



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 892 068
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Gitte Iren Brandal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 02.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 463 441	2 233 116
Sum inntekter	2	2 463 441	2 233 116
Kostnader			
Lønnskostnad	3	136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 426 881	2 328 553
Sum kostnader		2 563 801	2 465 473
Driftsresultat		-100 360	-232 357
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		417	174
Annen finansinntekt		17 504	15 961
Sum finansinntekter		17 921	16 134
Annen rentekostnad		30 803	8 983
Annen finanskostnad		710	7 500
Sum finanskostnader		31 513	16 483
Netto finans		-13 592	-349
Ordinært resultat før skattekostnad		-113 951	-232 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		-113 951	-232 707
Årsresultat		-113 951	-232 707
Totalresultat		-113 951	-232 707
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-113 951	-232 707
Sum overføringer og disponeringer		-113 951	-232 707



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Kundefordringer		3 092	49 154
Andre fordringer		166 169	565 417
Sum fordringer		169 261	614 571
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	33 180	907 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 180	907 647
Sum omløpsmidler		202 441	1 522 217
SUM EIENDELER		202 441	1 522 217

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		81 029	194 981
Sum opptjent egenkapital		81 029	194 981
Sum egenkapital		81 029	194 981
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			960 000
Leverandørgjeld		65 288	190 949
Annen kortsiktig gjeld		56 125	176 288
Sum kortsiktig gjeld		121 412	1 327 236
Sum gjeld		121 412	1 327 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		202 441	1 522 217



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 399251

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 892 068
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Gitte Iren Brandal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 26.06.2021



Organisasjonsnr: 988 892 068
SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 463 441	2 233 116
Sum inntekter	2	2 463 441	2 233 116
Kostnader			
Lønnskostnad	3	136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 426 881	2 328 553
Sum kostnader		2 563 801	2 465 473
Driftsresultat		-100 360	-232 357
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		417	174
Annen finansinntekt		17 504	15 961
Sum finansinntekter		17 921	16 134
Annen rentekostnad		30 803	8 983
Annen finanskostnad		710	7 500
Sum finanskostnader		31 513	16 483
Netto finans		-13 592	-349
Ordinært resultat før skattekostnad		-113 951	-232 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		-113 951	-232 707
Årsresultat		-113 951	-232 707
Totalresultat		-113 951	-232 707
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-113 951	-232 707
Sum overføringer og disponeringer		-113 951	-232 707



Organisasjonsnr: 988 892 068
SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Kundefordringer		3 092	49 154
Andre fordringer		166 169	565 417
Sum fordringer		169 261	614 571
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	33 180	907 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 180	907 647
Sum omløpsmidler		202 441	1 522 217
SUM EIENDELER		202 441	1 522 217
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		81 029	194 981
Sum opptjent egenkapital		81 029	194 981



Sum egenkapital	81 029	194 981
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		960 000
Leverandørgjeld	65 288	190 949
Annen kortsiktig gjeld	56 125	176 288
Sum kortsiktig gjeld	121 412	1 327 236
Sum gjeld	121 412	1 327 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	202 441	1 522 217



Organisasjonsnr: 988 892 068
SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Lønn og ytelser

Note
5

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
6

Ytelser til andre ledende personer

Note
7

Ytelser til revisjon

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



Sameiet Skolsegg Terrasse

Årsberetning/Regnskap



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2021 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Ordinært årsmøte i Sameiet Skolsegg Terrasse avholdes digitalt på Teams tirsdag 20. april 2021 kl. 1800. Dere vil motta en link i forkant av møtet.

Det vil være anledning for et beboermøte etter endt årsmøte.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 120 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. INNKOMNE SAKER

- A) Forslag til bytte av Tv- og internettleverandør, se vedlegg 1.
- B) Forslag til felling av trær på eiendommen, se vedlegg 2.
- C) Forslag til vedtektsendringer, se vedlegg 3

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av to styremedlem for 2 år og 1 styremedlem for 1 år.
- C) Valg av to varamedlemmer for 2 år.
- D) Valg av representanter til valgkomiteen for 1 og 2 år.

Se valgkomiteens forslag til styre i vedlegg 4.

Oslo, 11.04.2021
Styret i Sameiet Skolsegg Terrasse

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.



ÅRSBERETNING FOR 2020

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 30.06.2020 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Ole Petter Friberg	2019 (2 år)
Styremedlem :	Jahn Viggo Rønningen	2019 (2 år)
Styremedlem :	Kjetil Skar	2019 (2 år)
Styremedlem :	Bjørn Tore Knutsen	2020 (2 år)
Styremedlem :	Wenche Hansen	2020 (2 år)
Styremedlem :	Gyrid Slettengen	2020 (2 år)
Varamedlem :	Mette Martinsen	2019 (2 år)
Varamedlem :	Turid Brox Nilsen	2019 (2 år)
Varamedlem :	Marianne Myrvang	2020 (2 år)

Wenche Hansen måtte dessverre trekke seg fra styret høsten 2020, og Marianne Myrvang har trådt inn som fast møtende varamedlem.

Valgkomiteen for 2019/2020 har bestått av følgende medlemmer: Karin Drågum, Per Nilsen og Gry Hofstad

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 81 seksjoner.

Sameiets eiendom har Gårdsnr. 45 Bruksnr. 83 i Lillestrøm kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988 892 068.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisoren AS.

Sameiets lån:

Sameiet har ikke lån.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Oslo Renhold og Vedlikeholdservice AS.

Tlf.: 80040666, epost: firmapost@orv.no.

**Helse, miljø og sikkerhet (HMS):**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og bredbånd:

Sameiet har avtale med Telia Norge AS.

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia Norge AS på www.telia.no eller telefon: 21900730.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring med forsikringsnummer 77176998.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000.

Sameiet har i 2020 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 17 242 for 2019.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Skedsmo kommune.



Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID I 2020 OG PLANLAGT VEDLIKEHOLD I 2021

Styret har i driftsåret 2020 avholdt to ordinære årsmøter / sameiermøter. Det ordinære årsmøtet ble grunnet myndighetenes Covid19-restriksjoner gjennomført ved utsendelse av årsberetning og stemmesedler. Fordi opprinnelig revisorgodkjent regnskap inneholdt feil, måtte et nytt årsmøte gjennomføres høsten 2020.

I tillegg har styret avholdt 6 styremøter, hvorav 3 i den nye valgperioden. Grunnet myndighetenes Covid19-restriksjoner har styret søkt å begrense antall møter med personlig oppmøte, og behandlet en del saker via epost.

Styret har fattet vedtak i 31 saker som har vært til behandling.

Følgende prosjekter har blitt iverksatt eller videreført i 2020:

Installasjonen av nye brannsentraler ble avsluttet i 2020, og alle seks brannsentraler er nå oppgradert.

Sameiet har imidlertid opplevd gjentatte falske brannalarmer i hhv. nr. 16, 20 og 22. Felles for alle disse alarmene er at de oppstår i innvendige boder og på natten eller tidlig morgen, ikke på dagtid. Flere tiltak er iverksatt, blant annet bytte av alle sensorer i boder, fra røyk- til varmesensorer, og tetting av kabelgjennomføringer til bodene. Dette er gjort for å unngå at støv i bodene kan registreres som røykutvikling av sensorene. Styret er imidlertid ikke sikre på at dette tiltaket har løst problemet, og har saken til oppfølging.

Vedlikehold i 2020

Styret har gjennomført planlagte vedlikeholdsoppgaver i 2020.

Planlagt vedlikehold i 2021

Maling og utbedring av råteskader på tre resterende gangbruer, nr. 22, 24 og 26.

Styret vil også i år takke alle som på eget initiativ har måket snø, ryddet og holdt det pent i fellesarealene.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2020 var totalt kr 2 463 441, som er kr 40 505 mer enn budsjett. Ekstra inntekten relaterer seg til en feilkorrigert faktura i gassregnskapet tilbake i tid. Alle inn og utbetalinger er korrekte i henhold til styrets gassavregning. Fakturaen var feil tilbakeført og måtte av den grunn inntektsføres.



Kostnadene i 2020 var totalt kr 2 563 801

Dette er kr 167 319 lavere enn budsjettet. Årsaken til avviket skyldes lavere kostnader på vedlikehold enn først antatt for 2020.

Resultatet av driften året 2020 viser et negativt årsresultat på kr 100 360.

Årets resultat etter finansposter viser et negativt resultat på kr 113 951 som fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2021.

Budsjettet ligger vedlagt og er basert på en økning av felleskostnader med 6% fra 2021

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 96 367. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2020.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2021 på 3,3 %.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 10.04.2021

Styret i Sameiet Skolsegg Terrasse

Ole Petter Friberg/s/
Styreleder

Jahn Viggo Rønningen/s/
Styremedlem

Gyri Slettengen/s/
Styremedlem

Marianne Myrvang/s/
Varamedlem

Bjørn Tore Knutsen/s/
Styremedlem

Kjetil Skar/s/
Styremedlem



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i
Sameiet Skolsegg Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Skolsegg Terrasse's årsregnskap som viser et underskudd på kr 113.951. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiets slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Strømmen, den 12. april 2021

Revisoren AS

Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 56 B
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Årsregnskap

SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE

2020



SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE

Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader		2 322 936	2 322 936	2 233 116
Andre inntekter		140 505	100 000	0
Sum inntekter	2	2 463 441	2 422 936	2 233 116
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	136 920	136 920	136 920
Driftskostnader	4	1 471 687	1 479 900	1 411 687
Vedlikeholdskostnader	5	592 562	762 500	577 370
Honorarer	6	124 775	127 900	145 673
Forsikringer	7	148 373	151 000	130 426
Andre kostnader	8	89 484	72 900	63 397
Sum kostnader		2 563 801	2 731 120	2 465 473
Driftsresultat		-100 360	-308 184	-232 357
Finansinntekter	9	17 921	18 500	16 134
Finanskostnader	10	31 513	0	16 483
Sum finansinnt.- og kostnader		-13 592	18 500	-349
Resultat		-113 951	-289 684	-232 707
Avdrag		960 000	0	0
Utbetaling lån		960 000	0	0
Resultat etter avdrag		-113 951	-289 684	-232 707



SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		3 092	49 154
Andre kortsiktige fordringer	11	16 007	342 613
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	12	150 162	221 771
Brenselregnskap		0	1 032
Bank	13	33 180	907 647
Sum omløpsmidler		202 441	1 522 217
Sum eiendeler		202 441	1 522 217
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	14	81 029	194 981
Sum egenkapital		81 029	194 981
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		65 288	190 949
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		0	960 000
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 254	95 306
Påløpte renter		0	8 983
Brenselregnskap	15	21 441	46 660
Annen kortsiktig gjeld	16	15 430	25 339
Sum kortsiktig gjeld		121 412	1 327 236
Sum gjeld og egenkapital		202 441	1 522 217
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		202 441	1 522 217
Kortsiktig gjeld		121 412	1 327 236
Sum Arbeidskapital		81 029	194 981

Skedsmo, 10.04.2021
Styret for SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE

Ole Petter Friberg/s/
Styreleder

Jahn Viggo Rønningen/s/
Styremedlem

Marianne Myrvang/s/
Varamedlem

Gyri Slettengen/s/
Styremedlem

Bjørn Tore Knutsen/s/
Styremedlem

Kjetil Skar/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	2 322 936
Inntektsført korr.gassregnskap tidligere år	40 569
Vedlikeholdsfond	99 936
Sum inntekter	2 463 441

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	16 920
Styrehonorar	120 000
Sum lønnskostnader	136 920

Note 4 Driftskostnader

Offentlige avgifter	732 392
Vaktmestertjenester	200 102
Strøm/nettleie	79 805
Gass ikke til avregning	24 291
Renhold	136 470
Matteleie	17 941
Container, avfallshåndtering	1 088
Tv, bredbånd	277 506
Anskaffelse Inventar/utstyr	2 093
Sum Driftskostnader	1 471 687

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

El-installasjon	3 000
Vedlikehold brannvernanlegg	150 363
Vedlikehold bygninger	185 397
Vedlikehold elektrisk anlegg	7 745
Vedlikehold garasjeanlegg	12 446
Vedlikehold heis	119 698
Vedlikehold uteanlegg	113 914
Sum vedlikeholdskostnader	592 562

Note 6 Honorarer

Andre honorar	1 750
Forretningsførsel	105 525
Revisjonshonorar	17 500
Sum honorarer	124 775

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	148 373
Sum forsikring	148 373

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	9 863
Datakostnader	26 092
Diverse kostnader	5 707
Heis-/alarmtelefon	8 889
Porto/kopi/arkiv	19 252
Årsmøte	19 681
Sum andre kostnader	89 484

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	17 242
Annen renteinntekt	417
Renteinntekt, bank	262
Sum finansinntekter	17 921

Note 10 Finanskostnader

Omkostninger lån	710
Rentekostnader lån -	36 899
Renteinntekt lån seksjonseiere	-6 096
Sum finanskostnader	31 513

Note 11 Kortsiktig fordring

Kortsiktig lån til seksjonseiere – Infrastruktur	9 911
Renter kortsiktig lån infrastruktur 2021-2022	3 264
Avsatte renter 2020 utfakturert 2021	2 832
Sum kortsiktig fordring	16 007

Note 12 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Tv, bredbånd 1. halvår 2021	141 110
Fordelsprogram/intranett	9 052
Sum periodiserte- og forskuddsbetalte kostnader	150 162

**Note 13 Bankinnskudd**

Driftskonto	33 177
Høyrentekonto	3
Sum bankinnskudd	33 180

Note 14 Egenkapital

	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Annen egenkapital	194 981	-113 952	81 029
Sum egenkapital	194 981	-113 952	81 029

Note 15 Brenselsregnskap

Kto. 2970 UB 2019	-46 660
Kto. 2970 Korrigert faktura fra tidligere år	40 569
Gebyr Sebra 2018-2019	7 120
Innbet. avregning 2019	-1 032
Åkonto innbetalt 2020	-178 200
Gassleveranse 2020	113 560
Service 2020	37 800
Gebyr Sebra 2020	5 400
Øreavrunding	2
SUM Brenselsregnskap 2020	- 21 441

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

Fakturagebyr elbil lading+ gebyr til Sebra	1 960
Avsatt honorar gassavregning 2018-2019	7 120
Avsatt honorar gassavregning 2020	5 400
Feiluttbet. gassavregning 2019 venter på tilb.bet.	950
Sum annen kortsiktig gjeld	15 430



SAMEIET SKOLSEGG TERRASSE

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader	2 461 787	2 322 936	2 322 936	2 233 116
Andre inntekter	100 000	140 505	100 000	0
Sum inntekter	2 561 787	2 463 441	2 422 936	2 233 116
Kostnader:				
Lønnskostnader	136 920	136 920	136 920	136 920
Driftskostnader	1 528 600	1 471 687	1 479 900	1 411 687
Vedlikeholdskostnader	448 500	592 562	762 500	577 370
Honorarer	130 400	124 775	127 900	145 673
Forsikringer	164 000	148 373	151 000	130 426
Andre kostnader	75 000	89 484	72 900	63 397
Sum kostnader	2 483 420	2 563 801	2 731 120	2 465 473
Driftsresultat	78 367	-100 360	-308 184	-232 357
Finansinntekter	18 000	17 921	18 500	16 134
Finanskostnader	0	31 513	0	16 483
Sum finansinnt.- og kostnader	18 000	-13 592	18 500	-349
Resultat	96 367	-113 951	-289 684	-232 707
Avdrag	0	960 000	0	0
Utbetaling lån	0	960 000	0	0
Resultat etter avdrag	96 367	-113 951	-289 684	-232 707

TV og internett i Sameiet Skolsegg Terrasse

Dette er en beslutningssak ved avstemming på årsmøte og avgjøres med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Dokumentet gir en redegjørelse for hvilken avtale sameiet har i dag med Get/Telia (heretter Telia) og fremlegger samtidig et tilbud styret har mottatt fra Viken fiber – Altibox (heretter Viken).

Styret ber årsmøte å beslutte hvorvidt sameiet skal fortsette med Telia som leverandør av TV og internett eller om styret skal inngå ny avtale med Viken.

Innledning og definisjoner

Internett

Internettshastigheter måles i *megabyte per second* (mbps) og beskrives med to verdier: nedlastingshastighet og opplastingshastighet, f.eks. 500/20 hvor 500 mbps er nedlastingshastigheten og 20 mbps er opplastingshastigheten. Tradisjonelt har det viktigste vært nedlastingshastighet for den vanlige nettbruker som surfer på internett, leser nettaviser, sender epost og logger seg inn på diverse portaler – du laster med andre ord data ned fra internett til din PC.

De siste årene har derimot opplastingshastigheten blitt like viktig som nedlastingshastighet da vi daglig utfører stadig mer krevende integrasjon med diverse digitale applikasjoner, strømmer TV, deltar på digitale kommunikasjonsplattformer som Skype, Zoom og Teams, og har kanskje videokonsultasjon med for eksempel lege. Digitale møtepunkt og plattformer blir mer vanlig og viktigere i årene som kommer.

Fiber vs bredbånd

Telia tilbyr en bredbåndsløsning som leveres via TV-nettet (coax) og er en teknologi som har begrensninger med tanke på hastighet og kapasitet, spesielt opplastingshastighet. Viken leverer internett og TV via et fibernet som har en vesentlig bedre kapasitet og mulighet for å håndtere store mengder data. En av de store fordelene med fiber er at man oppnår like høy netthastighet på nedlasting og opplasting.

TV

Med den enkleste TV-boksen fra Telia kan man se på vanlig lineær TV og strømmetjenester som f.eks. Netflix. Med en oppgradert TV-boks har man i tillegg mulighet til blant annet opptak av programmer, starte program forfra, pause program, tilgang på flere tusen apper og 4K bildekvalitet.

Gjeldende avtale sameiet har med Telia

Sameiet har i dag avtale med Telia som leverandør av TV og internett. Avtalen innebærer en kollektiv avtale og inkluderer TV-boks uten opptaksmuligheter og bredbånd med en hastighet på 10/10 mbps.

Denne grunnpakken koster 286,- pr. mnd. pr. seksjon og er inkludert i fellesutgiftene.

Telia tilbyr oppgradering av både TV og internett som blir fakturert direkte til den enkelte seksjonseier. Oppgradering av TV til en TV-boks med opptak og andre muligheter koster 148,- pr. mnd.

Oppgradering av bredbånd fra Telia:

- Bredbånd 100/10 mbps 409,- pr. mnd.
- Bredbånd 250/15 mbps 489,- pr. mnd.
- Bredbånd 500/20 mbps 559,- pr. mnd.
- Bredbånd 750/25 mbps 649,- pr. mnd.
- Bredbånd 1250/50 mbps 799,- pr. mnd.

Tilbud fra Viken fiber – Altibox Flex M

Viken tilbyr en pakke som koster **599,- pr. mnd. pr. seksjon** og vil bli inkludert i felleskostnadene. I dette tilbudet kan den enkelte seksjon velge en av de tre «røde pakkene» vist i figuren under etter eget behov. Videre kan den enkelte seksjon oppgradere til Altibox L (199,-) eller Altibox XL (399,-) som faktureres direkte til seksjonseier.

Tv og internett	Tv og internett	Kun internett	Alternativt kan beboer oppgradere til følgende:	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Internett 100/100 Mbps ✓ Tv med 10 poeng ✓ 13 faste kanaler inkludert ✓ 50 timer opptak ✓ Programarkiv ✓ Start forfra 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Internett 50/50 Mbps ✓ Tv med 50 poeng ✓ 13 faste kanaler inkludert ✓ 500 timer opptak ✓ Programarkiv ✓ Start forfra 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Internett 500/500 Mbps 	Altibox L 199,- pr. mnd. <ul style="list-style-type: none"> ✓ Internett 500/500 Mbps ✓ Tv med 50 poeng ✓ 13 faste kanaler inkludert ✓ 500 timer opptak ✓ Programarkiv ✓ Start forfra 	Altibox XL 399,- pr. mnd. <ul style="list-style-type: none"> ✓ Internett 1000/1000 Mbps ✓ Tv med 100 poeng ✓ 13 faste kanaler inkludert ✓ 1000 timer opptak ✓ Programarkiv ✓ Start forfra
Det er også mulig å oppgradere med:				
		199,- pr. mnd. (Kun internett) <ul style="list-style-type: none"> ✓ Internett 500/500 Mbps ✓ Start forfra 	399,- pr. mnd. (Kun internett) <ul style="list-style-type: none"> ✓ Internett 1000/1000 Mbps ✓ Start forfra 	

Ved en overgang fra Telia til Viken, vil Viken ta alle kostnader med etableringen av fibernett inn til sameiet (12.500,- pr. seksjon) og installasjon av utstyr i seksjonene (1900,- pr. seksjon). Det vil si ingen etableringskostnader for seksjonseier. Hver enkelt seksjon får besøk av en servicetekniker fra Viken som setter opp både internett og TV i leiligheten, og sjekker at det fungerer før han går.



Prissammenligning Telia vs. Viken

For seksjonseiere som kun har grunnpakken fra Telia vil en ny avtale med Viken bli 313,- dyrere pr. mnd., men de får en vesentlig bedre TV- og internettløsning. Sammenligner vi Telia og Viken med tilsvarende TV-boks og internetthastighet blir Viken 195,- til 244,- billigere pr. mnd avhengig av pakke man velger.

	Telia Grunnpakke	Telia (tilsvarende Viken grunnpakke)	Viken fiber Grunnpakke	Telia Oppgradert	Viken fiber Oppgradert
Internett (mbps)	10/10	100/10	100/100	500/20	500/500
Pr. seksjon pr. mnd (inkl. i fellesutg.)	286	286	599	286	599
Tillegg pr. seksjon pr. mnd		409		559	199
TV boks m/opptak pr. mnd		49	0	49	0
Opptak pr. mnd		99	0	99	0
Totalt pr. seksjon pr. mnd	286	843	599	993	798

Styrets kommentarer og anbefaling

Telia har en internettløsning som ikke er rustet for fremtiden. Opplastingshastigheten de tilbyr er kun 4-10% av nedlastingshastigheten og mange opplever at både TV og møte på digitale plattformer hakker og henger. Med en fiberløsning med lik opp- og nedlastningshastighet vil dette bedres betraktelig. Sameiet vil få en vesentlig digital oppgradering og bli rustet for fremtiden.

Samtidig bør det nevnes at enkelte kanaler via Telia vært utilgjengelig på grunn av forhandlinger og uenigheter med TV-kanalene; TV2 sommeren 2020 og nå sist TV3- og Viasat-kanalene.

Avslutningsvis mener styret at å gå inn på denne avtalen med Viken, det vil si å legge fiber inn til sameiet, vil være en generell oppgradering av sameiet og den enkelte seksjon. Dette vil være en verdiøkning av seksjonen og et salgsargument på linje med ferdig installert ladeboks til elbil.

Styrets anbefaling er å bytte TV- og internettleverandør til Viken fiber – Altibox.

Trær på eiendommene nedenfor Sameiet Skolsegg Terrasse

Dokumentet inneholder to beslutningssaker som avgjøres ved avstemming på årsmøte med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Sak 1

Det flere trær i området nedenfor Skolseggli 16 – 26 som hindrer utsikten og solforholdene til seksjonseierne i Sameiet Skolsegg Terrasse. Siden sameiet var nytt har trærne på nedsiden vokst betraktelig og forandret både utsikten og solforholdene på våre terrasser. Flere seksjonseiere ønsker at styret gjør grep for å bedre utsikten og solforholdene for sameiet.

Denne saken ble presentert på det ekstraordinære årsmøte 9. november på Olavsgaard. Årsmøte godkjente da at styret legger dette frem som en beslutningssak for sameiet på årsmøte i 2021.

Styret foreslår at styret tar kontakt med eierne av eiendommene på nedsiden av sameiet med forslag om å komme til en enighet om felling av trær. I forslaget vil styret tilby eiendommene å dekke kostnadene med å felle trærne. Denne kostnaden utført av profesjonelle beløper seg på **2 – 3000,- pr. tre** avhengig av størrelse. Det *kan* dreie seg om opptil 30 trær, men realistisk nærmere 10 – 15 trær.

Styret ber årsmøte beslutte om styret skal opprette kontakt med eiendommene med formål om å komme til en enighet om felling av trær.

Sak 2

Eiendommen nedenfor Skolseggli 26 (Gamle Trondheimsvei 46) har et antall store furutrærne som skygger for solforholdene på terrassene til seksjonseierne store deler av kvelden det er naturlig å sitte ute. Trærne hindrer i like stor grad utsikten for i nr. 26 og til dels nr. 24. To av de største trærne er godt over 20 meter høye og står kun hhv 3 meter og 5 meter fra sameiets tomtegrense.

Seksjonseiere i nr. 26 har flere ganger vært i kontakt med eierne av eiendommen for å diskutere om en mulig løsning som begge parter kan være fornøyd med. Eierne av nabotomten ønsker absolutt ikke å diskutere dette da de i utgangspunktet ikke ønsket bebyggelse i arealet bak huset sitt og mener trærne skjerner uønsket innsyn fra nr. 26.

For å gå videre med denne saken må sameiet søke juridisk bistand i håp om å komme til enighet via advokater. Utgangspunktet for nabotvister tas i naboloven §2. Bestemmelsen gjelder om vi er påført tilstrekkelig skade eller ulempe slik at for eksempel naboen må felle trær på sin tomt. I naboloven §3 er det en særregel som gjelder trær. Hvis et tre står nærmere naboen's hus, hage eller tun enn 1/3 av trehøyden, gjelder denne paragrafen. I disse tilfellene kan man kreve treet felt dersom treet er til «særlig ulempe eller skade for deg». De vanligste ulempene er at treet skygger for solen eller utsikten, eller at det er fare

for at treet faller ned. Videre må det ikke være nevneverdig om å gjøre for naboen å beholde treet.

I rettspraksis er det mange eksempler på trær som er blitt felt eller beskåret fordi hagen til naboen har blitt liggende i skygge store deler av dagen på grunn av trærne. Dette forsterkes hvis man har et lite uteareal slik at store deler av utearealet blir liggende i skyggen.

Berørte seksjonseiere i Skolseggli 26 har vært i kontakt med advokat for å få en oversikt over den rettslige gangen og kostnader i forbindelse med dette (se vedlegg). Advokaten mener sameiet har en god sak. Han foreslår å sende brev til både eierne av Gamle Trondheimsvei 46 (nedenfor nr. 26) og Gamle Trondheimsvei 44 (nedenfor nr. 24) hvor sameiet foreslår at til sammen rundt 10 trær på deres tomt beskjøres med ca. halvparten av høyden på grunn av manglende solforhold og utsikt i nr. 26 og 24. Ved beskjæring vil trærne fortsatt skjerme for innsyn fra nr. 26 i samme grad som i dag.

Kostnader

Sameiets bygningsforsikring dekker rettshjelp med inntil 400.000,-. Sameiet dekker selv en egenandel på 10.000,- + 20% av overskytende advokatutgifter.

Totalt vil utgifter ved å søke advokathjelp i denne saken beløpe seg på **12.000,- til 28.000,-** avhengig av hvor langt sameiet ønsker å gå i rettsprosessen (se vedlegg).

Styret ber årsmøte beslutte om styret har mandat til å søke juridisk hjelp for å bedre utsikt- og solforhold for seksjonseierne i nr. 26.

Vedlegg Sak 2

Den rettslige gangen

For å forhindre at saker tar unødig tid og ressurser i rettssystemet er forliksrådet bestemt på å løse småsaker. Hvis saken derimot ikke blir avgjort i forliksrådet blir det enten rettsmekling eller hovedforhandling i tingretten. Hvorvidt det blir en prosess etter forliksrådet styrer sameiet helt selv.

Hvis det ikke blir enighet i forliksrådet kan sameiet bringe saken opp for tingretten. Dommeren vil da først forsøke å få til en rettsmekling i stedet for at den går rett til tingretten. Rettsmekling er instansen før tingretten, men går hit kun hvis begge parter er enig det skal mekles. Avgjørelsen blir vanligvis en mellomting av hva begge partene innledningsvis ønsket. Rettsmeklingen er likestilt tingretten og det faller en endelig avgjørelse som ikke kan ankes.

Hvis partene ikke er enig i at det skal mekles, går saken direkte til hovedforhandlinger i tingretten etter forliksrådet. Partene dekker i all hovedsak sine egne kostnader. Det er veldig sjelden at tapende part må dekke den andres rettsutgifter i sånne saker. Da skal det i så fall være åpenbart at saksøker ikke har en sak til å begynne med og har kastet bort tingrettens tid.

Estimerte advokatkostnader for sameiet

Sameiets bygningsforsikring gjennom Gjensidige Forsikring dekker rettshjelp med inntil 400.000,-. Sameiets kostnader i en rettsvist er som alminnelige generelle forsikringsvilkår med en egenandel på 10.000,- + 20% av overskytende advokatutgifter. De resterende 80% dekker forsikringen.

Kostnad forliksrådet

Advokatkostnad som inkluderer to brev, forberedelse av saken og oppmøte i forliksrådet er anslagsvis mellom 12.000,- og 20.000,-. Gebyr forliksrådet er på 1320,-
Maksimal estimert kostnad for sameiet blir en egenandel på **12.000,-**.

Kostnad hvis det går til rettsmekling

Advokatkostnad er anslagsvis mellom 10.000,- og 30.000,- avhengig av hvor lang tid meklingen tar. Dette kommer i tillegg til utgifter ifm forliksmøte.
Maksimal estimert kostnad for sameiet blir en egenandel på **18.000,-**.

Kostnad hvis det blir hovedforhandling i tingretten

Advokatkostnad her blir totalt ca. 100.000,- pr. part inkl. forliksrådet.
Maksimal estimert kostnad for sameiet blir en egenandel på **28.000,-**.

Til styret i Sameiet Skolsegg Terrasse.

FORSLAG TIL SAMEIERMØTE 20.04.2021.

2 stk. Vedtektsendringer:

I gjeldende vedtekter, med siste endringer i Årsmøte 23.04.2018, har §20 følgende beskrivelse og ordlyd:

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

1) Forslag til endring og ny ordlyd:

Bestemmelser for lading av kjøretøy, disponering av fellesareal og garasjeplasser.

I §20 avsnitt 5 står følgende ordlyd:

Sitat: «En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til seksjonseierens parkeringsplass. Installasjonen skal utføres av sameiets valgte elinstallatør, og tilknyttes seksjonseierens egen strømmåler. Kostnaden vedrørende installasjonen bæres i sin helhet av seksjonseieren selv.» Sitat slutt.

2) Forslag til ny tekst i avsnitt 5:

«Sameiets seksjonseiere eller leietakere, som lader el-bil, hybrid-bil, eller annen form for elektrisk drevet kjøretøy, skal **kun** benytte sameiets felles anlegg for lading. Alle enheter skal ved lading være tilknyttet sameiets fellesanlegg i blokkene enkeltvis, og med sameiets egen godkjente ladestasjon. Installasjonen skal utføres av sameiets valgte installatør, og kostnadene ved installasjonen bæres av eier/bruker. Strømforbruket belastes den enkelte eier/bruker, etter styret's valg av system for avlesninger, og faktureres eier/bruker av sameiets forvalter.

Informasjon til gamle og nye eiere i sameiet:

I Sameiet Skolsegg Terrasse er det 8 eiere med en spesialavtale for bruk av egen ladestasjon, tilknyttet eget strømforbruk, og montert før fellesanlegget ble installert i 2018. Avtalen gir eieren rett til å benytte egen ladestasjon fram t.o.m. 31.12.2023, for deretter å knytte seg til sameiets fellesanlegg med sameiets godkjente ladestasjon. Kun sameiets valgte ladestasjoner kan overdras til ny eier ved en eventuell eiendoms-overdragelse. Utvendige ladestasjoner, 6 stk., en for hver blokk av såkalte gjesteladere, vil bli montert så snart det er økonomi til det.

Skolsegglia 16, 26. mars 2021,
Hallvard Lukerstuen, seksjon 3.



Vedlegg 4

Valg

Styremedlemmer valgt i 2019;

Ole Petter Friberg nr. 20 Tar ikke gjenvalg
Kjetil Skar (nr. 16) nr.16 Tar gjenvalg
Jan Viggo Rønningen nr.26 Tar gjenvalg

Styremedlemmer valgt i 2020 som ikke er på valg i 2021 er;

Bjørn Tore Knutsen nr. 18
Gyrid Slettengen nr.24
Marianne Myrvang nr. 26

Vararepresentanter som er på valg i 2021 er;

Mette Martinsen nr. 24
Turid Brox Nilsen nr. 16

Valgkomiteens innstilling til styre 2021

Gyrid Slettengen nr.24 Styreleder
Bjørn Tore Knutsen nr.18
Jahn Viggo Rønningen nr.26
Kjetil Skar nr.16
Marianne Myrvang nr.26
Halvard Lukerstuen nr.16

Valgkomiteens innstilling til vararepresentanter 2021

Arne Petter Larsen nr.16
Mette Martinsen nr. 24
Turid Brox Nilsen nr. 16

Komiteens innstilling til ny Valgkomité

Gry Hofstad 1 år
Karin Drågum 1 år
Anne Marie Mørck Larsen 2 år

Valgkomiteens begrunnelse

Gyrid Slettengen er positiv til å bli ny styreleder.

Marianne Myrvang har vært fast møtende vararepresentant i 2020/21 og er positiv til å sitte som fast styremedlem i ett år til.

Valgkomiteen har ikke sett det relevant å sikre at alle blokker tilknyttet sameiet er representert i styreverv og/eller valgkomite. Det er lagt til grunn frivillighet, interesse og kompetanse når forslag til kandidater til styre og valgkomité er valgt ut/forespurt.

Gry Hofstad Karin Drågum Per Nilsen



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Ta vare på heftet

SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@sebraforvaltning.no
www.sebraforvaltning.no