



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 525 967  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STOROBORG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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.*



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	1 081 848	1 025 987
Annen driftsinntekt	4	126 057	134 306
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 207 905</b>	<b>1 160 293</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	43 358	51 345
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	3 213 020	1 287 708
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 256 378</b>	<b>1 339 053</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 048 473</b>	<b>-178 760</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	14	15 422	10 742
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 422</b>	<b>10 742</b>
Annen finanskostnad		30 841	248
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 841</b>	<b>248</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 419</b>	<b>10 494</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 063 892</b>	<b>-168 266</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 063 892</b>	<b>-168 266</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 063 892</b>	<b>-168 266</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 063 893	-168 266
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 063 893</b>	<b>-168 266</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	15	133 088	130 134
Sum fordringer		133 088	130 134
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	25 154	445 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 154	445 025
Sum omløpsmidler		158 242	575 159
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>158 242</b>	<b>575 159</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond		-64 808	64 808
Annen egenkapital		-1 749 412	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 814 220</b>	<b>64 808</b>
<b>Sum egenkapital</b>	17	<b>-1 814 220</b>	<b>64 808</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 590 593	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 590 593</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	18	<b>1 590 593</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		205 462	116 013
Annen kortsiktig gjeld	19	176 408	209 474
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>381 870</b>	<b>325 487</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 972 463</b>	<b>325 487</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>158 243</b>	<b>390 295</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 579415

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 525 967  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STOROBORG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2023



Organisasjonsnr: 971 525 967  
SAMEIET STOROBORG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	1 081 848	1 025 987
Annen driftsinntekt	4	126 057	134 306
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 207 905</b>	<b>1 160 293</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	43 358	51 345
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	3 213 020	1 287 708
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 256 378</b>	<b>1 339 053</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 048 473</b>	<b>-178 760</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	14	15 422	10 742
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 422</b>	<b>10 742</b>
Annen finanskostnad		30 841	248
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 841</b>	<b>248</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 419</b>	<b>10 494</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 063 892</b>	<b>-168 266</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 063 892</b>	<b>-168 266</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 063 892</b>	<b>-168 266</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 063 893	-168 266
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 063 893</b>	<b>-168 266</b>



Organisasjonsnr: 971 525 967  
SAMEIET STOROBORG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	15	133 088	130 134
Sum fordringer		133 088	130 134
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	25 154	445 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 154	445 025
Sum omløpsmidler		158 242	575 159
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>158 242</b>	<b>575 159</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond		-64 808	64 808
Annen egenkapital		-1 749 412	
Sum opptjent egenkapital		-1 814 220	64 808



Sum egenkapital	17	-1 814 220	64 808
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 590 593	
Sum annen langsiktig gjeld		1 590 593	0
Sum langsiktig gjeld	18	1 590 593	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		205 462	116 013
Annen kortsiktig gjeld	19	176 408	209 474
Sum kortsiktig gjeld		381 870	325 487
Sum gjeld		1 972 463	325 487
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		158 243	390 295



Organisasjonsnr: 971 525 967  
SAMEIET STOROBORG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

5

**Spesifisering av resultatregnskapet**



## Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5358.00	6345.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	38000.00	45000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	43358.00	51345.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	

## Note



2

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Erverv**

**Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret**

**Avhendelse**

**Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret**

**Samvirkeforetak**

**Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti**

**Mer om aksjer**

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

### Sameiet Storoborg

Tid: Onsdag 04.05.2022, kl. 18.00

Sted: OBOS, Hammersborg torg 1

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Storoborg

**Tid: Onsdag, 04.05.2022, kl. 18.00**

**Sted: OBOS, Hammersborg torg 1, Sal 1**

*Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.*

**SAKSLISTE****1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

**2. Årsberetning fra styret****3. Årsregnskapet for 2021****4. Godkjenning av styrehonorar****5. Valg av revisor****6. Andre saker**

- 6.1 Innkommet sak fra Tore Solberg
- 6.2 Fra styret – Lånopptak ifb med balkongutbygging
- 6.3 Fra styret – Pantsetting av vaktmesterboligen
- 6.4 Fra styret – Sykkel og barnevognoppbevaring

**7. Valg**

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av et styremedlem

Oslo, 26.04.2022



## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:**

### **Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

### **Sak 2: Årsberetning fra styret**

Årsberetning for 2021 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### **Sak 3: Årsregnskapet for 2021**

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 følger vedlagt.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2021 godkjennes og at underskudd overføres til egenkapitalen.

#### 3.2 Budsjett for 2022 anbefales tatt til orientering.

### **Sak 4: Godkjenning av styrehonorar**

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2021/2022 på kr 38 000,-

### **Sak 5: Valg av revisor**

RSM Norge AS har sagt opp rammeavtalen og vil ikke lenger være revisor etter endt revisjon av regnskapet for 2021. Forretningsfører har inngått ny rammeavtale med BDO AS.

Revisor BDO AS anbefales valgt som sameiets nye revisor.

### **Sak 6: Andre saker**

#### 6.1 Innkommet sak fra Tore Solberg

Hei!

Det vises til utsendt varsel om årsmøte med frist 19.04 kl. 12 til å melde inn saker

Undertegnede ber om at følgende saker tas opp og behandles på møtet:

- Sameiets vedlikeholdsplan  
Det vises til årsmøtevedtak om utarbeidelse av langsiktig vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak: Styret presenterer sameiets langsiktige vedlikeholdsplan for årsmøtet og sender ut denne i forbindelse med sakspapirene til årsmøtet 04.05.22

- Sameiets HMS  
På årsmøtet 30.06.2021 ble følgende vedtak fattet: « Manglende lovpålagt HMS og internkontroll iverksettes straks og gis høyeste prioritet med løpende orientering til seksjonseierne» Jeg kan ikke se at slik orientering er gitt.

Forslag til vedtak: Styret dokumenterer i forbindelse med utsendelse av sakspapirer til årsmøtet 04.05.22 hva som foreligger av dokumentasjon mht lovpålagt HMS og internkontroll for Sameiet Storoborg

- Nye balkonger  
Jeg krever at styret skiftelig redegjør mht status i denne saken. I vedlagte epost av 02.07.2021 ba jeg om at epost av 02.07.2021 fra Paul Gamme i Gast entreprenør ble distribuert sammen med møteprotokollen hvilket jeg ikke kan se at har skjedd. I oppfølgende epost av 22.07.2021 (også vedlagt) svarer jeg opp at innhentet juridisk betenkning er innhentet på galt faktagrunnlag og kommer med forslag til at styret fremlegger «en uhildet tilstandsvurdering av balkongene» Det er ikke gitt tilbakemelding på denne eposten som viser at forrige årsmøte fattet vedtak på galt faktagrunnlag. Styret har på ingen måte dokumentert at det foreligger vedlikeholdsbehov. Begge eposter skal følge saksutredningen i forbindelse med innkallingen.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å dokumentere at det foreligger et vedlikeholdsbehov som krever fullstendig utskifting av balkonger og at prosjektet deretter behandles på et nytt årsmøte

Med vennlig hilsen



Tore Solberg

(Vedlegg til innkommet sak følger av innkallingen)



## **Styrets kommentar til innkommet sak 6.1**

Innledningsvis vises til nyttårsinformasjon sendt til alle i sameiet

### Vedlikeholdsplan:

Vedlikeholdsplan er utarbeidet ved av ingeniør Arild Sando, hos Stener Sørensen.

Denne er laget med nye balkonger og rørfornyng da dette ble vedtatt ved årsmøtet i fjor.

**Planen er vedlagt innkallingen.**

### HMS plan:

Planen er ikke utarbeidet for sameiet, men styret arbeider med det.

### Nye Balkonger:

Vi fikk dessverre avslag fra Oslo kommune, men da det var stort flertall for å få nye balkonger arbeider vi videre med Emil Carlsson og Balco for ny søknad.

Balco har kontaktet Arkitekt Lars Gammellager hos Enerhaugen arkitekter for utarbeidelse av nye tegninger. Enerhaugen arkitekter mener de skal klare å få igjennom en søknad med balkonger på ca. 5 kvadratmeter. Tegningene er ikke klare og søknad er derfor ikke sendt.

Da vi foreløpig ikke har fått godkjenning av nye balkonger har vi fått inn et Grovt budsjett for rehabilitering av balkongene fra Nor entreprenør. Dette kan fort bli dyrere og må sees på som vedlikehold som må gjentas om ikke alt for mange år.

**Tilbudet er vedlagt innkallingen.**

I forhold til Faktagrunnlag vil styret si følgende:

Da det ble diskusjon rundt hvorvidt balkongene var/ er strengt nødvendig å rive nåværende balkonger. Ble det gjort avstemming etter benkeforslag hvor man så bort ifra balkongenes tilstand og stemte over om man ønsket nye balkonger eller ikke. Det ønsket et stort flertall og søknad ble sendt inn.

Styret mener at avstemmingen er gyldig da man stemte over om man ønsket nye balkonger eller ikke. Ikke om det var behov for fullstendig utskifting. Men hvis vi ikke får tillatelse til å bygge nye balkonger må jo selvfølgelig dette tas til etterretning. Styret mener det ikke en nødvendig å bruke penge på en slik utredning da flertallet ønsker nye balkonger og bedre bokvalitet.



## 6.2 Fra styret – Lånopptak ifb med balkongutbygging

Nye balkonger etableres. Økonomisk ramme som angitt i tilbud fra Balco AS med tillegg av sikkerhetsmargin, kostnader til byggeledelse, og søknader, 3. partskontroll vil være totalt ca kr 9 400 000,- inkl. mva. **Tilbudet fra Balco AS og Stener Sørensen AS står ved.**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Balco AS om et balkongprosjekt, og Stener Sørensen AS med byggeledelse. Kostnadsramme for prosjektet er kr. 9.400.000,- og styret gis fullmakt til å lånefinansiere dette.

## 6.3 Fra styret – Pantsetting av vaktmesterboligen

Bakgrunn:

Da vi i fjor stemte for utbygging av balkongene var det underforstått at dette skulle lånefinansieres i avstemningen. Dette ble ikke presisert i referatet fra årsmøtet. Det medfører at vi i styret ikke har fullmakt til å inngå en låneavtale. Vi må derfor søke årsmøtet om dette. Vedtaket om utbygging står. Dette handler bare om finansiering av balkongene.

Forslag til vedtak: Årsmøte gir styret fullmakt til å pantsette vaktmesterboligen for å ha tilstrekkelig sikkerhet til lånopptak.

## 6.4 Fra styret – Sykkel og barnevognoppbevaring

Styret anmoder årsmøte om å drøfte ulike alternativer for sykkel og barnevognoppbevaring som det nye styret kan jobbe videre med.

## Sak 7: Valg

**Styrets leder Øyvind Lie Thommesen ble på årsmøte i 2021 valgt til 2022 og tar ikke gjenvalg. Styrets innstilling er at Sameiet hyrer inn en ekstern styreleder med mindre styret mottar kandidater til vervet i forkant av årsmøte. Se vedlagt tilbud fra Styre og Ledelse AS.**

### Forslag til vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å innhente tilbud på ekstern styreleder fra Styre og ledelse AS som eventuelt vedtas på et ekstraordinært årsmøte senere.

**Styremedlem Erdal Krckov ble på årsmøte i 2020 valgt til 2022 og tar gjenvalg som styremedlem. Styremedlem Marius Sandvik ble i 2021 valgt til 2023 og er ikke på valg. Varamedlem Marte Stølsnes ble i 2021 valgt til 2023 og er ikke valg.**

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av et styremedlem



## STYRETS ÅRSBERETNING 2021 Sameiet Storoborg

### Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 30.06.2021 fikk styret følgende styresammensetning;

Øyvind Lie Thommessen	styreleder	- til 2022
Erdal Krckov	styremedlem	- til 2022
Marius Sandvik	styremedlem	- til 2023
Marte Stølsnesb	varamedlem	- til 2023

### Likestilling

Sameiets styre består av 3 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Sameiet Storoborg har fått ny Kontaktperson. Vi Ønsker Karen Mellbye Hjertelig velkommen og takker for hennes innsats får å få alt på stell i sameiet. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Norge AS.

### Takster og forsikringer

Selskapet består av Grefsenveien 42 i Oslo kommune med gnr. 76, bnr. 179. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

### Møtevirkosmhet

Styret har i perioden hatt løpende kontakt pr. mail og telefon. Det har ikke vært avholdt fysiske møter grunnet pandemi

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Etablering av nye balkonger.
- Fått inn tilbud fra Olimb og TT-teknikk for rørforying. TT-teknikk ble valgt og vi har inngått en avtale med dem med oppstart for arbeidet 01.08.2022
- Etablert samarbeid med ingeniør Arild Sando som prosjektleder for balkonger og rørforying. Sando har utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet. Han har også innhentet et anbud på rehabilitering av eksisterende balkonger
- Korrespondanse med forretningsfører, sameiere og beboere
- Arbeid med utleie av parkeringsplasser
- Administrasjon av vaktmestertjenester og renhold.
- Mye arbeid med bomiljøet i gården. Beboerproblemer.
- Økning av felleskostnader etter anbefaling fra tidligere regnskapsfører får å opprettholde betalingsevne da pandemien har forårsaket generell økning i samfunnet

Styret minner om viktigheten av at beboere følger med på oppslagstavlene i oppgangene. Dette er en viktig kommunikasjonskanal mellom styre og beboere. Det vil bli mye informasjon i forbindelse med rørforyingen.

Det har vært 4 overdragelse i 2021



**I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer:**  
Ingen.

#### **Virksomheten art**

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

#### **Ansatte/arbeidsmiljø**

Selskapet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses for å være godt.

#### **Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

#### **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet driver ikke FOU.

#### **Økonomi**

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 168 266. Forøvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Underskuddet dekkes av egenkapital. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 22 mars 2022

Øyvind Lie Thommessen, styreleder

Marius Sandvik, styremedlem

Erdal Krckov, styremedlem



## Resultatregnskap 2021

Sameiet Storoborg  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	993 962	992 884	1 028 000	1 033 000
Andre leieinntekter	3	32 025	41 896	32 000	32 000
Andre inntekter	4	134 306	119 636	119 000	124 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 160 293</b>	<b>1 154 416</b>	<b>1 179 000</b>	<b>1 189 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	5	51 345	45 640	40 000	43 000
Revisjonshonorar	6	7 200	6 955	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		40 936	40 248	42 000	43 000
Andre honorarer	7	36 136	10 819	10 000	10 000
Forsikringspremier		86 248	82 564	90 000	95 000
Energikostnader	8	569 751	255 084	427 000	437 000
Kommunale avgifter	9	193 277	190 744	195 000	198 000
Andre driftskostn. eiendom	10	270 580	330 602	274 000	272 000
Driftskostnader administrasjon	11	9 104	9 096	10 000	7 000
Reparasjoner og vedlikehold	12	53 532	332 884	75 000	58 000
Andre kostnader	13	20 944	10 736	10 000	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 339 053</b>	<b>1 315 372</b>	<b>1 180 000</b>	<b>1 181 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-178 760</b>	<b>-160 956</b>	<b>-1 000</b>	<b>8 000</b>
Finansinntekter	14	10 742	12 393	9 000	10 000
Finanskostnader		248	0	0	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>10 494</b>	<b>12 393</b>	<b>9 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-168 266</b>	<b>-148 563</b>	<b>8 000</b>	<b>18 000</b>

Resultatrapport 2021 for Sameiet Storoborg



## Balanse pr. 31.12.2021

Sameiet Storoborg  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	15	130 134	120 496
Bankinnskudd og kontanter	16	445 025	663 904
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>575 159</b>	<b>784 399</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>575 159</b>	<b>784 399</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital/udekket tap		417 938	417 938
Årets resultat		-168 266	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 17</b>		<b>249 672</b>	<b>417 938</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		69 678	95 245
Leverandørgjeld		116 013	186 003
Annen kortsiktig gjeld	18	139 796	85 213
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>325 487</b>	<b>366 461</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>325 487</b>	<b>366 461</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>575 159</b>	<b>784 399</b>

OSLO, / 22.03.2020  
Styret for Sameiet Storoborg

Øyvind Lie Thommessen  
Styrets leder

Erdal Krckov  
Styremedlem

Marius Sandvik  
Styremedlem

Balanserapport 2021 for Sameiet Storoborg



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Fellesutgifter	781 608	781 608
Leieinntekter utl.leil.- LIGNING	197 688	194 876
Parkeringsplass	14 666	16 400
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>993 962</b>	<b>992 884</b>

### Note 3 Andre leieinntekter

	2021	2020
Innflytningsgebyr	4 000	1 300
Leie boder	30 080	34 656
Leietillegg strøm	-2 055	5 940
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>32 025</b>	<b>41 896</b>

### Note 4 Andre driftsinntekter

	2021	2020
Diverse inntekter	14 000	3 300
Nøkkelsalg	4 770	800
Vedlikeholdsfond	115 536	115 536
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>134 306</b>	<b>119 636</b>

**Note 5 Lønnskostnader**

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	6 345	5 640
Styre- og møtehonorerar	45 000	40 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>51 345</b>	<b>45 640</b>

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).  
Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.  
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

**Note 6 Revisjonshonorar**

	2021	2020
Revisjonshonorar	7 200	6 955
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>7 200</b>	<b>6 955</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

**Note 7 Andre honorar**

	2021	2020
Andre tjenester/honorar - uten mva	16 250	0
Andre tjenester/honorarer	8 480	7 019
Juridisk honorar (BDA)	11 406	3 800
<b>Sum andre honorar</b>	<b>36 136</b>	<b>10 819</b>

**Note 8 Energikostnader**

	2021	2020
Fjernvarme	547 690	238 490
Strøm	22 061	16 594
<b>Sum energikostnader</b>	<b>569 751</b>	<b>255 084</b>

**Note 9 Kommunale avgifter**

	2021	2020
Renovasjonsavgift	69 931	69 238
Vannavgift	123 346	121 506
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>193 277</b>	<b>190 744</b>

**Note 10 Andre driftskostnader**

	2021	2020
Annet renhold	1 700	0
Kabel-tv/internett	175 612	174 114
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 880	385
Matteleie	5 250	5 250
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	360	72 950
Renholdsmidler	89	0
Snøbrøyting og strøing	24 863	24 375
Tilleggstjenester vaktmester	563	0
Trappevask/renhold	22 100	15 800
Vaktmestertjeneste, fast	38 165	37 728
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>270 580</b>	<b>330 602</b>

**Note 11 Driftskostnader administrasjon**

	2021	2020
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 974	2 924
Ikke fradragsberettigede gaver	2 252	1 013
IT kostnader	3 623	3 340
Porto	256	1 819
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>9 104</b>	<b>9 096</b>

**Note 12 Reparasjon og vedlikehold**

	2021	2020
Balkonger	0	182 365
Brannvernustyr	5 343	8 393
Elektrikerarbeid	0	21 639
Gartnerarbeid - grøntanlegg	589	76 551
Rørleggerarbeid	47 600	0
Vedlik.h egeneid leiligh/lok	0	5 499
Vedlikehold og rep. bygning	0	38 438
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>53 532</b>	<b>332 884</b>

**Note 13 Andre kostnader**

	2021	2020
Andre kostnader	1 206	3 944
Bank og kortgebyr	6 413	6 792
Kostnader gen.fors/årsmøter	13 325	0
Øre-/kroneavrunding	0	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>20 944</b>	<b>10 736</b>

**Note 14 Finansinntekter**

	2021	2020
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	10 320	10 276
Renteinntekter av bankinnskudd	323	2 117
Renter kundefordringer	99	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>10 742</b>	<b>12 393</b>

**Note 15 Kortsiktige fordringer**

	2021	2020
Kundefordringer	-13 016	-17 986
Kunderestanse	27 770	29 841
<b>Kundefordringer</b>	<b>14 754</b>	<b>11 855</b>
Periodisering forsikring	92 197	86 248
Periodisering kabel TV	23 183	22 393
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>115 380</b>	<b>108 641</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>130 134</b>	<b>120 496</b>

**Note 16 Kontanter og bankinnskudd**

	2021	2020
Bank skatt .00524	17 734	2 434
Nordea .01495	427 291	661 470
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>445 025</b>	<b>663 904</b>



**Note 17 Egenkapital**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vedlikeholdsfond	64 808	64 808
Annen egenkapital	353 130	353 130
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>417 938</b>	<b>417 938</b>
Årets resultat	-168 266	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>249 672</b>	<b>417 938</b>

**Note 18 Kortsiktig gjeld**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre påløpte kostnader	118 151	39 261
Forskuddstrekk	15 300	0
Purregebyr HBEF	0	312
Skyldig arbeidsgiveravgift	6 345	0
Skyldig lønn/styrehonorar	0	45 640
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>139 796</b>	<b>85 213</b>



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til årsmøtet i Sameiet Storoborg

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Storoborgs årsregnskap som viser et underskudd på kr 168 266. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for 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 sameiet 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-reglone), 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår 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 ellers 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: AU5GCT-0NU2E-ABDYG-3VZX4-KCQUV-X6NW4



Revisors beretning 2021 for Sameiet Storborg



## *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 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 29. mars 2022  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: AU5GT-0NU2E-ABDYG-3VZK4-KCQUV-X6NW4



## 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."

### Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 193.71.xxx.xxx

2022-03-29 07:54:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AU5GT-0NU2E-ABDYG-3VZK4-KCQUV-X6NW4

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>



**Fra:** [Tore Solberg](#)  
**Til:** [Styret i Sameiet Storoborg; "Kim Martinsen"](#)  
**Kopi:** [oeth@vikenfiber.no](mailto:oeth@vikenfiber.no)  
**Blindkopi:** [andorqi@frisurf.no](mailto:andorqi@frisurf.no)  
**Emne:** VS: Storoborg, Grefsenveien 42  
**Dato:** fredag 2. juli 2021 13:37:10  
**Vedlegg:** [image003.jpg](#)  
[image001.gif](#)

---

Hei!

Viser til avholdt årsmøte hvor Øyvind Lie Thommessen redegorde for eksisterende balkongers tilstand. Tilstanden ble framstilt som kritisk og at man måtte velge mellom en straksutbedring med en levetid på ca 10 år som ville påføre seksjonseierne en økning i felleskostnadene med kr. 900,- pr. måned. Denne informasjonen ble holdt opp imot nye balkonger med økning i felleskostnadene på kr. 1.250,- pr. måned og da med en levetid på 35 år.

Det ble fra styrets side ikke fremlagt noen som helst dokumentasjon på hverken balkongenes tilstand eller økonomiske konsekvenser ved en eventuell utbedring av dagens situasjon samt levetid på en eventuell rehabilitering.

Jeg har på eget initiativ bedt Paul Gamme i Gast Entreprenør om å foreta en befaring og å komme med en uttalelse etter en visuell befaring. Paul Gamme har som eier av tidligere Betongforbedring as NO 916 124 147 (nå en del av GAST as) lang erfaring med betongrehabilitering.

Den redegjørelse som fremkom fra styrets side er fullstendig misvisende og har etter min mening bidratt til å føre årsmøtet bak lyset med hensyn til beslutningsgrunnlag. Jeg vil derfor påberope meg at vedtaket på årsmøtet er ugyldig. Jeg vil derfor kreve at styret innhenter en uhildet tilstandsvurdering av balkongene av kompetent firma. Dersom det skulle vise seg at styrets påstander medfører riktighet så er jeg villig til å godtgjøre kostnaden ved en slik tilstandsvurdering.

Jeg ber om at denne eposten samt eposten fra Paul Gamme vedlegges protokollen fra onsdagens årsmøte.

Med vennlig hilsen



**Fra:** Paul Gamme <paul@gast.no>  
**Sendt:** fredag 2. juli 2021 08:23  
**Til:** Tore Solberg <ts@heu.no>  
**Emne:** Storoborg, Grefsenveien 42

Hei Tore!

Jeg var innom eiendommen i dag, og gjorde en kjapp visuell befaring på balkongsiden. Balkongene ser greit vedlikeholdt ut, og har forholdsvis små skader. Man kan se noen betongskader på undersidene, men dette virker som kun er dryppnesene ytterst. De dekkeoverflatene jeg kan se er malt med en epoxymaling, og det er lite spor etter vann/fuktgjennomslag. Jeg ser også noe sprekkdannelse ved et par rekkverksinnfestinger. Balkongene er kraget ut av selve betongdekket i leilighetsetasjene, og faren for nedfall eller behov for akutte handlinger er ikke tilstede.

Hvis det er ønskelig med en grundigere tilstandsvurdering av alle balkongene mtp kloridinnhold og hvor langt en eventuell karbonatisering har kommet, vil jeg anbefale å kontakte Milab as v



/Lain Miller tlf 40413534 eller Multiconsult AS v Halvor Winsnes tlf 95103361

Mvh

Paul Gamme

[paul@gast.no](mailto:paul@gast.no)

918 44 450





**Fra:** [Kim Martinsen](#)  
**Emne:** Uttalelse vedrørende flertallskrav og fullmakter  
**Dato:** torsdag 22. juli 2021 09:58:56  
**Vedlegg:** [20210701 Notat om flertallskrav og fullmakt i årsmøtet.pdf](#)

---

Hei,

Under årsmøtet i Sameiet Storoborg var det stilt spørsmål ved hvorvidt det er tilstrekkelig med 2/3 flertall for å vedta etablering av balkonger. Det var også stilt spørsmål ved antallet fullmakter en fullmektig kan besitte. 2/3 flertall er tilstrekkelig, og en fullmektig kan besitte et ubegrenset antall fullmakter. Se vedlagt notat fra advokat.

Med vennlig hilsen,  
Kim Martinsen  
Hammersborg Eiendomsforvaltning AS



# BRAEKHUS

## NOTAT

**Til:** Sameiet Storoborg, v/ styret

**Fra:** Brækhus Advokatfirma DA, v/ advokat Dag Michael Bjerkli

**Dato:** 1. juli 2021

**Sak nr.:** 100570-101

**Emne:** OM FLERTALLSKRAV OG STEMMEGIVNING ETTER FULLMAKT

### 1 Innledning

Vi har fått i oppdrag å redegjøre for hvilke flertallskrav som gjelder ved utbedring/rehabilitering/reetablering av balkonger i Sameiet Storoborg, samt hvilke regler som gjelder for bruk av fullmakt under årsmøter i sameiet.

Spørsmålene ble reist i forbindelse med ordinært årsmøte avholdt 30. juni 2021.

### 2 Om flertallskrav ved balkongprosjekter

Styret kan og skal treffe beslutninger om alminnelig vedlikehold av bygningskroppen. Dette følger av styrets alminnelige plikt til å sørge for «vedlikehold og drift av eiendommen», jf. eierseksjonslovens § 57. Styrets kompetanse har ingen økonomiske begrensninger, og alt nødvendig vedlikehold kan derfor besluttes av styret. Styret har opplyst at balkongene utvilsomt har et vedlikeholdsbehov, og vedlikeholdsarbeider kan iverksettes av styret uten årsmøtets samtykke.

Det fremgår av punkt 5.3 i innkallingen til årsmøtet i Sameiet Storoborg den 30. juni 2021 at saken gjaldt «Etablering av nye balkonger». Det er altså ikke tale om ordinært vedlikehold, men om utskifting.

Seksjonseier Tore Solberg har anført at vedtaket ikke er gyldig da det ikke er enstemmig vedtatt, under henvisning til eierseksjonslovens § 50.

Det følger av eierseksjonslovens § 49 (2) bokstav a at det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om «ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold». Det samme fremgår av § 10 i sameiets vedtekter.

**BRAEKHUS ADVOKATFIRMA DA WWW.BRAEKHUS.NO**

Roald Amundsens gt. 6, Postboks 1369 Vika, NO-0114 Oslo, Norge t: +47 23 23 90 90 e: [post@braekhus.no](mailto:post@braekhus.no)

Ø: 622 515 877 MVA B: 622 515 877 V: 622 515 877 U: 622 515 877

# BRÆKHUS

Det følger av Johan Greger Aulstads artikkel «*Sameiernes faktiske og juridiske rådighet over boenheten og fellesarealene i et eierseksjonssameie*» at

*«Endringer i bebyggelsen vil typisk bestå i utskifting av vinduer, dører eller endringer av byggets fasade. Hvis endringen medfører en standardforbedring ut over det som kan forventes som følge av den alminnelige samfunnsutviklingen, vil dette være et moment som taler for at endringer går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, slik at sameiermøtet må gi sin tilslutning med todredjedels flertall.»*

Sitatet illustrerer at det er grensen mot alminnelig vedlikehold som er diskutert i den juridiske teorien, og er også det som etter vårt syn er aktuelt i nærværende sak.

Et eksempel på hvor store tiltak som kan gjøres med to tredjedels flertall gir Borgarting lagmannsretts dom LB-2008-60011 der tiltaket var beskrevet som følger:

*«Det planlagte tiltaket består i å oppgradere gården ved at alle boenheter får eget bad, samt øke etasjeantallet til seks og å legge inn heis. For å kunne legge inn bad skal bygget utvides med inntil seks meter langs begge langsiden slik at hyblene utvides til cirka 30 og 35 m<sup>2</sup>. De eksisterende sanitæranleggene og loftet er tenkt omgjort til leiligheter som skal selges som ledd i finansieringen av prosjektet. Hvis loftet bygges ut vil etasjetallet økes fra fem til seks. Samlet vil BRA øke fra 3.925 m<sup>2</sup> til 8.443 m<sup>2</sup>. Etter generalforsamlingsvedtaket er det kommet til planer om å bygge et underjordisk garasjeanlegg og balkonger til hver boenhet. De nødvendige tillatelser er gitt, men utgiftene til garasje/balkong vil ganske sikkert overstige fullmakten på 110.000 millioner kroner, slik at for å gå videre må styret eventuelt innhente ny fullmakt fra generalforsamlingen.»*

Lagmannsretten uttalte om dette tiltaket at

*«Lagmannsretten finner det klart at et tilsvarende vedtak med samme grad av «ombygging, påbygging eller andre endringer (...) ut over vanlig forvaltning og vedlikehold» kunne vært truffet i et borettslag med 2/3 flertall etter burettslagslova § 8-9 og tilsvarende etter eierseksjonsloven § 30 første ledd litra a» [min understrekning].*

For ordens skyld tilsvarende dagens § 49 den tidligere § 30 på dette punkt.

Ettersom balkongene etter det opplyste utvilsomt har et vedlikeholdsbehov, er det ikke tvilsomt at det er nok med et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet i lys av lovens ordlyd og dommen sitert ovenfor.

Til dette kommer at det ville hindre effektiv forvaltning av eiendommen dersom en seksjonseier kan motsette seg utskifting av bygningsdeler som trenger å skiftes ut, og det vil også komme i strid med prinsippet i eierseksjonslovens § 33 (1) siste setning om at sameiets vedlikeholdsplikt også omfatter «reparasjon og utskifting når det er nødvendig».

Når det gjelder bestemmelsen om særlige bomiljøtiltak i § 50 knytter den seg til mer tiltak som har mer perifer sammenheng med beboernes bo- og bruksinteresser.



# BRÆKHUS

Lovkommentaren nevner som eksempler:

*«etablering av parkeringsplass eller lekeplass, innredning av felles oppholdsrom, bygging av sykkelstall».*

Gjennomgående kommer bestemmelsen til anvendelse når det er tale om å etablere noe i sameiet som ikke har vært der tidligere. Det vises som eksempel til Høyesteretts dom Rt 1979 s. 254 som gjaldt bygging av et svømmebasseng i en boligstiftelse.

Bestemmelsens anvendelsesområde skiller seg fra nærværende sak da Sameiet Storoborg har balkonger i dag, som er avhengige av rehabilitering.

Det er således ikke tvilsomt at tiltaket beskrevet i innkallingens punkt 5.3 gyldig kan besluttes med to tredjedels flertall.

### 3 Om fullmakt

Videre er det reist spørsmål om en seksjonseier kan ha mer enn én fullmakt i årsmøtet.

Eierseksjonslovens utgangspunkt er at en seksjonseier kan møte ved fullmektig, jf. § 46 (3) første punktum. Det er ingen begrensninger i loven for antall fullmakter. Til sammenlikning har borettslagsloven en bestemmelse som begrenser antallet fullmakter til én, jf. borettslagslovens § 7-3 (1).

Av kommentaren til eierseksjonslovens § 46 fremgår uttrykkelig at

*«I motsetning til hva som gjelder i borettslag, kan en person ha et ubegrenset antall fullmakter».*

Det er ingen bestemmelser i vedtektene som begrenser lovens bestemmelse, og det er dermed klart at det ikke er begrensning for hvor mange fullmakter en person kan ha i årsmøtet i et eierseksjonssameie.

Ved eventuelle spørsmål bes disse rettet til undertegnede.

Med vennlig hilsen

**Brækhus Advokatfirma DA**

*Dag Michael Bjerkli*

Dag Michael Bjerkli

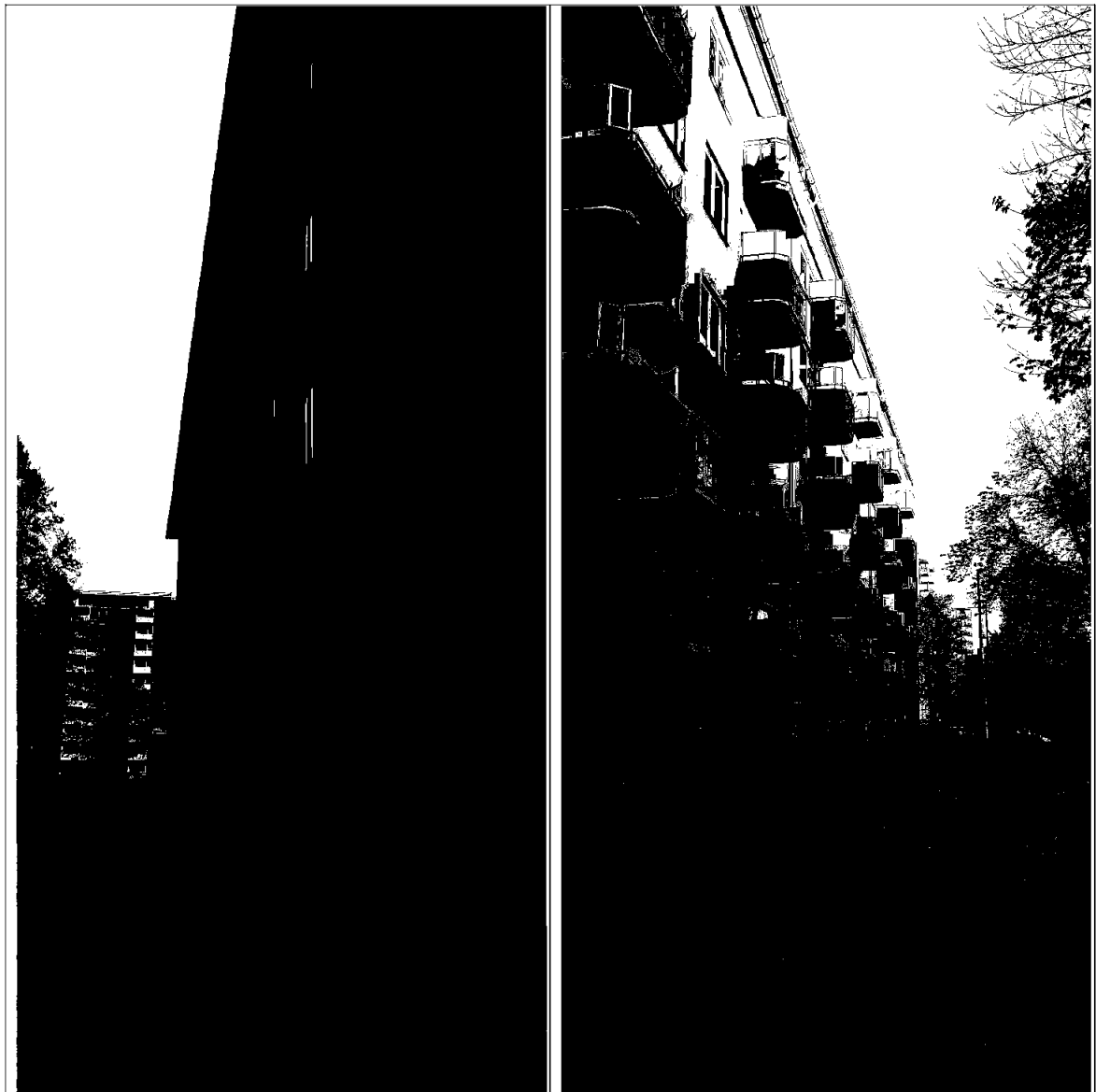
advokat

bjerkli@braekhus.no



## Vedlikeholdsplan

### Sameiet Storoborg



Drammen 10/01 2022

C:\Users\mellve\AppData\Local\Microsoft\Windows\NetCache\Content.Outlook\735UFBK1\Vedlikeholdsplan Storoborg.docx

Utskrevet: 25.03.2022 11:00:54

Siv. ing. Stener Sørensen AS  
Telefon 32 26 44 70

Postadresse  
Postboks 2125, Strømsø  
3003 Drammen

Besøksadresse  
Langes gate 1  
3044 Drammen

Internett  
www.ssas.no  
firmapost@ssas.no

Bankgiro: 1503 51 97017  
Foretaksnummer: NO814 266 222MVA



## Innhold

- 1.0 Orientering
- 2.0 Definisjoner
- 3.0 Omfang
- 4.0 Nivå tilstandsanalyse
- 5.0 Levetid
- 6.0 Planlegging og gjennomføring
  - 6.1 Generell beskrivelse
  - 6.2 Gjennomføring av tilstandsanalysen
- 7.0 Rapport skjema tilstandsanalyse
- 8.0 Kostnader
- 9.0 Forenklet vedlikeholdsplan
- 10.0 Anbefalte videre undersøkelser
- 11.0 Konklusjon

### 1.0 Orientering

Sameiet Storoborg har engasjert Siv Ing Stener Sørensen AS for utarbeidelse av en vedlikeholdsplan.

Vedlikeholdsplanen består av 2 deler, dette dokumentet med en tilstandsanalyse og ett XL ark med beskrivelser og kostnader.

Vedlikeholdsplanen har som mål å avdekke eventuelle områder med behov for ekstraordinære tiltak i tillegg til å danne grunnlag for en vedlikeholdsplan for sameiet.

### 2.0 Definisjoner

Tilstandsgrad;

- TG0: Ingen avvik
- TG1: mindre avvik
- TG2: vesentlig avvik
- TG3: Stort eller alvorlig avvik
- TGIU: Ikke undersøkt

### 3.0 Omfang

Denne tilstandsanalysen omfatter alle fellesarealer for boligsameiet.

- Konstruksjoner
- Fundamentering
- Utvendige fasader
- Yttertak
- Fellesarealer som ganger, trapper,
- Sjøppelhånderingsanlegg
- Utomhusanlegg

### 4.0 Nivå tilstandsanalyse

Tilstandsanalysen utarbeides etter NS 3424;2012, Nivå 1, og bygger på visuelle observasjoner.

Dette gjelder både konstruksjoner, overflater og tekniske anlegg.



## 5.0 Levetid

Pusset og malt fasade har lang levetid under forutsetning av godt vedlikehold. Maling bør vurderes hvert 10. år. Fysiske skader må utbedres så snart som mulig slik at skaden ikke utvikler seg. Sårskader med blottlagt armeringsstål kontrolleres og behandles. Levetiden for vinduer og vindusdører avhenger også av vedlikehold. Disse bør males hvert 8. år. Hovedinngangsdører av teak til trappeløp er i god stand, men skader må utbedres så snart som mulig. I tillegg må de oljebehandles hvert 8. år. Glass i vinduer kan punktere og må da skiftes. Om de ikke skiftes vil det oppstå kondens som kan skade selve vinduet. Tak er tekket med betongtakstein. Normal levetid på tak er 40 år.

## 6.0 Planlegging og gjennomføring

### 6.1 Generell beskrivelse

Boligsameiet består av 1 blokke med 5 etasjer og kjeller. Adkomst til leiligheter er via 3 trapperom. Det er balkonger til alle leilighetene. Kjeller benyttes til boder samt eget vaskeri, eget varmerom (fjernvarme) og eget tavlerom. I tillegg er en del av kjeller avsatt til bomberom og benyttes til blant annet sykkelparkering.. Det er fellesanlegg for el, utvendig belysning, trapperom og fellesrom kjeller. Fellesanlegg for varmtvann leverer forbruksvann til alle leilighetene. Det er ikke sirkulasjon på tilførsel til leilighetene. Varmtvann for oppvarming distribueres fra inntak fjernvarme og til den enkelte leilighet. Det er kun avtrekksventilasjon fra hver enkeltleilighet. Ført over tak ?? Avfallshåndtering ???

### 6.2 Gjennomføring av tilstandsanalysen

Tilstandsanalysen gjennomføres som en befaring hvor alle deler blir besiktiget og vurdert. Det blir ikke foretatt noen form for prøvetaking. Det må være adkomst til alle fellesrom, garasje og tak/loft. Behov for å benytte lift vurderes underveis.

## 7.0 Rapport skjema tilstandsanalyse

Sameie Storoborg					
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjnr	Andelsnr	Aksjnr
00	00		1-121		
Adresse	Grefsenveien 42				
Postnummer	0485	Sted		Kommune	Oslo
Byggeår	1958 ?	Hovedkonstruksjon	Tegl/Plass-støpt betong	Nåværende eier	Sameie
Hovedrapport					
Bygningsdel	Tilstand	Tilstandsgrad	Tiltak	Utføres innen	
Kjeller	Slitte/dårlige overflater vegger og tak. Riss og sprekker. Synlig armering	TG1	Generell oppgradering overflater	2 år	
Teknisk rom	Slitte overflater, ryddig og rent, Teknisk god stand	TG0	Generell oppgradering overflater		

C:\Users\smellive\AppData\Local\Microsoft\Windows\NetCache\Content.Outlook\735UFBK1\Vedlikeholdskjema Storoborg.docx

Utskrevet: 25.01.2022 11:00:58

Siv. ing. Stener Sørensen AS  
Telefon 32 26 44 70

Postadresse  
Postboks 2125, Strømsø  
3003 Drammen

Besøksadresse  
Langes gate 1  
3044 Drammen

Internett  
www.ssas.no  
firmapost@ssas.no

Bankgiro: 1503 51 97017  
Foretaksnummer: NO814 266 222MVA



Hovedingang/ trapperom	Terrasso gulv og trapper Pussede og malte vegger Pusset og malte himlinger og uk trapper	TG0		
Tilfluktsrom	Malingslitt Dårlig fungerende ventilasjon.	TG1	Sjekk krav og tilstand ventilasjon.	5 år
Balkonger	Betongskader og synlig armering på flere av balkongdekkene. Rekkverk må sjekkes og utbedres Rekkverk kledd med etternitt	TG2	Utbedre betongskader Utbedre rekkverk  Eventuelt bygge nye balkonger	1 år 1 år
Fasader, gavel	Pusset og malt teglsteinsfasader	TG0		
Ytterdører	Teak hoveddør med 2 sidefelt Noe slitt	TG1	Oljebehandles	2 år
Vinduer	Vinduer av nyere dato	TG0		
Balkongdører	Balkongdører av nyere dato	TG0		
Leilighetsdører	Eldre dører	TG0		
Kjellerdører	Slitte dører Brannkrav	TG1	Bytte dører	5år
Loftsdører	Slitte dører Brannkrav	TG1	Bytte dører	5 år
Takvinduer	Ingen tegn til fuktskader	TG0		
Yttertak	Ikke befart Betongtakstein av nyere dato Ingen tegn til fuktskader på loft	TG0		
Takgjennomføringer	Ikke befart Gjelder kun piper Ingen synlige fuktskader på loft	TG0		
Renner og nedløp	Takrenner ikke befart. Frostskade på nedløp	TG1	Skifte skadet nedløp	2 år
Avfallsplass		TG0		
Uteareal	Grøntareal, ingen avvik	TG0		
VA	Avløp fra leilighet til gate behandles med innvendig PVC belegg	TG2	Utføre 2022	
El. Anlegg	Fellesanlegg, ingen avvik	TG0	El anlegg sjekkes av autorisert installatør	

C:\Users\smellve\AppData\Local\Microsoft\Windows\NetCache\Content.Outlook\735U8K11\Vedlikeholdplan.Storoborn.docx--

Utskrevet: 25.03.2024 11:00:58 AM

Siv. ing. Stener Sørensen AS  
Telefon 32 26 44 70Postadresse  
Postboks 2125, Strømsø  
3003 DrammenBesøksadresse  
Langes gate 1  
3044 DrammenInternett  
www.ssas.no  
firmapost@ssas.noBankgiro: 1503 51 97017  
Foretaksnummer: NO814 266 222MVA



Ventilasjon	Felles ventilasjon/avtrekksanlegg skiftes om felles oppgradering av badrom blir aktuelt.	TGO		
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------	-----	--	--

## 8.0 Kostnader

Malerarbeider pusset fasade, skrap, lift + maling kr. 750 /m2 inkl MVA

Malerarbeider vinduer/vindusdører; rengjøring skrap, puss, maling kr. 1.500 /stk inkl MVA

Aktivitet	Akutt kostnad	Enhetspris	Gjennomsnittlig årskostnad
Yttervegger			72.000
Dører og vinduer			120.000
Fellesrom			15.000
Kjeller og Tekniske rom	25.000		2.500
Trapperom			12.750
Nye balkonger	9.400.000		
Felles vann/avløp	1.610.000		158.000
Felles elektro			20.000
Felles porttlf			17.000
Felles ventilasjon			
Utearealer			20.000
Justeringer			35.000
	<b>11.035.000</b>		<b>472.000</b>
			<b>1.310/lgh/mnd</b>

## 9.0 Forenklet vedlikeholdsplan

Bygningsdel	Planlagt aktivitet	Kommentar	Syklus	Utført dato
Utearealer	Befaring	Registrere og utbedre eventuelle skader	Årlig	
Felles trapperom	Puss og maling	Kontinuerlig vedlikehold, + hovedvedlikehold	8-årlig	
Balkonger	Befaring	Registrere og utbedre eventuelle skader	Årlig	
Fasader	Maling	Kontinuerlig vedlikehold, + hovedvedlikehold	Årlig/8 år	
Yttertak	Befaring	Registrere og utbedre eventuelle skader	5-årlig	
Trenner og nedløp	Befaring	Registrere og utbedre eventuelle skader	5-årlig	
Fellesanlegg VA	Befaring	Sjekk av kummer, TV kontroll	5-årlig	
Felles el anlegg	Kontroll	Elektrofirma,	5-årlig	
Ventilasjonsanlegg Fellesanlegg	Befaring	Egenkontroll, engasjerer ventilasjonsfirma ved behov	Årlig/5år	

## 10.0 Anbefalte videre undersøkelser

10.1 Undersøkelse og prøvetaking av betongskader balkonger

10.1.1 Kostnad for leie av lift, prøvetaking, laboratorie undersøkelser og rapport ca kr ??

C:\Users\smellve\AppData\Local\Microsoft\Windows\NetCache\Content.Outlook\735U8K11\Vedlikeholdsplan.Storoborn.docx--

Utskrevet: 25.03.2022 11:00:58 AM

Siv. ing. Stener Sørensen AS  
Telefon 32 26 44 70

Postadresse  
Postboks 2125, Strømsø  
3003 Drammen

Besøksadresse  
Langes gate 1  
3044 Drammen

Internett  
www.ssas.no  
firmapost@ssas.no

Bankgiro: 1503 51 97017  
Foretaksnummer: NO814 266 222MVA



## 11.0 Konklusjon

Bygget virker å være i god teknisk stand med unntak av avløpsrør og betongbalkonger. Rehabilitering av avløpsledninger er bestilt utført i 2022. Utskifting av balkonger er vedtatt, men er foreløpig ikke godkjent av oslo kommune. Alternativ utbedring av betongbalkonger bør avklares tidlig 2022.

Drammen 10.01.2022

-----  
Arild Sandø  
Sign



Storborg, Grefsenveien 42										
STENER SØRENSEN										
Vedlikeholdsplan, utarbeidet desember 2021 Utarbeidet etter NS3451	Ansvarlig / antatt levetid i år	GJansk kostnad	Årlig fondsvedlikehold avsetning	Årlig vedlikehold avsetning	Akutt 0-1 år	Vedlikehold 1-5 år	Vedlikehold 6-10 år	Vedlikehold 11-15 år	Vedlikehold 16-20 år	Mer enn 20 år
<b>2.1 Grunn og fundamenter</b>	Samlele 100									
Tekniske tom i kjeller										
Tilbak										
Vedlikehold Puss, maling gulv og vegger										
<b>2.2 Bæresystem</b>	Samlele 100									
Elesgjellere i betong										
Bæresystem i regubetong										
Tilbak										
Vedlikehold										
<b>2.3.5.1 Yttervegg</b>	Samlele 30	1 260 000	42 000							
Mulle og bussede fasader, 1683 m <sup>2</sup>										
Tilbak										
Vedlikehold Pussstep og maling	15			30 000						
<b>Bomberom</b>										
Betongvegger med 1 renningsluke og en dør										
Finstulensgj luke i lunkeson										
Tilbak. Avvikle krav til innskudsmessig					500					
Vedlikehold Etersyn dør og luke										
<b>Kjeller</b>										
Betong og teglsteinvegger, betong gulv og tak										
Tilbak, ubesone iss og sprøkker i vegger og himling					25 000					
Vedlikehold Maling gulv, vegger, tak	15			2 000						
<b>2.3.4.1 Vinduer og balkongdører</b>	Samlet 40	2 360 000	58 000							
Tre vindu og balkongdører, 182 + 24 vinduer, 30 balkongdører à 10.000										
Tilbak, ingen										
Vedlikehold malis hvert 8. år, eller ved blåsev	8			45 000						
<b>2.3.4.2 Ytterdører</b>	brl 40	135 000	3 375							
Hevestingsdører, 3 hovedinganger										
Tilbak										
Vedlikehold	8			1 000						
<b>2.3.4.2 Inngangsdører</b>	brl 40	180 000	4 500							
Leangpørsdører, 30 sikk										
Tilbak										
Vedlikehold Etersyn					500					
<b>2.3.4.2 Kjellerdører</b>	brl 40	60 000	1 500							
Kjellerdører til oppgang, Bamndører, 6 sikk										
Tilbak										
Vedlikehold 2 sikk maling hvert 10. år										
<b>2.3.4.2 Kjellerdører</b>	brl 40	24 000	600							
Dører til tekniske rom, 3 sikk										
Tilbak										
Vedlikehold 2 sikk maling hvert 10. år										
<b>2.3.4.2 Loftsdører</b>	brl 40	30 000	750							
Dør til loft fra oppgang, Bamndører, 3 sikk										











Vedr.: Rehabilitering av balkonger Grefsenveien 42

Oslo 28.01.2022

Rigg / Drift	Enh.	Mengde	Pris	Sum
Letthus / WC	ca	5 kr	15 000 kr	75 000
Stillase	ca	6 kr	60 000 kr	360 000
Prosjektledelse	ca		kr	95 000
HMS / KS arbeider	ca		kr	30 000
Avfalls container	ca	30 kr	2 500 kr	75 000
<b>Forberedende arbeider</b>				
Vask av malte flater	ca	30 kr	350 kr	10 500
Demontering av rekkverk	ca	30 kr	5 240 kr	157 200
<b>Betong rehabilitering</b>				
Avsatt 3 t Betongrehabilitering pr balkong	ca	90 kr	655 kr	58 950
Materialer til utbedring av betongskader Avsatt med, avregnes			kr	14 738
Støping av sokkel iht Mapei sin beskrivelse	ca	30 kr	690 kr	20 700
Sliping av dekker og nytt PU belegg med sklisikring.	ca	30 kr	5 200 kr	156 000
<b>Malerarbeider</b>				
Maling av underside balkongdekker	ca	30 kr	1 050 kr	31 500
<b>Rekkverk</b>				
Avsatt til nytt rekkverk i glass, avregnes etter valgt løsning.	ca	30 kr	20 000 kr	600 000
Tilbud sum eks mva				kr 1 684 588

Dette er et grovt budsjett og avvik vil forekomme.

Vi forutsetter at det i dag ligger et malt belegg på balkongdekkene som slipes vekk og at det er tilstrekkelig fall

Vi har medtatt kostnader til spise/skifte/Wc om dette kan stilles av sameiet faller disse postene bort.

Ta gjerne kontakt om noe er uklart.

Med vennlig hilsen  
NOR entreprenør AS

Laila Jensen  
Daglig leder



Styre

#### TILBUD – FORMIDLING AV STYREKANDIDATER TIL SAMEIER/BORETTSLAG

Vi viser til forespørsel, og har gleden av å oversende følgende svar på henvendelsen.

Styre og Ledelse AS er et selskap som har spesialisert seg på å **formidle og tilby eksterne styrekandidater** til borettslag og sameier. I dagens komplekse samfunn, og i vår hektiske hverdag kan det være en utfordring å skaffe dyktige styremedlemmer og styreledere til virksomheter. Vi tilbyr kompetente og engasjerte personer med solid kompetanse på området.

Styre og Ledelse har som mål og å øke styre- og ledelseskompetansen i Norge. Vi yter rådgiving til arbeidstakere, ledere, styre og eiere. Vi kurser styrer i borettslag og sameier i lover, dommer og i praktisk styrearbeid.

Vår spisskompetanse – i kombinasjon med lang erfaring og velutviklede nettverk – gjør oss til en unik bidragsyter og samarbeidspartner. Da formidling av styrekandidater er vår spesialitet kan vi tilby dette til en lav pris.

Vi håper vedlagte tilbud og prosess er av interesse, det vil være vår glede å bidra slik at alle forventninger om resultater og godt styrearbeid blir nådd.

Med vennlig hilsen  
**Styre og Ledelse AS**

Inger Marie Ellingsen  
Daglig leder



### 1. Prosess og metode

Ved rekruttering til borettslag/sameie vil vi i enhver sammenheng følge våre kvalitetsprinsipper. Prosessen er som følger:

- **Møte med oppdragsgiver**

Rådgiver fra Styre og Ledelse AS og en aktuell styrekandidat møter representanter fra oppdragsgiver som har beslutningsmyndighet til en uformell og uforpliktende samtale. Agenda for møtet er presentasjon av innhold, metode, konkretisering av oppgaver, gjennomgang av kompetanse hos styrekandidat, satser for honorar, m.m.

- **Ved enighet i møtet**

Aktuell styrekandidat møter til generalforsamling/årsmøte.

### 2. Fordelen med valg av eksterne styreledere/styremedlemmer

- Profesjonalitet i styrearbeidet
- Har erfaring med styrearbeid i sameier/borettslag
- Vil opptre uavhengig av andre i styret og beboere
- Ser ting utenifra og inn, og er rådgiver
- Effektivitet i arbeidet

### 3. Oppgaver eksterne styreledere/styremedlemmer

- Ansvar i forhold til lov om risiko i styrearbeidet
- Bidrar til å løse saker, konflikter og utfordringer
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
- Antall avtalte styremøter 5 til 10, innkalling og protokoll
- Relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte

### 4. Kompetanse styrekandidater

- Solid erfaring fra styrearbeid i borettslag/sameier
- Eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling
- Prosjektgjennomføring
- Ledelse
- Kontaktnett i bransjen
- Økonomi og regnskap
- Personlig egnethet
- Tilgjengelig tid til styrearbeid



## 5. Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

## 6. Pris for formidling av styreleder/styremedlemmer

Pris for formidling av eksterne styrekandidater er todelt. Den ene delen er et årlig honorar til styreleder/styremedlem. Det andre er formidlingshonorar til Styre og Ledelse AS, som er en engangsutbetaling, dersom man velger foreslåtte kandidat/er.

### 6.1 Honorar styreleder/medlem

Honoraret er en **forhandlingssak** mellom kandidat og oppdragsgiver, og avhenger av borettslagets/sameiets størrelse, samt oppgavenes kompleksitet. Det reguleres i en avtale direkte mellom kandidat og borettslag som S&L kan bidra med utformingen av. Utrekningsmetoden presenteres i møte.

Her er **veiledende satser** for borettslag/sameier for styreleder:

Antall boliger	Minstepris for få enheter, deretter pr enhet.
5-15	Kr 30 000,- pr år (totalt)
16-22	Kr 40 000,- pr år (totalt)
23-59	Kr 1 800,- pr. enhet pr. år
60-99	Fra kr 150,- til 125,- pr. mnd pr. enhet
100-174	Fra kr 140,- til kr 120,- pr. mnd pr. enhet
> 175	Fra kr 130,- til etter avtale pr. mnd pr. enhet

\* Avhenger av antall boliger i borettslaget/sameiet

Eksempelvis kan det for et borettslag med 60 boliger koste kr 108 000,- pr. år (dvs. 150 kr \* 12 mnd. \* 60 boliger eller 125 kr \* 12 mnd \* 60 = kr 90 000,- ). Avhenger av avtale med styrekandidat og omfang.

Honoraret utbetales som styrehonorar. Priser er oppgitt eks. arbeidsgiveravgift.

Ved formidling av styremedlemmer i tillegg forhandles det i samme avtale.

Kompleksiteten varierer fra hvert enkelt tilfelle.



## 6.2 Formidlingshonorar Styre og Ledelse AS

Dette er en *engangsutbetaling* når kandidat er valgt. Prisen er som følger:

Antall boliger	Formidlingshonorar
5-15	Kr 13 000
16-35	Kr 15 000
36-99	Kr 18 000
100-174	Kr 20 000
> 175	Kr 22 000

Prisen inkluderer prosessen frem til valg av kandidat. Oppgitte pris er eks. mva og reisekostnad (rimeligst mulig transport). Fakturering skjer etter valget.

## 7. Øvrige betingelser

Hvis det skulle vise seg at oppdragsgiver inngår avtale med kandidat presentert med CV eller møte i etterkant uten at vårt tilbud benyttes, vil oppdragsgiver bli fakturert oppgitt formidlingshonorar.

Inger Marie Ellingsen  
Daglig leder  
Styre og Ledelse AS



## FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.  
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

### FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i  
sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

\_\_\_\_\_  
Underskrift



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Storoborg

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Storoborg.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets Årsberetning 2022.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WJDI1-YOOPQ-VTEX3-XDM31-IL725-Z58Z5



## 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

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-17 17:28:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WJDI1-YOOPQ-VTEX3-XDM31-IL725-Z58Z5

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/validator>