Sogstiveien 68B
- Varamedlem Geir Mork Knutsen, Sogstiveien 68A
- Varamedlem Randi Wenche Steen, Sogstiveien 68C

Valgkomiteen

- Jan Wessel Finstad, Sogstiveien 68A
- Jørgen Steinmann, Sogstiveien 68B
- Jan Pillgram, Sogstiveien 68C

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.

Generelle opplysninger om Boligsameiet (Bs) Innseilingen Drøbak

Sameiet består av 47 seksjoner.

Bs Innseilingen Drøbak er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 996 213 420, og ligger i FROGN kommune Gårds- og bruksnummer: 71 43

Sameiet er fullverdifsikret hos Gjensidige forsikring.

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

Bs Innseilingen Drøbak har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Sameiets revisor er Alpha Revisjon

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 9 *ordinære* styremøter siden årsmøtet i april 2024. Også varamedlemmer til styret har deltatt på møtene, for at alle skal være best mulig oppdatert når det gjelder styrets arbeid. Det er også gjort mye styrebehandling på e-post, i løpet av 2024 har styret mottatt ca. 670 e-poster i styrerommet (innseilingen@styrerommet.no). Disse kommer i tillegg til det hvert enkelt styremedlem mottar på privat e-post som omhandler sameiet og styrearbeid, som i sum pr styremedlem ligger i området 600 - 800. Nå er det selvsagt ikke alle disse henvendelsene som krever like mye oppmerksomhet, men alle skal leses og vurderes. Like fullt er det mange av disse henvendelsene som nødvendigvis genererer annen aktivitet.



Det er selvsagt, også mellom møtene, omfattende kontakt mellom styremedlemmer, varamedlemmer, forretningsfører og ikke minst vaktmester, både personlig, på telefon og på e-post. Generelt har det vært mye arbeid for styret i tillegg til løpende drift av sameiet. Mye av arbeidet kan tilskrives at garantiperioden er over, ekstern vaktmester må selvsagt følges opp må en helt annen måte og mye av leverandørkontakt og oppfølging faller på medlemmene i styret. En del av dette arbeidet er nok i større grad en vaktmesteroppgave enn det er en styreoppgave, men med en ekstern vaktmester må dette utføres av noen som er til enhver tid er til stede i sameiet.

«Styrommet»

Som en del av det å ha OBOS som forretningsfører har vi et eget digitalt «Styrom», der vi kan håndtere alle styrets aktiviteter. Her ligger alle filer, all dokumentasjon, avtaler, referater, maler og annet verktøy som styret er avhengig av i sitt arbeid. Nå er det meste digitalisert og kommet inn i «Styrommet», og strukturen er kommet på plass. Det er viktig å ha en god struktur, slik at nåværende og framtidige styremedlemmer enkelt finner det de har behov for i sitt arbeid.

Vibbo

Vibbo er som sagt stedet der sameierne kan finne den informasjonen de trenger om sameiet, det er også kommunikasjonskanalen mellom styret og sameierne. Informasjonen som ligger på Vibbo kommer ikke dit av seg selv. Styret vil til enhver tid ha en viktig oppgave med å fylle Vibbo med nødvendig og relevant informasjon, strukturere denne og informere sameierne om hvor informasjon faktisk finnes.

Styret oppfordrer alle i sameiet til å skaffe seg tilgang til Vibbo, og til å sette på varsling om ny aktivitet på Vibbo. På den måten vil hver enkelt være sikret å få all informasjon fra styret, og styret vil være tryggere på at «alle vet».

Dersom du er usikker på eller vet at du ikke har tilgang til Vibbo, men ønsker dette. Ta kontakt med styret så skal vi forsøke å hjelpe deg.

Forsikring

Som en del av avtalen med OBOS har vi også muligheten til å benytte de avtalene de har forhandlet fram med bl.a. forsikringsselskap. Styret valgte å benytte seg av denne muligheten og ba om pristilbud fra både If, Tryg og Gjensidige gjennom de avtalene som OBOS har. Vi valgte da å bytte selskap fra If til Gjensidige. Dekning og vilkår var svært lik hos de tre tilbyderne, men vi sparer opp mot kr 40.000 på år ved å bytte til Gjensidige. Dette både opp mot den gamle avtalen med If og det nye tilbudet fra dem, og Tryg.

Vaktmestertjenester

Styret har selvsagt fremdeles et utstrakt samarbeid med vaktmester. Vaktmester sørger for at hele sameiet har så god kontroll på våre verdier som over hode mulig, innenfor den rammen avtalen med ham hjemler. Styret er meget fornøyd med både avtale, dialog og utførelse av vaktmestertjenestene, også det siste året. Det vi ser i det daglige med snømåking og plenklipping er fremdeles kun «toppen av isfjellet» av alle hans oppgaver, som er fastsatt i egen detaljert manual utviklet gjennom flere års erfaring i sameiet. Nåværende vaktmester fungerer også som samtalepartner og konsulent for både korte -og langsiktige vedlikeholdsplaner.

Utbygging Skogveien 31 - 35

Denne saken har løpt over flere år. Byggeprosjektet er nå i gang, og styret har hatt et møte med både utbygger og entreprenør for å få en oversikt over fremdriften. Vi har etablert en god dialog med dem begge og har et felles mål om et konstruktivt og ryddig samarbeid gjennom hele byggeprosessen.

For å sikre en effektiv og strukturert kommunikasjon, er det avtalt at all kontakt mellom boligsameiet Inneilingen, utbygger og entreprenøren skal gå via styret. Dette gjelder også dersom beboere har konkrete



spørsmål knyttet til utbyggingen, framdriften eller hendelser på byggeplassen. At all kontakt går gjennom styret sikrer at informasjonen flyter smidig og at vi som naboer og beboere får oppdatert og korrekt informasjon og ikke minst at alle får samme informasjon på en oversiktlig måte.

- Utbygger har en egen nettside, hvor man kan følge med på status og viktige varsler. Nettside: www.villasogsti.backe.no
- Styret vil også løpende informere beboerne via Vibbo.

Viser for øvrig til informasjon som forløpende er lagt ut på Vibbo.

Boder i A.

Bodene er ble ferdigstilt i 2022 og etableringen av bodene kostet kr 83.000, pt er alle 8 utleid. Bodene gir nå i overkant av kr. 4.000 i inntekter pr måned og var fullt nedbetalt i august 2024. Fra det tidspunktet har leieinntektene generert en netto månedlig merinntekt for sameiet. Prisen for bodleie justeres i.h.h.t. avtalen med endring i konsumprisindeksen.

Utarbeidet vedlikeholdsplan

Styret har i samarbeid med vaktmester fortsatt arbeidet med vedlikeholdsplanen for sameiet, Hovedhensikten med denne er at nåværende og framtidige styrer kan planlegge nødvendige aktiviteter og budsjettere for disse. *Styret vil allikevel basere vedlikehold på faktisk og faglig vurdert status på bygg og anlegg, foran fastsatte tidsintervaller.* Dette gir større forutsigbarhet for sameiet og bedre grunnlag for beslutninger og informasjon. Den viktigste saken i vedlikeholdsplanen er utvendig vedlikehold av bygget. Dette er i hovedsak beising, men vi må samtidig foreta en kontroll av panel, og vinduer. Byggene ble siste gang beiset i 2018, slik at vurderingen er at dette bør gjøres i 2026.

Som det er redegjort for lengre ned i årsrapporten har vi avklart at vi kan benytte LED lysrør i eksisterende armatur i garasje og bodområdene, slik at utskifting av dette er tatt ut av vedlikeholdsplanen. For øvrig er også løpende vedlikehold av heiser og «rør» ansett som drift og forvaltning.

Utbedring av lekkasjer

I 2023 var det et omfattende og kostbart arbeid som ble gjort for å tette lekkasje og forebygge nye lekkasjer i blokk B. Dessverre oppstod det nye lekkasjer i B i januar 2024, disse hadde en noe annen årsak, selv om konsekvensene ble nokså like. Også denne gangen skyldes lekkasjene dårlig prosjektering og håndverk av utbygger/entreprenør. Det ble mange og lange runder med forsikringsselskapet og forskjellige takstmenn, før det nok en gang ble konkludert med at forsikring ikke dekker disse skadene heller. Derfor ble ikke utbedring startet før i desember 2024. Nå er det gjort bygningsmessige endringer og en rekke andre forebyggende tiltak som skal hindre at denne type lekkasjer skal kunne gjenta seg i blokk B. Arbeidet ble avsluttet 2025.

Takterrassene

Gjennom flere års bruk og slitasje har trehellene på takterrassene blir slitt og begynt å råtne. Dette har ført til at skruer og spikre som etter hvert stikker ut kan komme i direkte kontakt med taktekket og i verste fall membran under. Derfor har styret i samarbeid med vaktmester utarbeidet en utskiftningsplan for ødelagte heller. Dette betyr at ødelagte heller blir skiftet ut forløpende, noe som igjen betyr at takterrassene kan benyttes som forutsatt.

En del av møblene på takterrassene begynner å bli «tilårskomne» og svært slitt, og bør vurderes erstattet i 2025.



Gasskontroll

Det er gjennomført gasskontroll av Nore VVS, denne gang ble det avslørt flere lekkasjer. Derfor viser det seg hvor nødvendig det er med slike kontroller og også nødvendigheten av at alle sameiere er til stede, eller på annen måte sørger for at kontrollørene får tilgang til samtlige leiligheter. Denne gangen opplevde vi dessverre at det var leiligheter kontrollørene ikke fikk tilgang til. Kontrollen ble varslet i så god tid at det skulle være mulig for alle å sørge for tilgang for kontrollørene. Konsekvenser av feil på gassanlegget vil ikke bare ramme den aktuelle leilighet, men kan føre til alvorlige konsekvenser for alle i hele sameiet. Det er også utrolig viktig at alle skaffer gassalarm, slik at gasslekkasjer oppdages og gassen kan stenges av, dette følger for øvrig også av ordensreglene. Vi vil vurdere om framtidige kontroller også skal omfatte om det er montert fungerende gassalarm.

Pålagt kontroll av brannslukkeutstyr i fellesarealer

Det er et myndighetskrav at sameier og borettslag skal ha sertifisert kontroll av alt brannslukkeutstyr på sine fellesarealer hvert år, og av brannslukkeutstyr i hver enkelt leilighet hvert 5. år. Det må gjennomføres og dokumenteres av sertifisert kontrollør. Dette er også gjennomført i 2024 av BSP-Partner AS som vi har avtale om årlige kontroller med. Neste kontroll i leilighetene blir i løpet av første kvartal 2026.

Brannalarm/ brannøvelse

Vi har utført pålagt brannalarm test også i 2024. Det ble ikke registrert åpenbare feil.

Det er også gjennomført brannøvelse (evakueringsøvelse) i 2024. Denne gangen var nesten alle beboerne flinke til å gå til samlingspunktet ifølge branninstruks. Det er overmåte viktig at alle tar seg raskest mulig til samlingspunkt, og stoler på at brannvernansvarlig og styret gjennomfører de oppgavene de skal. Imidlertid opplevde vi at beboere som ikke er bevegelseshemmet, og heller ikke har varslet styret om at de ikke kunne komme seg ut, faktisk ikke evakuerte. Det er hele hensikten med en slik øvelse, at alle som kan skal evakuere. Dersom det faktisk er brann, må man komme seg ut – uansett hva man måtte drive med av «viktige» aktiviteter. Dette gjelder også ved øvelse!

Tilsyn fra Follo Brannvesen

Vi har hatt tilsyn fra Follo Brannvesen der tema var instruks knyttet til brann og gass, beredskapsplaner for brann og gass og en generell kontroll av installasjoner, utstyr og arealer. Som vanlig ved tilsyn var det enkelte ting som må korrigeres, heldigvis ingen alvorlige feil eller mangler og det meste er håndtert av vaktmester og styret. Imidlertid er vi pålagt å ha en instruks for beboere for gasslekkasjer med en tilhørende beredskapsplan. Dette skal selvsagt være kjent for beboere, sammen med noen praktiske tiltak ved lekkasjer (for eksempel «Hvordan slå av gasstilførsel inn i egen leilighet»). Styret har utarbeidet en slik instruks og beredskapsplan, disse er godkjent av Follo Brannvesen. Som med vedtekter, ordensregler og andre instruks påhviler det hver enkelt beboer å sette seg inn i disse, alt dette finnes selvsagt på Vibbo.

HMS-arbeid

Det gjennomføres to ordinære runder med HMS kontroll, en i mai og en i november. Dette for å sikre oss at alt vårt sikkerhetsutstyr virker, at våre alarmer virker og at det ikke er gjort skade på utstyr eller installasjoner som kan føre til økt fare for bygning eller folk. Dette er omfattende runder, der vi også benytter vaktmester og andre eksterne leverandører for å kontrollere installasjonene våre.

Heiser

Vår leverandør for vedlikehold av heiser Heisplan AS, fungerer godt. De er alltid tilgjengelige og ordner raskt opp ved heisstans, andre problemer eller feil ved heisene. Imidlertid er det ofte problemer med heisene, og ifølge Heisplan AS vil dette tilta da heisene (til heiser å være) er gamle og det er flere deler, spesielt det som



gjelder styringssystem og alarm, som etter hvert må skiftes ut. Enhver tilkalling medfører kostnader, derfor forsøker styret å unngå tilkallinger for forhold som kan vente til neste service.

Dessverre ble tilstanden på heis i B så dårlig og heisen så ustabil at styringsenheten måtte byttes, dette ble en kostnad på ca. kr 100.000, -. I og med at de to andre heisene er like gamle er det rimelig å anta at styringsenhetene også i disse vil måtte byttes i nær framtid. Noe som vi må ta høyde for i budsjettene for kommende år.

Vannbåren gulvvarme

Som tidligere år så fungerer ikke gulvvarmen optimalt hos alle, hele tiden.

Imidlertid fungerer alt som det skal i teknisk rom, ingen feil på sirkulasjonspumpen, trykket er bra og det er ikke luft i anlegget. Det er heller ikke fall i vannstanden og det er riktig temperatur på vannet inn og ut av anlegget. I 2023 ble det montert ett magnetfilter for å rense anlegget og det fungerer godt.

Anlegget nå er blitt eldre og gulvvarme stokkene i hver leilighet tetter seg over tid og blir dårligere. Når man måler eks. 34 grader på inngående vann i leiligheten og 29 grader ut er det å anse som normalt. Det svinner ca. 5 grader på runden rundt i leilighetene, dersom man har større avvik er dette ofte et tegn på at noen eller alle gulvvarm stokkene er tette og derfor ikke gir god nok temperatur.

Vi har et stående tilbud fra Drøbak Rørleggerservice på deler og arbeid på utbedring av gulvvarmen i hver enkelt leilighet. De anbefaler å skifte ut fordeler stokkene, og at det kan være hensiktsmessig og bytte ut termostatene. Men dette blir opp til hver og en leilighet. I arbeidstid estimerer de 3 timer. Informasjon om dette er tidligere lagt ut på Vibbo.

Sirkulasjonsvifte i teknisk rom

Det har i lang tid vært utfordringer med at temperaturen i teknisk rom har blitt svært høy (for høy), med påfølgende utløsning av alarm. Den høye temperaturen har også ført til at det dannes kondens og unødvendig slitasje på utstyret i rommet.

I 2024 ble det montert en sirkulasjonsvifte i teknisk rom, som i korte trekk sender varm luft fra teknisk rom inn i garasjen og henter kald luft utenfra til teknisk rom.

Dugnader

Det har også i år vært gjennomført to meget vellykkede dugnader, der vi begge ganger fikk gjennomført de fleste punktene som stod på listen til styret. Dugnadene er viktig for å få holdt sameiet i god stand og at det ser ryddig, velstelt og pent ut rundt oss. De er også en svært viktig sosial arene for sameiere og andre beboere.

Mobildekning i garasjen

Det er inngått avtale med Teleconsulting AS som gjør at vi nå har vanlig mobildekning i garasjen. Dette er et stort løft for sikkerhet og trygghet om noe skulle skje når man befinner seg i garasjeanlegget. Det er også en betydelig forbedring rent praktisk, ved at samtaler ikke blir brutt når man kjører eller går ut og inn av garasjen, samt at alle de nye bilene som «krever» dekning faktisk har det.

Det gamle trådløse nettverket fungerer fremdeles og vårt felles ladeanlegg er fremdeles tilknyttet dette.

Installasjon av port inn til gjestegarasje

Det er besluttet at det i 2025 blir montert port også inn til gjestegarasjen. Dette er nødvendig for å ivareta sikkerheten i den delen av bygningssmassen vår.



Gjestegarasjen har etter hvert blitt et yndet oppholdssted for barn og ungdom. Særlig i helger opplever vi at ungdommer samlet seg «under tak» for å ruse seg. Dette skaper utrygghet for både beboere og besøkende. Selv om disse ungdommene sikkert er helt harmløse, er de mange og rusede personer kan være ustabile.

Vi slipper også problemene vi i noen tilfeller har hatt ved at andre i området bruker vår gjestegarasje til parkering, og faktisk som «verksted» for reparasjon av bil!

På sikt vil det også bli vurdert å etablere en inngang til søppelrommet fra gjestegarasjen, slik at man slipper å gå ut gjennom porten for å komme til søppelrommet.

Lysstoffrør i garasje og boder

Lysstoffrør av den «gamle typen» er ikke lenger tillatt å produsere, og vi forventet at vi måtte skifte alle armaturene i garasjen og bodene i den forbindelse. Dette ville ha vært en betydelig kostnad. Vi har nå testet ut at det er tilstrekkelig å skifte lysstoffrør og tennere, slik at utskiftingen til LED kan tas løpende. Det vil kunne være enkelte armatur i ganger hvor vi allikevel må skifte armatur, men dette vil bli håndtert enkeltvis.

Framtidig utskifting av brannvarslerutstyr

Etter kontroll, av vårt brannvarslerutstyr inkludert brannskapene i hver oppgang, konkluderte leverandøren med at utstyret vårt er gammelt, umoderne og kan om ikke lenge bli ustabil. Dette var en ny og noe overraskende opplysning, men ved nærmere undersøkelser fant vi ut at det stemmer at den typen utstyr vi har, blir utdatert etter 10 til 15 års levetid. Foreløpig blir ikke dette utskiftet, men det er tatt inn i vedlikeholdsplanen og i framtidig likviditetsbudsjett, da vi må forvente at dette må skiftes i løpet av et par års tid. Dersom det blir ustabil må det skiftes umiddelbart. Forventet kostnad for nytt brannvarslerutstyr er mellom kr 300.000 og kr 400.000.

Kanalrens

Som et tilbud til beboerne har styret framforhandlet en avtale for rens av luftekanalene i hver leilighet. Dette er i utgangspunktet hver enkelt beboer (seksjonseier) sitt ansvar og faller inn under vedlikeholdsplikten av egen seksjon. *Altså ikke noe styret må administrere*, men som vi valgte å gjøre, da det synes åpenbart at vi gjennom et felles tilbud kunne få bedre priser enn om hver og en seksjon skulle be om tilbud, noe vi er trygge på å ha fått til. I denne prisen var det også sjekk av selve ventilasjonsanlegget. Basert på erfaring fra tidligere, fra andre sameier og tilbakemeldinger fra vår samarbeidspartner på ventilasjon var det liten tvil om at slik rens igjen burde gjennomføres i leilighetene. Sist dette ble gjennomført var i 2017, altså for 8 år siden. Det var kun to seksjonseiere som valgte å takke nei til dette tilbudet, noe som er helt greit for styret da dette ikke er noe pålegg, men et tilbud.

Sommerfest og Oktoberfest

Også i 2024 stelte festkomiteen med god hjelp av andre sameiere i stand både sommerfest på takterrassen i C og Oktoberfest i garasjen. Begge arrangementene var svært vellykket og mange fornøyde beboere «gikk» hjem i de små timer.

I år klarte vi heldigvis å «gjeninnføre» tradisjonen med lystening av treet vårt og gløggservering i advent. Dette er en fin tradisjon og en anledning til å møtes og ønske hverandre god jul.

Huseiernes landsforbund

Sameiet er fremdeles medlem i Huseiernes landsforbund. Gjennom dette medlemskapet får vi en rekke tips til drift av sameiet og nyttige tips til styrearbeidet.

Egenberedskap

Minner om at dette er et ansvar hver enkelt av oss har, og ikke noe sameiet ordner for oss.



Egenberedskap dreier seg om å ha litt ekstra hjemme slik at vi kan klare oss i en uke uten å måtte be kommunen eller andre offentlige instanser om hjelp. Da kan våre myndigheter konsentrere seg om å håndtere krisen og gjenopprette normaltilstand.

Vi bør bl.a. ha vann (20 liter pr person er anbefalt) og mat og mulighet til å holde varmen samt batteriradio for å høre nyheter. Mer informasjon finnes i egen sak på Vibbo.

For øvrig har styrets arbeid også blant annet bestått i følgende:

- Gjennomført en rekke befaringer/besiktigelser med forskjellige leverandører og service bedrifter
- Planlegging/ gjennomføringer av feiing og oppmerking i garasjeanlegget
- Planlegging/ gjennomføring av vår- og høstdugnad
- Fulgt opp avvik
- Utarbeidet informasjon til seksjonseierne om de saker som forventes å være av interesse
- Laget og delt ut nye «parkeringskort»
- Administrert kontroll av gassanlegget
- Administrert Styrerommet og Vibbo
- Gitt informasjon og oppfordringer om opprydding etter hensetting av søppel og papp i søppelrom og boder i strid mot de regler vi har i sameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling for 2025 fremgår i årsrapportens punkt om budsjett for 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført som økt egenkapital. Sameiet har ikke langsiktig gjeld (lån).

Arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1.014.482. Dette er kr 582.053 høyere enn for et år siden.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Sameiet har gjennom god budsjettstyring greid å øke oppsparte midler, og har på kort sikt en god økonomi. Vi ser imidlertid at planlagt utvendig vedlikehold og eventuell oppgradering av brannvarslingssystemet vil overgå tilgjengelig midler for de neste årene. Ekstra innkalling av kapital for å møte disse utbetalingene vil måtte vurderes.

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700 000,-. Dette er erfaringsmessig den vanskeligste posten å budsjettere, og styret anser at dette er minimum som må avsettes for både planlagt vedlikehold og uforutsette utgifter.

Kommunale avgifter i Frogn kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med en økning, med bakgrunn i varslet økning av avgifter på vann og avløp.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men forutsetter at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av en betydelig justering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Innseilingen Drøbak. Skifte av forsikringsselskap i 2024 gjør at budsjettet for 2025 allikevel er lavere enn budsjettet for 2024.

Lån

Bs Innseilingen Drøbak har ikke lån.

Innkrevde 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 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.06.2025.

Budsjettposten Innkrevde felleskostnader inkluderer også tv-anlegg/bredbånd, samt de åtte ekstrabodene. Ekstrabodene er indeksregulert, mens tv-anlegg/bredbånd ikke er justert i 2025 i henhold til avtalen med Viken Fiber. Økning i Innkrevde felleskostnader blir derfor mindre enn 4%.

Finansinntekter

Styret opprettet i 2024 en sparekonto i OBOS-banken som gir betydelig bedre betingelser enn driftskontoen. I 2025 opprettet styret i tillegg en sparekonto med tre måneders oppsigelse som gir bedre betingelser enn sparekontoen. Det er avsatt midler til fremtidig vedlikehold på begge konti.

Finansinntekter er budsjettert konservativt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK ORG.NR. 996 213 420, KUNDENR. 1872

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 904 794	2 721 149	2 902 000	3 042 000
Andre inntekter		0	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 904 794	2 722 149	2 902 000	3 042 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 664	-13 959	-15 000	-15 000
Styrehonorar	4	-104 000	-99 000	-104 000	-107 000
Revisjonshonorar	5	-7 563	-17 125	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-89 715	-85 200	-87 000	-91 000
Konsulenthonorar	6	-9 960	-14 734	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-590 788	-1 383 870	-715 000	-700 000
Forsikringer		-244 819	-278 588	-293 000	-260 000
Kommunale avgifter	8	-34 751	-50 855	-66 500	-71 000
Energi/fyring	9	-642 832	-666 081	-650 000	-670 000
TV- anlegg/bredbånd		-278 120	-270 114	-282 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-332 660	-298 247	-450 000	-466 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 349 872	-3 177 773	-2 710 000	-2 708 000
DRIFTSRESULTAT		554 922	-455 624	192 000	334 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 142	7 742	9 000	30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		27 142	7 742	9 000	30 000
ÅRSRESULTAT		582 064	-447 882	201 000	364 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		582 064	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-447 882		



BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK ORG.NR. 996 213 420, KUNDENR. 1872

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	12	51 295	51 295
SUM ANLEGGSMIDLER		51 295	51 295
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	336
Forskuddsbetalte kostnader		0	130 698
Andre kortsiktige fordringer		0	803
Driftskonto OBOS-banken		125 863	81 705
Sparekonto OBOS-banken		572 746	402 457
Sparekonto OBOS-banken II		607 217	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 305 861	615 999
SUM EIENDELER		1 357 156	667 294
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	1 065 777	483 713
SUM EGENKAPITAL		1 065 777	483 713
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 848	21 267
Leverandørgjeld		183 349	162 314
Annen kortsiktig gjeld	14	50 182	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		291 379	183 581
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 357 156	667 294
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Frogn, 24.02.2025
Styret i Boligsameiet Innseilingen Drøbak

Inge Johannes Solheim /s/

Turid Lene Berg /s/

Hallstein Even Husand
/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 469 348
Altibox Flex	273 916
Parkering	112 410
Bod	49 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 904 794

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 664
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 664

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 104 000.

NOTE: 5

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 563.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 960
SUM KONSULENTHONORAR	-9 960

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Snekkergutta AS	-148 275
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-148 275
Drift/vedlikehold bygninger	-6 964
Drift/vedlikehold VVS	-127 775
Drift/vedlikehold elektro	-13 102
Drift/vedlikehold heisanlegg	-155 007
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-19 615
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 765
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 416
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 688
Egenandel	
forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-1 182
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-590 788

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-645
Vann- og avløpsavgift	-34 106
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-34 751

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-392 264
Andre fyringskostnader	-250 568
SUM ENERGI / FYRING	-642 832

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 622
Vaktmestertjenester	-163 495
Renhold ved firmaer	-125 888
Andre fremmede tjenester	-1 636
Kontor- og datarekvisita	-2 412
Trykksaker	-65
Andre kontorkostnader	-2 060
Telefon u/mva	-1 328
Porto	-75



Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 936
Velferdskostnader	-16 043
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-332 660

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 217
Renter bank	19 945
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-20
SUM FINANSINTEKTER	27 142

NOTE: 12**LEILIGHETER**

Lokaler	51 295
SUM LEILIGHETER	51 295

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 065 777
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 065 777

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-50 182
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-50 182



Til årsmøtet i Boligsameiet Innseilingen Drøbak

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Innseilingen Drøbak som viser et overskudd på kr 582.064. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0169 SL	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 4024
--	---	--------------------------------------



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

9758006794024



Forslag til endring av vedtektene pkt. 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Styret ønsker å gjøre en presisering i vedtektenes pkt 5.1. Presiseringen framkommer i rød kursiv i teksten nedefor.

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere unngår ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr som toalett, badekar, dusj, sluk og servanter
- c) brannslukningsapparat, peis med tilbehør
- d) kjøkken og garderobeskap, dører og vinduer
- e) kledninger på alle gulv, vegger og himlinger
- f) gulvbelegg, membran, keramiske fliser ute og inne samt betongheller på markterrasser.
- g) sikringskap, svakstrømskap med rør og kabelføringer
- h) gulvvarmeanlegg med termostater og styreenheter
- i) vedlikehold som maling av dører og vinduer m/karmer og falser innvendig side og nødvendig justering av disse.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås, rense sluk og holde avløpsrør åpne fram til fellesledningen. Dette gjelder også sluk og avløpsrenner på balkonger og terrasser som ligger til bruksenheten.

Seksjonseier som ønsker å igangsette større endringer som kan påvirke fellesfunksjoner som røropplegg og ventilasjon, slik som endringer på bad eller kjøkken, skal melde fra til styret før slike arbeider igangsettes.

Vedlikeholdsplikten omfatter nødvendig reparasjon og utskifting, unntatt sluk ytterdører og vinduer.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av bærende konstruksjoner som tak, vegger og gulv og innebygde rør og ledninger i disse.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller lignende.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med brannslukningsapparat og gassvarsler og at disse fungerer.

Etter eierskifte har den nye eieren plikt til å utføre vedlikehold og reparasjoner og utskifting etter denne bestemmelsen. Plikten gjelder selv om vedlikeholdet har vært utført av den tidligere seksjonseieren.



Forslag til endring av ordensreglene pkt. 4.3. Belysning

Dagens tekst

Utvendige lamper på terrasser/balkonger er montert av entreprenør som standard for hver leilighet. Hvis noen seksjonseiere ønsker å montere ytterligere belysning utvendig på sine terrasser/balkonger, vil denne måtte samsvare med den allerede monterte belysningen.

Forslag til ny tekst

Utvendige lamper på terrasser/ balkonger er montert av entreprenør som standard for hver leilighet. Hvis noen seksjonseiere ønsker å montere ytterligere belysning utvendig på sine terrasser/balkonger, vil denne måtte samsvare med den allerede monterte belysningen. *Dette gjelder også type pærer, disse skal gi varm hvit eller gult lys.*

Dersom man ønsker å montere lys i taket på sin terrasse/balkong er dette tillatt, men type belysning og oppsett i taket skal samsvare med løsninger som allerede finnes i sameiet. Eksempler på slike løsninger finner man bl.a. hos A302, B404 eller C402. Dette gjelder også type pærer, disse skal gi varm hvit eller gult lys. Det skal søkes styret om å få installere slike lys, da det er nødvendig at sameiet har oversikt over hvilke seksjoner som har slik løsning. Dette er en privat installasjon og inngår i seksjonseiers og ikke sameiets vedlikeholdsplikt, selv om dette er utendørs.

Innhold i dette punktet gjelder ikke for pynting med julelys i advents og jultiden.



Valgkomitéens innstilling til valg av nytt styre på årsmøtet 8. april 2025

- | | | |
|---------------|--------------------------|-----------------|
| • Leder | Lene Berg (C202) | Velges for 1 år |
| • Styremedlem | Hallstein Husand (B204) | Velges for 1 år |
| • Styremedlem | Geir Mork Knudsen (A403) | Velges for 2 år |
| • Varamedlem | Mimmi Planke (B102) | Velges for 2 år |
| • Varamedlem | Wenche Steen (C104) | Ikke på valg |

Hilsen valgkomitéen:

- Jan Wessel Finstad (A203)
- Jørgen Steinmann (B201)
- Jan Pillgram (C302)



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 1872 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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