



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 150 503
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FYRSTIKKALLÉEN 15 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023





Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|----------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 2,3 | 961 927 | 1 021 592 |
| Annen driftsinntekt | 4 | 83 046 | 827 |
| Sum inntekter | | 1 044 973 | 1 022 419 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 5 | 45 640 | 44 040 |
| Annen driftskostnad | 6,7,8,9 ,10 | 757 319 | 1 240 037 |
| Sum kostnader | | 802 959 | 1 284 077 |
| Driftsresultat | | 242 014 | -261 658 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | 12 | 9 848 | 10 272 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 0 |
| Annen finanskostnad | 13 | 62 389 | 72 332 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | -52 541 | -62 060 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 0 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 0 | 0 |
| Årsresultat | | 189 474 | -323 718 |
| Totalresultat | | 189 474 | -323 718 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 189 474 | -323 718 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 189 474 | -323 718 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | 14 | 63 169 | 87 524 |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 15 | 187 668 | 314 015 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 187 668 | 314 015 |
| Sum omløpsmidler | | 250 837 | 401 540 |
| SUM EIENDELER | | 250 837 | 401 540 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| | | | |
| Sum egenkapital | 16 | -1 541 214 | -1 730 688 |
| | | | |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 720 287 | 1 801 942 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| | | | |
| Sum langsiktig gjeld | 17 | 1 720 287 | 1 801 942 |
| | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 24 285 | 259 367 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 47 479 | 70 918 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 71 764 | 330 285 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 1 792 051 | 2 132 227 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 250 837 | 401 540 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 903528

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 150 503
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FYRSTIKKALLÉEN 15 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.08.2022



Organisasjonsnr: 976 150 503
FYRSTIKKALLÉEN 15 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-----------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 2,3 | 961 927 | 1 021 592 |
| Annen driftsinntekt | 4 | 83 046 | 827 |
| Sum inntekter | | 1 044 973 | 1 022 419 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 5 | 45 640 | 44 040 |
| Annen driftskostnad | 6,7,8,9,1 | 757 319 | 1 240 037 |
| Sum kostnader | | 802 959 | 1 284 077 |
| Driftsresultat | | 242 014 | -261 658 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | 12 | 9 848 | 10 272 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 0 |
| Annen finanskostnad | 13 | 62 389 | 72 332 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | -52 541 | -62 060 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 0 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 0 | 0 |
| Årsresultat | | 189 474 | -323 718 |
| Totalresultat | | 189 474 | -323 718 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 189 474 | -323 718 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 189 474 | -323 718 |



Organisasjonsnr: 976 150 503
FYRSTIKKALLÉEN 15 SAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | 14 | 63 169 | 87 524 |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 15 | 187 668 | 314 015 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 187 668 | 314 015 |
| Sum omløpsmidler | | 250 837 | 401 540 |
| SUM EIENDELER | | 250 837 | 401 540 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|----|------------|------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum egenkapital | 16 | -1 541 214 | -1 730 688 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |



| | | | |
|--------------------------------------|----|-----------|-----------|
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | | 1 720 287 | 1 801 942 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 17 | 1 720 287 | 1 801 942 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 24 285 | 259 367 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 47 479 | 70 918 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 71 764 | 330 285 |
| Sum gjeld | | 1 792 051 | 2 132 227 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 250 837 | 401 540 |



Organisasjonsnr: 976 150 503
FYRSTIKKALLÉEN 15 SAMEIE

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 påkostningstiltakene 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 sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Sameiets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



| | | |
|---------------------------|--------------|------------------|
| <u>Folketrygdavgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 4040.00 | 5076.00 |
| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 40000.00 | 36000.00 |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 44040.00 | 41076.00 |

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> | | |
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |



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

Fyrstikkalléen 15 Sameie

Tid: Onsdag 06.04.2022, kl. 18:00

Sted: Treverket, møterom Hassel



Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Fyrstikkalléen 15 Sameie

Tid: Onsdag 06.04.2022, kl. 18:00

Sted: Treverket, møterom Hassel

(grunnplan i bygget Valle Wood, nærmeste nabo til Intility Arena)

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 Orientering om styrets arbeid med tilstandsvurdering av bygningsmassen og utarbeidet vedlikeholdsrapport.

7. Valg

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av et styremedlem
- 7.3 Valg av et varamedlem

Oslo,
29.04.2022
Fyrstikkalléen
15 Sameie



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 overskudd 189.474kr 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 40 000,- (- AGA) til fordeling. Honorarnota fra revisor refereres.

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

Orientering om styrets arbeid med tilstandsvurdering av bygningsmassen og utarbeidet vedlikeholdsrapport.

6.1 Til orientering:

Sameiets til enhver tid sittende styre skal bruke rapporten fra OPAK AS som et aktivt styringsdokument ved planlegging og gjennomføring av vedlikeholds- og



rehabiliteringsarbeid. Styret vurderer selv prioritering av tiltak, og har beslutningsmyndighet for tiltak innenfor en forsvarlig økonomisk ramme. Bruken av rapporten som styringsdokument må ikke være til hinder for at styret håndterer oppstående behov som per dags dato ikke er omfattet av rapporten.

Sak 7: Valg

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av et styremedlem
- 7.3 Valg av et varamedlem



Styrets årsberetning for 2021

Tillitsvalgte

På årsmøtet 07.04.2021, fikk styret følgende sammensetning:

| | | |
|---------------------------|-------------|----------|
| Aslak Gausen | styreleder | til 2022 |
| Sadia Liaqat Kahn | styremedlem | til 2023 |
| Ole Rasmus Grjotheim Dahl | styremedlem | til 2023 |
| Ingjerd Ryen | varamedlem | til 2022 |
| Merete Stamnes | varamedlem | til 2023 |

Likestilling

Eierseksjonssameiets styre består av 3 kvinner (styre- og varamedlemmer) og 2 menn (styremedlemmer). Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet, men det har vært et av hensynene som er blitt vektlagt i arbeidet med å sette sammen forslag til nytt styre som skal velges av generalforsamlingen 2022.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson har i store deler av perioden vært Morten Henriksen, etterfulgt av Knut Eggen Thorset fom. februar 2022.

Styreleder har hatt jevnlig kontakt med tidligere og nåværende forretningsfører.

Sameiets revisor har i store deler av perioden vært RSM Norge AS (tom. gjennomført revisjon for regnskapsåret 2021). Før årsslutt 2021 sa RSM Norge AS opp rammeavtalen med Hammersborg Eiendomsforvaltning AS, og forretningsfører har siden inngått ny rammeavtale med BDO AS fom. våren 2022.

Alt i vaktmestertjenester AS leverer vaktmestertjenester. Aco Rengjøring AS leverer renholdstjenester.

Takster og forsikringer

Sameiet består av adressen Fyrstikkalléen 15, i Oslo kommune, med gnr. 130, bnr. 195 (oppgang A og B).

Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Møtevirkosmhet

Styret har i perioden avholdt 7 fysiske møter styremøter, til enhver tid i henhold til gjeldende smittevernsregler. Ved noen av disse deltok også varamedlemmene. Det har

Dokumentet er elektronisk signert



mellom styremøtene også vært holdt tett kontakt på telefon og e-post om aktuelle saker. Styrets vedtak er alle signert elektronisk.

Styret har i perioden jobbet med følgende saker:

- Undersøkt og vurdert anledning til takoverbygg på takterrasse.
- Samarbeid med styret i Fyrstikkalléen 9 Boligsameie om leie av container til avhending av avfall for beboere av sameiene.
- Årlig gjennomgang av brannvern, inkludert bytte av slukkeapparater.
- Vedlikehold og reparasjon av låser og lukkemekanismer for inngangsdører og dør til avfallsbod.
- Inngåelse av avtale med ny leverandør av service og alarmtjenester for heisen i oppgang B.
- Deltakelse i utvidet medvirkningsprosess for Fyrstikktorget i regi av Stor-Oslo Eiendom AS.
- Innhenting av tilbud om leveranse av tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for bygningsmassen.
- Inngåelse av avtale om leveranse av tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for bygningsmassen, samt tilhørende befarings med tekniske rådgivere.
- Felles styremøte med styret i Fyrstikkalléen 9 Boligsameie for å diskutere områder av hverandres drift hvor vi kan dra nytte av samarbeid.
- Dialog med styret i Grønvoldtunet Huseierforening vedrørende driften av tunet.
- Deltakelse i årsmøte for Grønvoldtunet Huseierforening.
- Deltakelse i årsmøte for Fyrstikkalléen Veilag.
- Korrespondanse med forretningsfører og forsikringsselskap angående saker til styrebehandling.
- Oppdatering og utarbeidelse av dokumenter vedrørende sameiets daglige drift, herunder vedlikeholdskalender for aktivt bruk for beboere.
- Behandling og oppfølging av diverse henvendelser fra beboere.
- Inspeksjon av ventilasjons- og avløpsrør i utvalgte seksjoner for å avklare behov for eventuell rens i alle seksjoner.
- Og, som en slags kuriositet, kan det også opplyses om at styret har vært delaktig i en slags redningsaksjon, der en ung katt i oppgang A forvillet seg inn bak låste dører i en tom leilighet tilhørende en annen beboer. Saken ble til orientering raskt løst og endte godt for både katt og eier.

Det har vært 3 overdragelser i 2021, 2 i A og 1 i B. Styret ønsker de nye beboerne velkommen til sameiet!

Godtgjørelse for styrearbeid

Det har i perioden blitt utbetalt ordinært styrehonorar på totalt kr. 47 000. Styremedlemmene har ikke mottatt noen annen form for godtgjørelse for sitt arbeid i perioden.

Dokumentet er elektronisk signert

**Virksomhetens art**

Sameiet er organisert etter de bestemmelsene 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

Sameiet har ingen ansatte.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø ut over det som anses som vanlig for et boligsameie.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Sameiet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Sameiet har ikke hatt utgifter til oppussing/rehabilitering/utbedring av skade som ikke har vært budsjettet for.

Resultatregnskapet viser et årsresultat på kr. 189 474,-.

For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Overskuddet foreslår overført til egenkapitalen.

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

Oslo, 29.03.2022

Dokumentet er elektronisk signert



Styrets aarsber...

Name
Khan, Sadia Liaqat

Date
2022-03-29

Identification

 **Khan, Sadia Liaqat**

Name
Gausen, Aslak

Date
2022-03-29


Identification

 **Gausen, Aslak**

Name
Dahl, Ole Rasmus Grjotheim

Date
2022-03-29

Identification

 **Dahl, Ole Rasmus Grjotheim**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsoppgjør rapport

**Fyrstikkalléen 15 Sameie
2021**

Fyrstikkalléen 15 Sameie Org.nr. 976150503

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2021

Fyrstikkalléen 15 Sameie
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Driftsinntekter | | | | | |
| Fellesutgifter | 2 | 832 759 | 897 104 | 833 000 | 874 650 |
| Andre leieinntekter | 3 | 129 168 | 124 488 | 127 000 | 132 000 |
| Andre inntekter | 4 | 83 046 | 827 | 0 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 1 044 973 | 1 022 419 | 960 000 | 1 006 650 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Lønnskostnader | 5 | 45 640 | 44 040 | 47 000 | 48 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | 6 841 | 6 608 | 6 000 | 7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 48 264 | 47 452 | 51 000 | 53 000 |
| Andre honorarer | | 0 | 16 026 | 0 | 70 000 |
| Forsikringspremier | | 84 587 | 74 260 | 84 000 | 96 000 |
| Energikostnader | | 22 011 | 10 220 | 20 000 | 21 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | 177 471 | 174 404 | 177 000 | 182 000 |
| Andre driftskostnader eiendom | 8 | 239 501 | 222 234 | 238 000 | 249 100 |
| Driftskostnader administrasjon | 9 | 94 660 | 168 704 | 96 500 | 102 000 |
| Reparasjoner og vedlikehold | 10 | 79 866 | 515 544 | 100 000 | 56 100 |
| Andre kostnader | 11 | 4 119 | 4 586 | 2 000 | 4 000 |
| Sum driftskostnader | | 802 959 | 1 284 077 | 821 500 | 888 200 |
| Driftsresultat | | 242 014 | -261 658 | 138 500 | 118 450 |
| Finansinntekter | 12 | 9 848 | 10 272 | 8 000 | 8 000 |
| Finanskostnader | 13 | 62 389 | 72 332 | 64 000 | 77 000 |
| Resultat av finansposter | | -52 541 | -62 060 | -56 000 | -69 000 |
| Årsresultat | | 189 474 | -323 718 | 82 500 | 49 450 |

Resultatrapport 2021 for Fyrstikkalléen 15 Sameie

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2021

Fyrstikkalléen 15 Sameie
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Eiendeler | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Kortsiktige fordringer | 14 | 63 169 | 87 524 |
| Bankinnskudd og kontanter | 15 | 187 668 | 314 015 |
| Sum omløpsmidler | | 250 837 | 401 540 |
| Sum eiendeler | | 250 837 | 401 540 |
| Gjeld og egenkapital | | | |
| Egenkapital | | | |
| Annen egenkapital/udekket tap | | -1 730 688 | -1 730 688 |
| Årets resultat | | 189 474 | 0 |
| Sum egenkapital / (- udekket tap) 16 | | -1 541 214 | -1 730 688 |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Lån | | 1 720 287 | 1 801 942 |
| Sum langsiktig gjeld 17 | | 1 720 287 | 1 801 942 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskudd felleskostnader | | 38 767 | 64 745 |
| Påløpte rentekostnader | | 5 538 | 5 193 |
| Leverandørgjeld | | 24 285 | 259 367 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 3 174 | 981 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 71 764 | 330 285 |
| Sum gjeld | | 1 792 051 | 2 132 227 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 250 837 | 401 540 |

OSLO,
Styret for Fyrstikkalléen 15 Sameie

Aslak Gausen
Styrets leder

Ole Rasmus Grjotheim Dahl
Styremedlem

Sadia Liaqat Khan
Styremedlem

Balanserapport 2021 for Fyrstikkalléen 15 Sameie

Dokumentet er elektronisk signert



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 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 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 fakturert | 832 759 | 793 104 |
| Innkrevning av kapital | 0 | 104 000 |
| Sum fellesutgifter | 832 759 | 897 104 |

Note 3 Andre leieinntekter

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Kabel TV | 129 168 | 124 488 |
| Sum andre leieinntekter | 129 168 | 124 488 |

Dokumentet er elektronisk signert



Note 4 Andre driftsinntekter

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|---------------|------------|
| Andre driftsinntekter | 0 | 10 000 |
| Diverse inntekter | 82 846 | 182 500 |
| Inntektsført saldo fra forrige år | 0 | 827 |
| Nøkkelsalg | 603 | 300 |
| Viderefakturert nøkkel - motkonto | -403 | -192 800 |
| Sum andre inntekter | 83 046 | 827 |

En seksjonseier i sameiet ble viderefakturert i forbindelse med utbedring av sin takterrasse i oppgang 15A. Beløpet er på kr. 82 846,- og tilsvarer 75,66% av total beregnet kostnad for Isotak Bygg AS 2020/2021 ref. tilbudsnummer 545268.

Note 5 Lønnskostnader

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | 5 640 | 5 640 |
| Redusert sats 3.termin 2020 | 0 | -1 600 |
| Styre- og møtehonorer | 40 000 | 40 000 |
| Sum lønnskostnader | 45 640 | 44 040 |

Sameiet 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 sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Revisjonshonorar | 6 841 | 6 608 |
| Sum revisjonshonorar | 6 841 | 6 608 |

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Kommunale avgifter

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fyrstikkalleen Veilag | 20 976 | 19 976 |
| Renovasjonsavgift | 53 521 | 52 991 |
| Vann og avløpsavgift | 102 974 | 101 437 |
| Sum kommunal avgifter | 177 471 | 174 404 |

Note 8 Andre driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Andre driftskostnader, eiendom | 0 | 234 |
| Brannalarm | 16 593 | 16 422 |
| Containerleie/tømming | 5 219 | 0 |
| Driftsmateriell | 0 | 1 990 |
| Kabel-tv/internett | 128 922 | 116 202 |
| Matteleie | 7 056 | 6 119 |
| Nøkler, låser, navneskilt o.l. | 4 292 | 4 171 |
| Tilleggstjenester vaktmester | 0 | 1 625 |
| Trappevask/renhold | 41 224 | 40 535 |
| Vaktmestertjeneste, fast | 36 196 | 34 936 |
| Sum andre driftskostnader eiendom | 239 501 | 222 234 |

Dokumentet er elektronisk signert



| | | |
|--|---------------|----------------|
| Note 9 Driftskostnader administrasjon | 2021 | 2020 |
| Andre kontingenter | 83 330 | 156 000 |
| Datakommunikasjon | 2 259 | 1 796 |
| Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm | 4 916 | 5 934 |
| Ikke fradragsberettigede gaver | 0 | 958 |
| IT kostnader | 2 409 | 2 339 |
| Kontingent HL | 1 490 | 1 490 |
| Porto | 256 | 187 |
| Sum driftskostnader administrasjon | 94 660 | 168 704 |
| Note 10 Reparasjon og vedlikehold | 2021 | 2020 |
| Brannvernustyr | 24 330 | 80 |
| Egenandel forsikring | 0 | 20 000 |
| Gartnerarbeid - grøntanlegg | 9 260 | 8 124 |
| Heiser | 16 791 | 20 597 |
| Takarbeid | 20 590 | 143 698 |
| Vedlikehold og rep. bygning | 8 896 | 323 046 |
| Sum reparasjoner og vedlikehold | 79 866 | 515 544 |
| Note 11 Andre kostnader | 2021 | 2020 |
| Andre kostnader | 2 | 0 |
| Bank og kortgebyr | 4 119 | 4 586 |
| Øre-/kroneavrunding | -2 | 0 |
| Sum andre kostnader | 4 119 | 4 586 |
| Note 12 Finansinntekter | 2021 | 2020 |
| Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige | 9 347 | 8 352 |
| Renteinntekter av bankinnskudd | 116 | 1 554 |
| Renter kundefordringer | 385 | 366 |
| Sum finansinntekter | 9 848 | 10 272 |
| Note 13 Finanskostnad | 2021 | 2020 |
| Rentekostnader lån | 62 389 | 72 332 |
| Sum finanskostnader | 62 389 | 72 332 |
| Note 14 Kortsiktige fordringer | 2021 | 2020 |
| Kundefordringer | -38 767 | -52 640 |
| Kunderestanse | 38 767 | 64 745 |
| Kundefordringer | 0 | 12 105 |
| Andre periodiseringer | 4 236 | 3 917 |
| Periodisering forsikring | 36 687 | 33 225 |
| Periodisering heiskostnader | 0 | 16 791 |
| Periodisering kabel TV | 22 246 | 21 487 |
| Andre kortsiktige fordringer | 63 169 | 75 419 |
| Sum kortsiktige fordringer | 63 169 | 87 524 |

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 15 Kontanter og bankinnskudd**

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Bankinnskudd Nordea 23032 | 187 688 | 314 015 |
| Sum kontanter og bankinnskudd | 187 688 | 314 015 |

Note 16 Egenkapital

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vedlikeholdsfond | 0 | 70 000 |
| Udekket tap | -1 730 688 | -1 800 688 |
| Sum egenkapital 01.01 | -1 730 688 | -1 730 688 |
| Årets resultat | 189 474 | 0 |
| Sum egenkapital 31.12 | -1 541 214 | -1 730 688 |

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 17 Langsiktig gjeld

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Lån Handelsbanken | 1 720 287 | 1 801 942 |
| Sum langsiktig gjeld | 1 720 287 | 1 801 942 |

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 3,95 % fra januar.2022 og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2037. Kr. 1 273 268 plus renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets utgang.

Note 18 Kortsiktig gjeld

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|--------------|------------|
| Andre påløpte kostnader | 3 174 | 981 |
| Sum annen kortsiktig gjeld | 3 174 | 981 |

Dokumentet er elektronisk signert



Årsoppgjør... Årsoppgjør

Name

Gausen, Aslak

Date

2022-03-29

Name

Dahl, Ole Rasmus Grjotheim


Date

2022-03-29

Identification

 **Gausen, Aslak**

Identification

 **Dahl, Ole Rasmus Grjotheim**

Name

Khan, Sadia Liaqat

Date

2022-03-29

Identification

 **Khan, Sadia Liaqat**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



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

Til årsmøtet i Fyrstikkalleen 15 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Fyrstikkalleen 15 Sameie s årsregnskap som viser et overskudd på kr 189 474. 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-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 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: CGEKL-5ZKJN-NAPJ3-FPEU3-DOO4P-QWESH



Revisors beretning 2021 for Fyrstikkalleen 15 Sameie

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/revisjonsberetninger>.

Oslo, 29. mars 2022
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: CGEKL-5ZKJN-NAPJ3-FPEU3-DO04P-QWESH



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: 188.95.xxx.xxx

2022-03-29 17:21:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CGEKL-5ZKJN-NAPJ3-FPEU3-DO04P-QWESH

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>

Orientering om tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan for Fyrstikkalléen 15 Sameie

– sammendrag av styrets arbeid og overlevert rapport

Bakgrunn for arbeidet

På årsmøtet 2021 ble det vedtatt at styret skulle bruke det påfølgende året til å utrede konkrete behov for fremtidig vedlikehold og rehabilitering av bygningsmassen, med intensjon om å fremlegge planer for årsmøtet 2022.

I løpet av inneværende periode har styret utforsket potensielle leverandører av teknisk befaring av bygningsmassen og tilhørende rådgivning (inkludert en vedlikeholdsplan for en tiårsperiode). Basert på dette, ble det høsten 2021 etterspurt tilbud fra fire aktører. Tre av aktørene svarte og leverte tilbud, hvorav to av aktørene pekte seg positivt ut. Disse var Aase Prosjekt AS og OPAK AS. Tilbudenes art og omfang var i all hovedsak likelydende. Det var imidlertid en vesentlig forskjell i kostnad, der Aase Prosjekt AS priset sitt oppdrag til kr. 70 000,- ekskl. mva. (etter 10 prosent rabatt grunnet avtale mellom OBOS og Aase AS), mens OPAK AS priset sitt oppdrag til kr. 54 000,- ekskl. mva. Etter en helhetsvurdering av tilbudenes art og omfang, dialog med representanter for aktørene og pris, ble OPAK AS derfor innstilt som den foretrukne leverandøren.

Underveis i dette arbeidet har styret hatt dialog med styret i Fyrstikkalléen 9 Boligsameie (heretter FA9), som har bygningsmasse som i stor grad sammenfaller med vår hva angår bygningsmetode, slitasje og tidligere vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak. Resultatet av dialogen med FA9 var at vi – som allerede hadde innledet dialog med OPAK AS – forhørte oss om muligheten for å forhandle frem et redusert honorar dersom både FA9 og vi inngikk separate avtaler for samme type tilstandsbefaring og vedlikeholdsplan. OPAK AS responderte positivt på dette, og ga begge sameiene 15 prosent avslag på honoraret.

Med dette ble det vedtatt avtaleinngåelse mellom Fyrstikkalléen 15 Sameie og OPAK AS for utredning av tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan, for et honorar på kr. 54 000,- ekskl. mva. (før 15 prosent avslag), kr. 45 900,- ekskl. mva. (etter 15 prosent avslag).

Gjennomføring og resultat

Tidlig i februar 2022 ble det gjennomført en grundig befaring av hele bygningsmassen – utvendig og på fellesområder innvendig. Det ble også foretatt stikkprøvekontroll i fire av sameiets seksjoner. Som del av befaringsen har OPAK AS blitt fremlagt en oversikt over større utførte vedlikeholdsarbeider fra ca. år 2000 til 2019, i tillegg til muntlige opplysninger.

OPAK AS gir følgende tilbakemelding om bygningens overordnede tilstand i sin rapport:

«Innenfor det bygningsmessige er vårt hovedinntrykk at eiendommen hovedsakelig fremstår i god teknisk stand, men med utvendig vedlikeholdsetterslep på vinduer og kommende behov for regulære,



periodiske vedlikeholdstiltak slik som maling av fasader og utskifting av himlingsplater i oppganger.»

I rapporten bemerker OPAS AS innledningvis også følgende:

«Det er opplyst om en mindre fuktlekkasje fra ventilasjonsavtrekk på tak som anbefales undersøkt.

Innenfor VVS er vårt hovedinntrykk at anleggene fremstår i tilfredsstillende stand. Det bør vurderes å skifte gamle beredere og montere automatisk vannstopper for å begrense skadeomfang ved en eventuell lekkasje.

Innenfor EL er vårt hovedinntrykk at de elektrotekniske anleggene fremstår i tilfredsstillende stand. Belysningen og varmeovnene i trapperommene bør skiftes. Det bør installeres et heldekkende brannvarslingsanlegg i bygget.»

Rapporten benytter følgende tilstandsgrader (med oppsummert antall):

TG 0 – Ingen avvik (15 stk.)

TG 1 – Mindre eller moderate avvik (5 stk.)

TG 3 – Store eller alvorlige avvik (0 stk.)

I befaringen har OPAK AS gått grundig til verks, noe rapporten reflekterer. Samlede kostnader forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak for de neste ti årene er vurdert til kr. 3 200 000,- inkl. mva. I tillegg anbefales strakstiltak for kr. 80 000,- inkl. mva. som bør utføres innen ett år (dette omfatter dybdeundersøkelse av vannlekkasje fra ventilasjonsavtrekk og opprettelse av system for internkontroll av elektrisk anlegg).

| | Strakstiltak | | Vedlikehold | | Modernisering | Totalt |
|--------------------------|---------------|----------------|------------------|------------------|---------------|------------------|
| | 0 - 1 år | 1 - 2 år | 3 - 5 år | 6 - 10 år | ved behov | |
| Bygningsmessig | 40 000 | 590 000 | 950 000 | 1 100 000 | 0 | 2 680 000 |
| VVS installasjoner | 0 | 0 | 30 000 | 0 | 0 | 30 000 |
| Elkraft, tele/aut, andre | 40 000 | 380 000 | 0 | 0 | 0 | 420 000 |
| Utendørs | 0 | 0 | 70 000 | 0 | 0 | 70 000 |
| Sum | 80 000 | 970 000 | 1 050 000 | 1 100 000 | 0 | 3 200 000 |
| Sum avrundet | | | | | | 3 200 000 |

(Bilde 1: Utdrag fra rapport)

Dette er budsjettkostnader, basert på OPAK AS' erfaringspriser, og gir grunnlag for avsetninger og planlegging. Det bør imidlertid legges til en faktor for usikkerhet i hvert enkelt tiltak når det planlegges finansiering og ved utførelse av tiltaket. Det er ikke innhentet tilbud på noen av de foreslåtte tiltakene, og kostnadene må derfor oppfattes som veiledende. Vedlikeholdsplanen er et forslag til hvordan OPAK AS mener at vedlikeholdsarbeidet bør planlegges og budsjetteres for i de kommende ti årene.

For detaljert beskrivelse sameiets bygningsmasse, herunder dens ulike bygningsdeler og deres tilstand slik de fremstod ved befaring, henvises det til den fulle rapporten fra OPAK AS.



Videre arbeid

Arbeidet OPAK AS har utført på oppdrag for sameiet har resultert i en god oversikt over tilstanden for de ulike delene av bygningsmassen, samt gitt klare anbefalinger om hvilke tiltak som bør prioriteres.

Sameiets økonomi i dag tilsier at det ikke er anledning til å gjennomføre større tiltak uten at det bygges opp egenkapital eller settes til side midler i eget vedlikeholdsfond gjennom eksempelvis økte felleskostnader, kapitalinnkalling eller lånefinansiering. Sameiet har økonomi til å håndtere de anbefalte straktiltakene. Det anbefales at kommende styre planlegger for videre tiltak, herunder praktisk gjennomføring og finansiering.

Rapporten med tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan er ment å være et veiledende verktøy for det fremtidige, løpende vedlikeholdsarbeidet for sameiets styre. Styrets innstilling er derfor at sameiets til enhver tid sittende styre bruker rapporten som et aktivt styringsdokument ved planlegging og gjennomføring av vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeid. Det må imidlertid ikke være til hinder for at oppstående behov, som per dags dato ikke er omfattet av rapporten, blir fulgt opp fortløpende.

Oslo, 29.04.2022

Vedlegg 1: Vedlikeholdsplan FA15



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