



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 259 396
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GML DRAMMSV 35 STABEKK
Forretningsadresse: Gamle Drammens vei 35
1369 STABEKK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Erland Omsveen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

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, 12.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		972 572	
Sum inntekter		972 572	
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 092 574	
Sum kostnader		1 092 574	
Driftsresultat		-120 002	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23	
Sum finansinntekter		23	
Annen finanskostnad		1 968	
Sum finanskostnader		1 968	
Netto finans		-1 945	
Ordinært resultat før skattekostnad		-121 947	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-121 947	0
Årsresultat		-121 947	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 100	
Andre fordringer		13 875	
Sum fordringer		18 975	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		300 606	
Bankinnskudd, kontanter og lignende		59 566	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		360 172	
Sum omløpsmidler		379 147	0
SUM EIENDELER		379 147	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		298 377	
Sum opptjent egenkapital		298 377	
Sum egenkapital		298 377	0
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		80 770	
Sum kortsiktig gjeld		80 770	
Sum gjeld		80 770	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		379 147	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 614942

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 259 396
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GML DRAMMSV 35 STABEKK
Forretningsadresse: Gamle Drammens vei 35
1369 STABEKK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Erland Omsveen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 971 259 396
SAMEIET GML DRAMMSV 35 STABEKK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		972 572	
Sum inntekter		972 572	
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 092 574	
Sum kostnader		1 092 574	
Driftsresultat		-120 002	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23	
Sum finansinntekter		23	
Annen finanskostnad		1 968	
Sum finanskostnader		1 968	
Netto finans		-1 945	
Ordinært resultat før skattekostnad		-121 947	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-121 947	0
Årsresultat		-121 947	0



Organisasjonsnr: 971 259 396
SAMEIET GML DRAMMSV 35 STABEKK

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler
Varer

Fordringer

Kundefordringer	5 100	
Andre fordringer	13 875	
Sum fordringer	18 975	

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	300 606	
Bankinnskudd, kontanter og lignende	59 566	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	360 172	

Sum omløpsmidler	379 147	0
------------------	---------	---

SUM EIENDELER	379 147	0
---------------	---------	---

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	298 377	
Sum opptjent egenkapital	298 377	

Sum egenkapital	298 377	0
-----------------	---------	---

Sum langsiktig gjeld	0	0
----------------------	---	---

Kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld	80 770	
Sum kortsiktig gjeld	80 770	

Sum gjeld	80 770	0
-----------	--------	---

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	379 147	0
--------------------------	---------	---





Organisasjonsnr: 971 259 396
SAMEIET GML DRAMMSV 35 STABEKK

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	138151.00	

Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	19404.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum	Beløp
-----	-------

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.
--------------------------	---------------------	---------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets
-----------------------------------	-------	-----------



Styrets Årsrapport 2021 Sameiet Gml. Drammensvei 35

Styret har hatt følgende sammensetning:

Leder: Ole-Henrik Waldenstrøm
Styremedlem: Per E. Omsveen
Styremedlem: Egor Dmitriev
Styremedlem: Christine Tidslevold

Eiendommen har gnr. 14, bnr. 101 i Bærum. Sameiet består av 32 seksjoner hvorav 1 er næringsseksjon, 1 er garasje-seksjon inkl. parkeringsplassen bak bygget og 30 er boligseksjoner. Det vises til tinglyst seksjonsbegjæring som er tilgjengelig for alle hos Statens Kartverk og anmerket på grunnbokbladet til alle seksjonene. Seksjon 2 – 29 er ett-roms leiligheter, 30 og 32 er tre-roms i øverste etasje.

Fullverdifsikring i Fremtind forsikring. Polise nr. 26659980

Det er utbetalt 2 erstatningsskader i 2021 med en samlet sum på 63.431-
Oppstår det skade i boligen, begrenskadeomfanget i størst mulig grad
og forsøk å kartlegge hva som er årsak til skaden.
NB: Sameierne må selv tegne ønsket innbo og løsøreforsikring.

Revisor: Partner Revisjon (tidl. Revisjon 1 Nor AS), Dronning Mauds gate 10,
0250 Oslo

Vaktmester: Asker og Bærum Vaktmesterkompani ANS, Skuiveien 50,
1339 Vøyenenga. Tlf.: 67 15 00 88. E-mail: post@abvk.no

Heisserviceavtale: Kone A/S.

Rengjøring: Fasilitetstjenester A/S.

Forretningsførsel: Per E. Omsveen, Nyveien 31, 1369 Stabekk
Tlf: 41030303 mail: po@eforvaltning.com
Forretningsførselen inkluderer regnskap ved autorisert regnskapsbyrå,
M-regnskap AS v/Mari Høilund, Baker Østbysv.22, 1351 Rud.

Det er avholdt 2 ordinære styremøter og møter i tilknytning til oppussingsarbeider og forefallende arbeid. Styret har utover dette hatt løpende kontakt via e-post, sms og telefon.

1



Ytre miljø

Sameiet driver ikke aktiviteter som forurensrer det ytre miljø utover det som må anses som normalt for et boligsameie. Styret kan ikke innestå for den enkelte sameiers bruk.

Fortsatt drift

Gitt godkjenning av budsjettforslaget for 2022 med økning i felleskostnadene er det økonomisk grunnlag for fortsatt drift av sameiet og etter styrets oppfatning er det med denne forutsetningen ikke knyttet tvil til sameiets evne til å ivareta driften.

Eierskifter i 2019

Det har vært 4 eierskifter i 2021 (A0101, A0203, B0103, B0303).

Generelt om gårdens drift

Det er fortsatt behov for oppgradering/rehabilitering og vedlikehold i gården. Følgende er utført i 2021:

- Ferdigstilling av utvendig maling av gården inkl. balkonger.
- Reparert postkasser
- Byttet soilrør i kjelleren
- Reparert ståldører i kjelleren
- Installert brannalarm
- Skiftet avtrekksvifte på taket
- Reparasjon av lekkasje fra sluk i balkong
- Gjennomført anbudsrunde og skiftet leverandør av vasketjenester
- Gjennomført anbudsrunde for forsikring og skifte av leverandør
- Reparert Reflektorer i utendørsbelysning på nord-veggen (ved parkeringsplass)
- Innhentet tilbud på rehabilitering av heiser (se eget vedlegg)
- Innhentet tilbud på utskifting av vinduer (se eget vedlegg)
- Konkurransesatt serviceavtalen for heis

Større arbeider er utført basert på tilbudskonkurranser hvor styret har lagt vekt på pris/kvalitet i utvelgelsen av leverandører og godkjente håndverksbedrifter. Mindre arbeider har vært direktetildelt, samt at styret har utført enkelte av oppgavene.

Gjenstående arbeider som står på styrets liste:

- Asfaltere søppelplassen og området foran oppgang A.
- Skifte/fornye lamper/lys innenfor inngangsdørene og i trappeoppgangene
- Rehabiliterer heisene (se vedlegg)
- Skifte vinduer (se vedlegg)



Det er i budsjettet satt av en rund sum for vedlikehold til å ivareta gjenstående arbeider, noe som gir et resultat i balanse for budsjettet 2022. Den budsjetterte posten for vedlikehold anses ikke tilstrekkelig til å dekke gjenstående oppgaver, og finansiering må derfor diskuteres i årsmøtet.

Bomiljø

Bomiljøet er viktig for alle, – både seksjonseiere og beboere. Styret har i 2021 ikke mottatt klager på støy og brudd på ordensreglene.

Til tross for at det ikke er meldt brudd på ordensreglene ønsker styret å understreke at det påhviler eier å påse at ordensreglementet overholdes og at forretningsfører til enhver tid er underrettet om utleieforhold. Ved klager på brudd på ordensreglementet, skal styret varsles skriftlig.

Styret har også mottatt klager fra vaktmester og beboere om hensatt søppel/etterlatenskaper i kjelleren. Styret vil minne om at det er den enkelte eier/leietakers ansvar å sørge for korrekt håndtering av avfall.

Vedtekter

Styret ønsker å fremme forslag om følgende tillegg i vedtektene:

- Det er ikke tillatt å foreta inngrep i byggets bærende konstruksjoner.
- Ettroms-leilighetene begrenses til 2 voksne pr. husstand.

Ny forsikringsavtale

Premien for forsikringsavtale med IF fra 2020 økte fra 60.000 til 97.000 kr per år grunnet flere forsikringssaker som ble meldt inn siste 3 år. Styret satt i gang en reforhandling hvor 4 leverandører (Gjensidige, Storebrand, Sparebank1 Fremtind og Tryg) i tillegg til IF ble forespurt om å levere tilbud.

Tilbudet fra Sparebank1 Fremtind ble valgt. Tilbudet var best på pris (72.000 kr/år) og kvalitet.

Det er stort sett samme vilkår med noen få endringer (se under) fra den forrige avtalen:

- 1) Dekning for kriminalitetsforsikring økt fra 100.000 kr til 400.000 kr
- 2) Dekning for rettshjelp er satt ned fra 5.000.000 kr til 400.000 kr
- 3) Det er lagt ekstra dekning for skadedyrbekjempelse på 2.000.000 med egenandel på 10.000



Husdyr

Det er rapportert om at det er flere eiere/leietakere som har anskaffet hund. Hundehold er søknadspliktig til styret. Styret har utarbeidet en mal for søknad, som kan skaffes ved henvendelse til forretningsfører.

Parkering

Det medfølger ikke garasje eller uteparkering til den enkelte leilighet. Parkeringsplass kan leies av Norfloor Eiendom AS, som eier parkeringsplassen bak bygget (seksjon 31). Så vidt styret erfarer er det mange ledige plasser.

Styret/forretningsfører

Forretningsførselen omfatter i første rekke regnskapet – regnskapsførselen. Derneft håndtering og betaling av alle sameiets utgifter og kontroll/oppfølging av eiernes innbetaling av felleskostnader. I tillegg går nøkkelbestillinger (Trio Ving låssystem) gjennom forretningsfører, føring av eierlister og utleielister. Endelig inngår utfylling og innsendelse av lønnsoppgaver, terminoppgaver samt års oppgave etc. til kemneren. Forretningsfører er tilstede på årsmøtet for gjennomgang av regnskapet.

Styret følger opp og er ansvarlig for den daglige driften av gården.

Vaktmestertjeneste

I 2020 fulgte styret særskilt opp og påpekt mangler med det arbeidet, som Asker og Bærum Vaktmesterkompani utfører. Styret hadde på dette grunnlaget en gjennomgang med vaktmesterselskapet angående dette, noe som medførte skifte av gårdens ansvarlige vaktmester. Vi har i 2021 sett en kvalitetshevning i utført arbeide.

Heisene

Vi har i 2021 opplevd driftsstans i flere perioder på heisene i begge oppgangene. Dette har medført økning i heisutgiftene (se egen post i regnskapet). Kone har vært kontaktet og foretatt utbedringer for å oppnå forbedret driftsstabilitet. Skifte av fotoceller har medført forbedret driftsstabilitet.

Styret er ikke fornøyd med kostnadsbildet og driftsstabiliteten på heisene og har derfor innhentet tilbud for rehabilitering, samt alternative leverandører av servicetjenester. Se eget vedlegg.

4



Økonomi

Det vises til sameiets regnskap og budsjett for 2021 som er vedlagt.

Som nevnt ovenfor under Gårdens drift – vedlikehold, ble det i 2021 ferdigstilt et større vedlikeholdsarbeid i gården. Styret ønsker nå å gjennomføre resterende arbeider knyttet til oppussing av oppgangene i hht. listen ovenfor. Styret har valgt å sette opp en rund sum for posten vedlikehold i budsjettet. Dette vil sammen med innstående på bankkonto utgjøre en ramme for arbeidene. Det skal dog påpekes at sameiet må ha en buffer på konto for uforutsette utgifter.

De to store vedlikeholdsarbeidene knyttet til utskifting av vinduer og rehabilitering av heis vil kreve finansiering langt utover det som er avsatt i budsjettet til vedlikehold. Styret ønsker en diskusjon rundt dette i årsmøtet.

Stabekk 09.06.2023

Sign.
Ole-Henrik Waldenstrøm

Sign.
Egor Dmitriev

Sign.
Per Omsveen

Sign.
Christine Tidslevold



**Til årsmøte i
Sameiet Gml Drammsv 35 Stabekk**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Gml Drammsv 35 Stabekk' årsregnskap som viser et underskudd på NOK 121.947. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og 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 resultat 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapporten, herunder kommentarer til årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Side 1 av 2

Adresse:
Postb. 1942 Vika
0125 Oslo

Besøksadresse:
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo

Telefon:
+47 2193 9300

E-post:
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:
www.partnerrevisjon.no

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING.

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

SIGNICAT
20.06.2022



Uavhengig revisors beretning for Sameiet Gml Drammsv 35 Stabekk



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.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningene henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 20. juni 2022

PARTNER REVISJON AS

Ellen Austenå
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Adresse:
Postb. 1942 Vika
0125 Oslo

Besøksadresse:
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo

Telefon:
+47 2193 9300

E-post:
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:
www.partnerrevisjon.no

MEMLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING

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

SIGNICAT
20.06.2022



Elektronisk signatur

Signert av

AUSTENÅ, ELLEN
Norwegian Buypass

Dato og tid

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

20.06.2022 20.13.56

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



**SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 35
1369 Stabekk**

**PROTOKOLL
fra
ordinært årsmøte
onsdag 22/6 2022 på Den Sultne Mave**

1. Godkjenning av innkalling/saksliste: Innkallelsen til årsmøtet ble godkjent og generalforsamlingen erklært beslutningsdyktig.

2. Valg av møteleder: Ole-Henrik Waldenstrøm

3. Valg av referent: Christine Sørtveit Tidslevold

4. Opptak av navnefortegnelse: Til stede under møtet var: Ole-Henrik Waldenstrøm, Per Erland Omsveen, Are Helseth, Victor Ursachi, Egor Dmitriev, Espen Burum-Auensen, Nina Jensen, Johnnie Krister Gallon, Fredrik Brantberger, Christine S. Tidslevold. Totalt 10 stemmeberettigete. Det var ikke kommet inn fullmakter.

5. Protokollvitne: Frederik Brantberger og Egor Dmitriev ble valgt til å underskrive protokollen.

6. Gjennomgang av årsrapporten

Kommentarer til generelt om gårdens drift: - Samtlige leiligheter som er solgt var 1-roms - En møtedeltaker påpekte dårlig malearbeid på balkong – ingen ytterligere hadde kommentarer. - Reparasjon av rør var grunnet lekkasje i en beboer sin bod - Skifte av avtrekksvifte på tak er i A oppgang. En møtedeltaker kommenterer at det muligens kan være noe galt med viften i B oppgang, da viften på kjøkkenet blåser utover. Dette skal vedkommende komme tilbake på dersom det viser seg å være problemer fremover. Det har i løpet av året blitt skiftet leverandør av renhold – tilbakemeldinger bes komme løpende dersom det er klager. Renhold utføres i utgangspunktet torsdager hver uke. - Kommentar på feil på en av vaskemaskinene – styret skal påse at det er to fungerende vaskemaskiner i sameiet og skal derfor gjøre utskiftning dersom feilen ikke lar seg reparere til en akseptabel pris.

Kommentarer til fremtidig vedlikehold: - I tillegg til det som fremkommer i årsrapporten vil det løpet av en kort periode være behov for skifte av takmembran på hovedhuset samt på utbygget over Norfloor og Brun og Blid.

Ved bytte av lys er det ønskelig med bevegelsessensorer.



Kommentarer til endring av vedtekter: 1. Enstemmig om at det ikke skal være tillat å gjøre inngrep i bærende konstruksjon 2. Ettromsleilighetene begrenses til 2 voksne fastboende personer pr husstand (fastboende legges til i opprinnelig forslag)

Kommentar på vaktmestertjenesten: Merkes en bedring av tjenesten. En møtedeltaker kommenterer på at strøing enkelte vinterdager ikke er tilfredsstillende.

7. Gjennomgang av regnskapet og budsjett

Forretningsfører gikk gjennom regnskapet. Kommentarer: - Sameiet får tilbakebetalt i år statlig strøm støtte

- Underskuddet i regnskapet for 2021 ble dekket inn av ekstraordinær innbetaling i 2020.

- I budsjettet for 2022 ligger det inne en økning av husleien til 2000.- for de små leilighetene og 4000.- for de 2 store leilighetene, gjeldende fra 1/7-2022. Økningen reflekterer økt kostnadsnivå.

- Heisposten består til dels av utrykninger og reparasjoner. Viser til videre diskusjon under orienteringspunktet.

- Regnskap og budsjett ble godkjent uten innsigelser.

8. Orienteringssaker

Heis-Gjennomgang av innhentede tilbud. Det ble ytret ønske om en fleksibel løsning slik at hver enkelt sameier kan betale sin del og dermed slippe å dele felleslån (IN ordning)

- Styret ble bedt om å lage en overordnet samlet aksjonsplan for de større prosjektene heis, vindu og tak og se det over en gitt periode. - Heisene er mest prekært da heis i A oppgang er ute av drift og må oppgraderes snarlig. - Styret skal lage en aksjonsplan med et tidsskjema og finansieringsløsning(er). Styret vil kalle inn til ekstraordinær generalforsamling når planen er klar for fremleggelse: Grad av utbedring på heisene (det mest nødvendige vs komplett modernisering) med forslag til finansieringsløsning. Mange vinduer er i meget dårlig forfatning og utskifting er påkrevet. Tilbud på nye vinduer er innhentet. Styret lager en forventet tidsplan for når arbeidet skal gjennomføres med finansieringsforslag slik som for heisene. Stor kostnad – vurderes å se finansiering i sammenheng med utbedring av helser. Det samme gjøres for utskifting av belegg på taket.

- Utbygging av nabotomt (Gamle drammensvei 37-39): Ole-Henrik orienterte om problemstilling knyttet til at innkjørsei til B oppgangen er prosjektert fjernet. Det foreligger servitutter på at sameiet har rett på bruk av parkeringsplasser. Det bør undersøkes mht. krav til adkomstvei for brann og ambulanse direkte til oppgang B. Bygget (37-39) er prosjektert slik at det tar store deler av kveldssolen for baksiden av bygget samt deler av forsiden (B oppgang). Styret har inngitt skriftlige kommentarer på disse forholdene, men ikke mottatt respons fra utbygger til tross for purringer. Økning i posten juridisk bistand i budsjettet er tiltenkt å dekke et evt. behov for å gjøre en formell henvendelse ifbm denne problemstillingen.



9. Valg av revisor

Nåværende revisor ble gjenvalgt.

10. Valg av styre

Christine S Tidslevold fratrer fra styret. Styret som ble gjenvalgt: Ole-Henrik Waldenstrøm som styrets leder, Per Omsveen og Egor Dmitriev som ordinære styremedlem. Victor Ursachi ble valgt inn som varamedlem.

11. Annet

- Brun og Blid vil i løpet av sommeren få lagt inn Fiber. Telenor er leverandør. Fredrik Brantberger tar kontakt for å innhente tilbud på å trekke opp fiber til etasjene og den enkelte leilighet og videreformidler via styret til resten av sameiet.

- Med bakgrunn i at økte vedlikeholdsprosjekter vil medføre en del mer tidsbruk for styret ble det fremmet forslag om å heve styrehonorar noe fra og med neste års budsjett.

Årsmøtet ble hevet kl. 20.30.


Fredrik Brantberger


Egor Dmitriev



ÅRSREGNSKAP
2021

for

Sameiet Gml. Drammensvei 35



Sameiet Gml. Drammensvei 35

Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

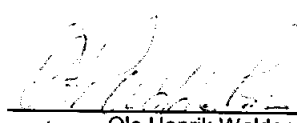
	Note	Regnskap		Budsjett	
		2021	2020	2022	2021
Driftsinntekt:					
Fellesutgifter		1 008 858	1 411 820	1 100 000	1 011 000
Refusjon heiskostnader seksj 1&31		(36 286)	(29 061)	(30 000)	(30 000)
Andre inntekter					0
Sum driftsinntekt		972 572	1 382 759	1 070 000	981 000
Driftskostnad:					
Forretningsførsel		50 000	53 500	55 000	55 000
Regnskap		20 414	19 968	20 000	20 000
Styre/ revisjonshonorar	3	81 250	80 625	82 000	82 000
Vaktmester		85 824	76 496	87 000	85 000
Heis, inkl serviceavt.	6	99 142	79 401	80 000	80 000
Vedlikehold	7	206 906	612 426	100 000	70 000
Renhold	3	73 150	69 992	70 000	75 000
Strøm, varmt vann, gårdslys		149 073	117 124	170 000	135 000
Kommunale avgifter		234 783	216 164	250 000	235 000
Bilgodtgjørelse/lønnsbehandlet					
Forsikring		63 572	66 707	72 000	68 000
Juridisk & annen bistand				50 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	3	19 404	18 935	9 200	20 000
Renter og gebyrer					
Diverse kostnader	8	9 056	3 059	10 000	10 000
Sum driftskostnad		1 092 574	1 414 397	1 055 200	950 000
Driftsresultat		(120 002)	(31 638)	14 800	31 000
Finansinntekt og finanskostnad:					
Renteinntekt		23	226	2 000	2 000
Rentekostnad			0	0	0
Bankomkostninger		(1 968)	(1 955)	(2 000)	(2 000)
Netto finansposter		(1 945)	(1 729)	0	0
ÅRSRESULTAT		(121 947)	(33 367)	14 800	31 000



Sameiet Gml. Drammensvei 35

Balanse pr. 31. desember

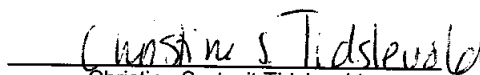
	Note	2021	2020
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Restanse fellesutgifter	4	5 100	58 600
Forskuddsbetalte kostnader		13 875	10 718
Andre fordringer			1 830
Bankinnskudd - driftskonto		300 606	350 687
Bankinnskudd - høyrentekonto		59 566	60 466
Sum omløpsmidler		379 147	482 301
SUM EIENDELER			
		379 147	482 301
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital		420 324	420 324
Årets resultat		(121 947)	
Kapital pr. 31.12		298 377	420 324
Sum egenkapital			
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld:</i>			
Skattetrekk	2		
Leverandørgjeld		528	(100)
Skyldig arbeidsgiveravgift		1 098	90
Avsatte feriepenger		7 788	7 425
Forskuddsbetalte fellesutgifter	4	5 100	5 100
Overbetalte fellesutgifter	4	6 800	
Skyldig seksjon 1&31	6	36 286	29 061
Annen kortsiktig gjeld		23 170	20 401
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		<i>80 770</i>	<i>61 977</i>
Sum gjeld		80 770	61 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		379 147	482 301


Ole Henrik Waldenstrøm
Styrets leder

09.06.2022


Egor Dmitriev
Styremedlem


Per Erland Omsveen


Christine Sørtveit Tidslevold



Sameiet Gml. Drammensvei 35

*Noter til regnskapet
2021*

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små selskap.

Eiendeler og gjeld knyttet til sameiets normale tjenestekretsløp er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler og gjeld er klassifisert som henholdsvis anleggsmidler og langsiktig gjeld.

Note 2 Bundne midler

Sameiet har ikke bundne bankinnskudd til skattetrekk. Kemneren i Asker og Bærum har ovenfor sameiet frafalt lovens krav om opprettelse av bankkonto for skattetreksmidler. Skyldig skattetrekk pr. 31.12. utgjør kr. 0,-

Note 3 Lønn, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

Lønnskostnader	2021	2020
Renhold	73 151	69 992
Styrehonorar	65 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	19 404	18 935
Sum	157 555	153 927

Selskapet har gjennomsnittlig 1 ansatt på deltid.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 var kr 16250,- (inkl.mva)

Note 4 Restanser, forskuddsbetalte kostnader etc

Sameiet har en restanse på fellesutgifter pr 31.12 på kr. 5 100,-, forskuddsbetalte kostnader pr 31.12 er kr. 5 100,-
Det har blitt overbetalt fellesutgifter med kr 6800,- som skal tilbakebetales

Note 5 Langsiktig gjeld

Sameiet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.



Sameiet Gml. Drammensvei 35

Noter til regnskapet
2021

Note 6 Refundert fellesutgifter Seksjon 1 & 31

Seksjon 1 & 31 benytter ikke heisen og skal av den grunn ikke belastes for andel av årlige ordinære heiskostnader. Andel av disse heiskostnadene (36,6 %) er tilbakeført i regnskapet fog godskrevet seksjon 1 & 31 med kr. 36 286,- Tilsvarende tilbakeførsel for år 2020 beløp seg til kr. 29 061,- Tilbakeførsel vil bli refundert i 2022

Spesifikasjon av heisutgifter:	2021	2020
Heis & vaktavtale:	83918	77 176
Norsk heiskontroll - periodisk kontroll	12850	
Alarmuttrykning/ heisstans:	2 374	2 225
Totalt:	99 142	79 401

Note 7 Spesifikasjon av "vedlikehold"

	2021	2020
Bortkjøring søppel, rydding kjeller, container, strøsand:	5 362	2 681
Diverse vedlikeholdsarbeid		1 725
Nye postkasser/ødelagte postkasser	2 834	
Nytt nedløpsrør	10 423	
Lyspærer		2 506
Malermester - fasade	110 738	590 600
Murarbeid	14 700	
Arbeid ventilasjonsrom	8 182	
Diverse elektrisk arbeid	2 742	
Installert brannalarm/lettstyrt/brann og redning/telenor	20 526	20 640
Utskiftning takvifte	24 375	
Reperasjon av tak		10 975
Reperasjon Miele	7 025	
Rottesanering/ oslo skadedyrkontroll tbf tidligere år		(18 500)
Filter ventilasjon		1 798
Totalt:	206 906	612 425

Note 8 Spesifikasjon av diverse kostnader

Gebyrer/differanser	243
Møter	1 848
Gave beboer	745
Kurs årsmøte	990
Porto	2 250
Huseierne	2 980
Totalt:	9 056