



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 122 983
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SUKKERTOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

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, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 485 789	1 570 504
Sum inntekter		1 485 789	1 570 504
Kostnader			
Lønnskostnad		116 952	114 100
Annen driftskostnad		1 407 771	1 852 124
Sum kostnader		1 524 723	1 966 224
Driftsresultat		-38 934	-395 720
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 970	16 858
Sum finansinntekter		16 970	16 858
Annen finanskostnad		44	300
Sum finanskostnader		44	300
Netto finans		16 926	16 558
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 008	-379 162
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 008	-379 162
Årsresultat		-22 008	-379 162
Totalresultat		-22 008	-379 162
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 008	-379 162
Sum overføringer og disponeringer		-22 008	-379 162



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			
Andre fordringer		33 319	168 009
Sum fordringer		33 319	168 009
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		445 314	432 836
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		445 314	432 836
Sum omløpsmidler		478 633	600 845
SUM EIENDELER		478 633	600 845

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		415 518	437 526
Sum opptjent egenkapital		415 518	437 526
Sum egenkapital		415 518	437 526
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 117	146 736
Annen kortsiktig gjeld		24 999	16 583
Sum kortsiktig gjeld		63 115	163 319
Sum gjeld		63 115	163 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		478 633	600 845



Årsmøte 2020

Sukkertoppen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 14. april 2020





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sukkertoppen Boligsameie. Avstemningen åpner 6. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5912>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. INNKOMNE FORSLAG: Forslag til ny kollektiv avtale om leveranse av bredbånd
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sukkertoppen Boligsameie

Ove Brandt

Morten Eimot

Berit Rynning



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Berit Rynning og Ove Brandt er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. 5912 innkalling.pdf



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Sukkertoppen Boligsameie

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: www.vibbo.no

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Til seksjonseiere i Sukkertoppen Boligsameie

Velkommen til årsmøte

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemme på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av sameiet i det kommende året.

Digital gjennomføring av årsmøtet i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil det ordinære årsmøtet i sameiet bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Møtet åpner 6. april kl. 9 og stenger 14. april kl. 9. På møtedagen vil du motta SMS med link til møtet. Du vil ha mulighet til å gå inn på www.vibbo.no og stemme på sakene i løpet av denne tiden.

Fysisk innkalling til eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt

Seksjonseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon med sameiet, og/eller ikke har oppgitt sitt mobilnummer mottar en fysisk utgave av innkallingen i sin postkasse.

MERK: Hvis du likevel vil delta digitalt, kan du fra den 06.04.2021 gå inn på møtet via nettsiden www.vibbo.no

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle seksjonseiere har rett til å stemme i årsmøtet.
- Det er kun én stemme per leilighet



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sukkertoppen Boligsameie
avholdes digitalt 6. april 2021 på www.vibbo.no

Til behandling foreligger:

1. **Godkjenning av møteinnkallingen**
2. **Valg av minst en andelseier som protokollvitne**
Som protokollvitne foreslås Berit Rynning
Som protokollvitne foreslås Ove Brandt
3. **Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat foreslås dekket ved overføring fra egenkapital
4. **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021**
Styret foreslår styrehonoraret settes til kr 102 500 i samsvar med budsjettet for 2020
5. **INNKOMNE FORSLAG:**
Forslag til ny kollektiv avtale om leveranse av bredbånd.
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av 1 styremedlem for 2 år – Morten Eimot
 - B) Valg av valgkomité for 1 år -Frode Sveistrup og Kathrine Andresen



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ove Brandt	Sukkertoppveien 5
Styremedlem	Morten Eimot	Sukkertoppveien 3
Styremedlem	Berit Rynning	Sukkertoppveien 5
Varamedlem	Terje Ivsett	Sukkertoppveien 5
Varamedlem	Bjørn Erik Nyhuus Johnrud	Sukkertoppveien 3

Valgkomiteen

Kathrine Andresen	Sukkertoppveien 1
Frode Sveistrup	Sukkertoppveien 3

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sukkertoppen Boligsameie

Sameiet består av 42 seksjoner.

Sukkertoppen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989122983, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sukkertoppveien 1
Sukkertoppveien 3
Sukkertoppveien 5

Gårds- og bruksnummer :
126 37

Med eierseksjon forstås sameieandel 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 miljø forurenses i vesentlig grad.

Sukkertoppen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styremøter 2020

2020 var sameiets 15. driftsår og styret har i 2020 avholdt 11 formelle styremøter med føring av protokoller. Også styret har kjent på den krevende situasjonen med covid 19 og møtene har derfor både vært avholdt som fysiske og digitale møter. Det er jo slik at sameiet ikke har noen felles fasiliteter som møterom så møtene blir derfor holdt hjemme hos styremedlemmene på rundgang.

I tillegg til de ordinære styremøtene har det vært avholdt en rekke arbeidsmøter knyttet til den daglige drift. Blant annet har det vært avholdt flere møter og befaringer med ulike entreprenører, håndverkere og tilsynspersonell m.m.

Resultatregnskap 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr – 22 008 og er dekket av tidligere opptjent egenkapital.

Det er ført opp en post andre inntekter på kr. 126 957,-. Dette er inntekter fra vår gjesteparkering på kr. 24 267-. En ny innstallering av en ladeboks på kr. 32.000.-, inkludert tilkobling mm. og innbetalinger for forbruk av gass og forbruk strøm bilaldere på. Kr. 69 665-, salg av nøkkelbrikker samt en reskonto korrigerings på kr. 210,-. For øvrig vises til regnskapet.

Av enkeltsaker kan nevnes:

Reparasjon og kontroll av tak.

I forbindelse med det tidligere forprosjekt og utredning av eventuelt solcellepanel på taket ble det foretatt en faglig status av takets tekniske stand. Sameiermøte vedtok på møtet i 2020 å avvente med å installere solenergianlegg på taket. Styret fikk da tilslutning til å foreta et «vedlikehold» av takpapp m.m. Dette er nå utført, men dessverre så fikk vi rett før dette arbeidet ble utført en mindre vanngjennomtrengning som i sin tur medførte en vannskade på en leilighet i nr.3. Dette ble umiddelbart meldt inn som en forsikringskade som nå utbedret.

Lys oppganger

Det ble i 2019 installert nye led lysarmaturer i oppgangene. I forbindelse med installasjon av nye armaturer ble også de tidsbryterne som ble installert når bygget var nytt tatt i bruk. Dette medførte ingen kostnad for sameiet.

Det viste seg at lyset slukket om en brukte litt lenger tid i oppgangene. Noen følte at denne kunne være ubehagelig. Styret har prøvd ut ulike alternativer og vært i kontakt med EI-installatør for faglige råd. I den mørke perioden så ble lyste derfor igjen koblet til slik at det stod på døgnet rundt. Dette er ikke bærekraftig på sikt. Lyset er koblet opp mot utelyssensoren og lyser når utelyset er tent. Vi er klar over at det nå er mørkt foran heisene i nr. 1 og 3, men dette skal vi finne en løsning på.

Oppgradering av brannvarslingsanlegget

Sameiet har et brannvarslingsanlegg med en felles hovedsentral, denne står i 1 etg. i nr. 1 mens det i nr. 3 og 5 er installert undersentraler. Dette er nå 15 år gammelt og det var



derfor nødvendig med en oppgradering av brannvarslingsanlegget. Slik at om det blir utløst en detektor i en leilighet så går det brannalarm i en oppgang, men om 2 eller flere detektorer blir utløst så går det varsel i hele blokka. er leilighet og i deler av felles områdene var det installert røykdetektorer. Ingen av disse var utstyrt med lydsignal, hvilket vi si at selv om de varslet «brann» så var det kun lydsignal i trappeoppgangene. Selv om alle har blitt oppfordret til å anskaffe private røykdetektorer så mente styret at også det felles brannvarslingsanlegget ble oppgradert slik at det blir lydsignal i hver seksjon. Dette arbeidet ble utført høsten 2020.

Styret har også i tråd med ønske fra beboermøte besluttet å installere røykdetektorer i garasjen. Styret har bedt om at Honeywell prosjekterer og komme med prisoverslag på et slikt anlegg.

Låser til fellesområder.

Styret forvalter nå selv koding og administrasjonen av nøkkelbrikker. Sameiet har nå egen kodemaskin for nevnte låser, og vi kan dermed selv kode opp nye brikker og dekode nøkkelbrikker som er på avveie Ny nøkkelbrikke kan bestilles til kr. 75,- og som betales avgiftsfritt via vår VIPPS konto.

Gassanlegget

Det er styrets ansvar at gassanlegget til enhver tid er i henhold til lov og forskrift. Det ble i 2020 gjennomført den årlige lovpålagte service og vedlikehold. Kontrollrapporten fra Alfa Ollis viste enkelte mindre avvik. Disse ble lukket i forbindelse med eller umiddelbart etter utført kontroll.

Styret minner at om hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at de kan dokumentere at deres private del av gassanlegget er i forskriftsmessig stand, dette dokumenteres ved bruk av sameiets egenkontrollskjema.

Dugnad

Det ble også i 2020 gjennomført dugnad på utomhusanlegget. Denne ble avholdt over 2 ukedager, også i år igjen var det veldig godt frammøte. Sameiets «fagansvarlige» for blomstekassene tok også i 2020 ansvar og stod for planting og stell av blomsterkassene. Styret benytter anledningen til å takke de blomsteransvarlige for godt utført arbeid gjennom hele sommeren.

I forbindelse med dugnaden ble det som vanlig leid inn container slik at alle for anledning til å kvitte seg med privat avfall.

Utomhus- og grøntanlegg

Vaktmester klipper plenen og fjerner søppel m.m. Ut over dette er utført normalt vedlikehold av utomhusanlegget. Styret engasjerte på våren en anleggsgartner til kutt av hekk og fjerning av greiner m.m. Grunnet relativt høye kostnader gikk sameiet i 2020 til innkjøp av eget egnet utstyr til kutt av hekk m.m. og en av seksjonseierne påtok seg å være «fagleder» for en egen hekkegruppe. Styret mener dette var en vellykket ordning vil derfor videreføre i kommende sesong.



Nye seksjonseiere

I 2020 har styret mottatt melding om salg av hele 6 seksjoner, en av seksjonene ble imidlertid solgt til en nåværende eier som sendere solgte sin så det vil si at vi fikk 5 nye beboere på Sukkertoppen i 2020. Velkommen til dere.

Manglende rapportering leieforhold

Styret sliter som tidligere med å få oppdaterte opplysninger om leietakere på Sukkertoppen. Styret henstiller igjen til de seksjonseiere dette gjelder at de melder fra til styret om endrede leieforhold.

Dette har også betydning i forhold til oppdatering av ringeklokker og postkasser.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 485 789.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 524 723.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 22 008 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 415 518.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sukkertoppen Boligsameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sukkertoppen Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sukkertoppen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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>

Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L22VC-LL5VV-2K8AQ-A0B7E-P8W33-E30SJ



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-11 13:43:12Z



Penneo Dokumentnøkkel: L22VC-LL5VV-2K8AQ-A0B7E-P8W33-E30SJ

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>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 358 832	1 329 408	1 359 000	1 419 000
Andre inntekter	3	126 957	241 096	114 000	170 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 485 789	1 570 504	1 473 000	1 589 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 452	-14 100	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-102 500	-100 000	-70 000	-102 500
Revisjonshonorar	6	-8 359	-8 230	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 473	-82 093	-84 000	-86 900
Konsulenthonorar	7	-7 021	-47 800	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-341 456	-805 702	-304 000	-273 000
Forsikringer		-124 675	-113 325	-90 000	-136 025
Kommunale avgifter	9	-308 200	-285 935	-286 360	-310 975
Energi/fyring	10	-142 715	-141 111	-164 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 696	-150 696	-155 000	-151 000
Andre driftskostnader	11	-240 178	-217 232	-256 000	-251 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 524 723	-1 966 224	-1 437 230	-1 489 270
DRIFTSRESULTAT		-38 934	-395 720	35 770	99 730
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 970	16 858	0	0
Finanskostnader	13	-44	-300	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 926	16 558	0	0
ÅRSRESULTAT		-22 008	-379 162	35 770	99 730
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-22 008	-379 162		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		33 319	168 009
Driftskonto OBOS-banken		264 248	183 838
Sparekonto OBOS-banken		181 066	248 998
SUM OMLØPSMIDLER		478 633	600 845
<hr/>			
SUM EIENDELER		478 633	600 845
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		415 518	437 526
SUM EGENKAPITAL		415 518	437 526
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 603	16 583
Leverandørgjeld		38 117	146 736
Annen kortsiktig gjeld	14	13 396	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 115	163 319
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		478 633	600 845
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2021

Styret i Sukkertoppen Boligsameie

Ove Brandt

Morten Eimot

Berit Rynning

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 208 136
Kabel-tv	150 696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 358 832

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	24 267
Korrigeringer på reskonro	210
Ladeboks	32 000
Nettinnbetalinger	69 655
Nøkler	825
SUM ANDRE INNTEKTER	126 957

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 452
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 452

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 102 500. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 359.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 428
SUM KONSULENTHONORAR	-7 021

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 226
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 633
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12 650
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 894
Drift/vedlikehold brannsikring	-146 235
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 851
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 967
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-341 456

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-181 258
Feieavgift	-4 550
Renovasjonsavgift	-122 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-308 200

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-86 663
Andre fyringskostnader, propan til peis	-56 051
SUM ENERGI / FYRING	-142 715

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Container	-11 390
Verktøy og redskaper	-7 081
Lyspærer og sikringer	-281
Vaktmestertjenester	-76 918
Renhold ved firmaer	-96 352
Snørydding	-28 927
Andre fremmede tjenester	-420
Trykksaker	-714
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 400
Andre kontorkostnader	-500
Telefon, annet	-1 915
Porto	-1 917



Gaver	-1 400
Bank- og kortgebyr	-2 964
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-240 178

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	93
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 230
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	61
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 586
SUM FINANSINNTEKTER	16 970

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-44
SUM FINANSKOSTNADER	-44

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-13 396
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 396

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke innkommet noen forslag fra seksjonseierne.

Styret har følgende forslag til sameiermøte 2021:

Forslag til ny kollektiv avtale om leveranse av bredbånd.

Sameiets kollektive avtale med NextGentel om leveranse av bredbånd utløper nå i 2021. Det samme gjør da også vår avtale med leveranse av fra TV ViaSat, de er som kjent en underleverandør fra NextGentel.

I og med at sameiet nå er «eier» av fibernett anlegget står vi helt fritt til valg av distributør. Styret vurderte i den forbindelse ulike alternativer. Et av de var be NextGentel om et nytt tilbud som tok hensyn at vi nå er eiere av fibernettet i bygget og at vi ikke lenger ville ha ViaSat som deres underleverandør av TV signaler.

Etter et forhandlingsmøte mottok vi et revidert tilbud om å inngå en kollektiv avtale om leveranse av bredbånd selvfølgelig med samme kapasitet som i dag, som er på 1Gb. NextGentel sitt tilbud i forhold til nåværende avtale er en reduksjon på 33%. Ny pris pr. mnd pris blir kr. 199,- mot dagens kr. 299,-.

Når det gjelder eventuell leveranse av TV inneholder tilbudet at fra nå av vil hver enkelt stå helt fritt om de ønsker å inngå en avtale om TV eller ikke. For de som fortsatt ønsker en ha linjert TV vil da kunne velge fritt mellom en TV dekode fra enten NextGentel eller Riks TV. Begge TV leverandører tilbyr ulike TV pakker hvor den enkelte vil stå helt fritt til å velge mellom for eksempel kun en grunnpakke med de mest vanlige TV kanalene eventuelt en «plenty» TV pakke med et stort utvalg av kanaler. Du vil også fritt kunne velge om dere ønsker en TV dekode eller smartboks med eller uten opptak. Her varierer også mnd prisen fra kr. 199,- og opp til kr.499,-.

TV løsningen er som nevnt frivillig og vil ikke inngå i felles kostnadene, men hver enkelt vil motta mnd faktura fra leverandøren av TV signaler. Det er også slik at om dere for eksempel velger RiksTV og så vil den også gjelde for mottak på hytta eller annen feriebolig. Styret har også lagt til grunn at om dere allerede i dag har en slik avtale på hytta så vil denne bli samordnet slik at dere ikke skal sitte igjen 2 ulike abonnementet. Dersom styrets forslag blir vedtatt så vil dere senere få grundig informasjon og de ulike pakkene samt hvilke kanaler som inngår osv.

Forslag til vedtak.

Styret får i fullmakt å inngå en kollektiv bredbåndsavtale med NextGentel med en mnd pris på kr. 199,- som betales over felles kostnadene.

Avtalen vil gjelde for en periode på 2 år fra 1.7.2021 med mulighet for forlengelse.

Som en valgfritt ekstra tilleggspakke inngår rett til å inngå en individuell TV avtale med enten NextGentel eller RiksTV.

Her vil NextGentel samordne kontakt med valgt leverandør.

Det vil også være fullt mulig å ikke inngå noen TV avtale eller om ønskelig en tredjepart.

Vedtak:



Annem informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. Styret disponer ikke noe kontor eller annet møterom el.lign. og møtene må derfor avholdes på rundgang blant styrets medlemmer. Sameiets adresse er en postkasse i Nr. 3 og dette er også Styrets postadresse. Styrets ser helst at det blir kontaktet pr. mail, dette fordi denne leses av samtlige styremedlemmer som ta saken videre enten internt i styret eller med rette faginstans. Styrets mailadresse er: styret@sukkertoppen.no

Sukkertoppen Boligsameies hjemmeside er www.sukkertoppen.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Sameiets har avtale med en vaktmester som er registrert med eget foretak og styret har derfor ikke noe arbeidsgiveransvar. I avtalen inngår ca. 4 timers arbeid, da arbeidet er noe ulikt med tanke på årstider og påkommende arbeid er dette å anse som et gjennomsnitt pr. uke. Vaktmester har faste kontrollrunder som blant inkluderer kontroll med målerstand på felles gasstank m.m. Styret er svært fornøyd både med selve arbeidet og at vaktmesteren også er proaktiv hva gjelder forebyggende arbeid.

Som tidlige nevnt er det mulig å engasjere vaktmester for mindre private oppdrag på timebasis. ruvas@ruvas.no

Renhold

Avtalen om renhold med Rene Trapper AS er basert på vask av trapper og heis en gang pr. uke. Styret kan ved behov bestille ekstra renhold som for eks. vask av trapper vegger og boning av gulv m.m. Styrets oppfatning er at avtalen fortsatt fungerer godt. Styret har mottatt bekreftelse fra deres regnskapsfører som viser at Rene Trapper AS betaler lønn i henhold til tariffavtale og at de har HMS rutiner for sine ansatte.

Snørydding

Sameiet har avtale om maskinell snørydding og strøing av kjøreveien og lekegaten for sesongen 2020/21. Avtalen med Vaktmesterkompaniet inkluderer ikke fjerning av snø inn til inngangsdørene. Dette må utføres av beboerne selv.

Kontroll heis

Årlig service i henhold til avtale er utført av KONE noe som gir oss prioritet ved driftsstans. Et viktig forebyggende tiltak er å følge med på at stein og grus ikke blir liggende i nede i sporene ved døråpningene.



Søppelanlegget

Anlegget fungerer stort sett slik som forventet, men det har i perioder vært noen utfordringer med låssystemet og vi jobber videre med å løse problemet.

Parkering

Sameiet har 33 garasjeplasser som «eies» av de enkelte seksjonseiere. Det er anledning til å leie ut sin P-plass til andre beboere i sameiet. Dette er et forhold mellom den enkelte seksjonseier og leietaker, styret vil imidlertid minne om at de ikke er anledning til framleie til andre enn beboere i Sukkertoppen Boligsameie.

Alle kan for egen kostand å få installert ladekontakt på sin P-plass. Ved årsskifte 2019/20 er det installert lader på 22 plasser og 2 P-plasser har fått trukket el-kabler fram. I tillegg disponer sameiet 3 utvendige gjeste P-plasser som også er klargjort for framtidige EI-bil ladekontakter. Disse er pr. i dag er avgiftsbelagt med k. 10 pr. time, maksimalt kr. 100,- pr. døgn.

Styret har også et par «håndverker» parkeringskort som lånes ut på dagbasis til beboere som har behov for dette når de får besøk av håndverker.

Kontroll av parkeringsplasser

Sameiet har avtale med APCOA parkering (tidligere Europark) for kontroll med all parkering på vårt område herunder våre 3 gjesteplasser samt ulovlig parkering i lekegaten mellom oss og Hasleveien 15.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker bestilles via styret, mens postkasseskilt bestilles hos Hemer Lås & Dørtelefon AS. Post@hemer.no eller til 23 05 80 10.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77384957. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forsikringssaker 2020

Styret har i 2020 meldt inn 2 vannskader til Gjensidige Forsikring.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Stemmeseddel for årsmøte 2020 i Sukkertoppen Boligsameie

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	X	Mot	
----------	-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2 og 3

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av minst en seksjonseier som protokollvitne

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 – 2021

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 5. Innkomne forslag: Forslag til ny kollektiv avtale om leveranse av bredbånd.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 6. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres i postkassen til styreleder Ove Brandt innen 14. april 2021.



Husordensregler for SUKKERTOPPEN BOLIGSAMEIE

Styret har i revidert husordensreglene for Sukkertoppen Boligsameie i styremøte 16.9.13, og beboere oppfordres til å sette seg inn i de reviderte husordensregler.

Styret oppfordrer samtlige beboere, eiere og leietakere, på Sukkertoppen om å bidra til et godt naboskap ved å respektere følgende generelle husordensregler.

INNLEDNING

Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i Sukkertoppen boligsameie. Eier av leilighet er ansvarlig for å viderefremme husordensregler til leietakere

Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameie, det vil si husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

FELLESAREAL

Omfatter trapper, garasje, kjeller, fellesområder og uteareal herunder avfallsystemet.

Alle beboere har et ansvar til å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Inngangsdører og garasjeport skal til enhver tid være låst.

Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer. Sykler skal enten plasseres i sykkelstativ ute, i felles sykkelbod eventuelt i egen kjellerbod.

Vask av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

Røyking innendørs i fellesarealer er forbudt. Vi oppfordrer også til å vise hensyn ved røyking på egen terrasse der naboens ventil er utsatt for sjenerende røyk

PARKERINGSPLASS

Bruk av egen parkeringsplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt.



RO OG ORDEN

Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

For å redusere sjenerende støy mellom boenhetene som skriver seg fra bruk av vaskemaskin/tørketrommel henstilles det til alle gjøre sitt ved å sjekke at egen installasjon er i vater. Vaskemaskin/tørketrommel skal kun brukes i tidsrommet 07:00 – 23:00.

Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tiden kl. 07:00 – 20:00 på hverdager, lørdager kl. 10:00 – 18:00.

Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

I tillegg henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

Søppelposer skal ikke mellomlagres i gangen.

Styret ber alle beboere om å vise hensyn og på en hyggelig måte påtale brudd på disse ordensreglene slik at vi kan opprettholde de gode naboforholdene som har utviklet seg på Sukkertoppen.

Sameiet bruker ressurser på å holde det fint rundt oss, og vi oppfordrer derfor alle til fortsatt å bidra til ett trivelig miljø rundt oss, ved for eksempel å være aktsomme ved transport av større ting som blant annet sykler og møblet i trappeganger og heiser.

Vi oppfordrer alle til å følge med slik at området vårt holdes rent og pent.



VEDTEKTER FOR SUKKERTOPPEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på stiftelsesmøte 16.11.2005
Endret på ordinært sameiermøte den 27. mars 2007, 09. april 2008 og 16. juni 2020

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sukkertoppen Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 42 boligsseksjoner i henhold til seksjonerings-begjæring tinglyst den
Adressene er Sukkertoppveien 1, 3 og 5.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 126 bnr. 37 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter. Fordelingen av kostnader forbundet med kabel-TV fordeles pr. boenhet/leilighet.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Drift og vedlikehold av det fellesareal som er parkeringsplasser i plan kjeller, skal i sin helhet fordeles på seksjonseiere som til enhver tid besitter bruksretten for disse plassene.



§ 4

Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§ 5

Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

§ 6

Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7

Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 8

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiemøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år, slik at annet hvert år er det to, henholdsvis tre medlemmer for valg.

§ 9

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.



Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 **Sameiermøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11 **Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 **Møteledelse og avstemning**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.



§ 13 **Om sameiermøtet**

Ved avstemninger har hver seksjon 1 stemme hver. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 14 **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 **Mislighold**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16 **Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.



§ 17

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 19 og §21 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 19

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasje plasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har enbruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farver, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Sameiet disponerer i alt 33 p-plasser i byggets kjellerplan, disse disponeres i fellesskap av samtlige seksjonseiere i bygget.

Retten til bruk av p-plassene kan bare overdras internt i sameiet mellom seksjonseiere.

Ved konstituering av sameiet er rettighetene til p-plassene fordelt i henhold til offentlig parkeringsnorm og opprinnelige kjøpekontrakter.



F-FEL-Sukkert-00002

Side 6 av 8

Fellesarealet består av 33 garasjeplasser, plass nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 og 33 samt adkomstareal til boder og p-areal, trapperom og heis. Fordeling av bruksretten til p-plassene er vist på vedlagte liste.

Bruksretten kan bare disponeres, herunder fremleies, av sameieren i hans eiertid. Eventuelt senere transport av bruksretten kan bare skje til seksjonseiere i *Sukkertoppen Boligsameie*. Avhendelse av bruksrett til p-plass er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra boligsameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører.

Nærværende bestemmelse om bruksrett til garasjeplass kan bare endres etter tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Sameiermøtet har besluttet å installere videoovervåkning i alle sameiets fellesareal.

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.



F-FEL-Sukkert-00002

Side 7 av 8

Seksjonnr	Formål	Brøk teller	Tilleggsareal
1	B	99	BG
2	B	70	BG
3	B	49	BG
4	B	68	BG
5	B	96	BG
6	B	49	BG
7	B	87	BG
8	B	88	BG
9	B	50	BG
10	B	107	B
11	B	70	B
12	B	49	B
13	B	78	B
14	B	96	B
15	B	49	B
16	B	84	B
17	B	102	B
18	B	49	B
19	B	107	B
20	B	70	B
21	B	49	B
22	B	78	B
23	B	96	B
24	B	49	B
25	B	84	B
26	B	102	B
27	B	49	B
28	B	107	B
29	B	70	B
30	B	49	B
31	B	78	B
32	B	96	B
33	B	49	B
34	B	84	B
35	B	102	B
36	B	49	B
37	B	107	B
38	B	70	B
39	B	49	B
40	B	78	B
41	B	108	B
42	B	49	B

3169

Teller 3169
Nevner 3169



§ 22
Dyrehold

Regler for dyrehold på Sukkertoppen:

Sameiet tillater dyrehold, sameiet stiller ikke krav av en forhåndsgodkjenning, men at dette skal registreres hos Styret umiddelbart etter dyret er brakt i hus.

- Hvert dyr skal registreres skriftlig til styret hvor eier samtidig signerer på at reglene for dyrehold aksepteres.
- Alle dyr skal ID-merkes
- Det er båndtvang på sameiets områder året rundt. Hunder skal derfor alltid holdes i bånd på sameiets fellesområder, dette gjelder både ute og inne.
- Fellesområder som gangveier, plen og lekeplass skal ikke brukes til å lufte hunder, uansett årstid.
- Dyr må ikke overlates til seg selv på en måte som sjenerer andre i sameiet. Eier plikter til enhver å holde hunden i bånd når den er utendørs, dette omfatter også på terrasser m.m.
- Dyr som viser truende og skremmende atferd kan bli forvist fra sameiets område med øyeblikkelig virkning.
- Eventuelle konflikter vedrørende dyrehold i sameiet vil bli håndtert av styret.

Alle som anskaffer seg dyr plikter umiddelbart å registrere dette:

ERKLÆRING OM HUSDYRHOLD

Jeg/vi har/ønsker å holde følgende dyr;

- Type.....
- Alder.....
- ID-reg.....
- Jeg/vi aksepterer sameiets regler for dyrehold.

- Endring i dyreholdet vil bli meldt fra til styret.

- Dato..... Signatur.....

Signatur ved styret



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 102 500.

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 5

INNKOMNE FORSLAG: Forslag til ny kollektiv avtale om leveranse av bredbånd

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har følgende forslag til sameiermøte 2020:

Forslag til ny kollektiv avtale om leveranse av bredbånd.

Sameiets kollektive avtale med NextGentel om leveranse av bredbånd utløper nå i 2021. Det samme gjør da også vår avtale med leveranse av fra TV ViaSat, de er som kjent en underleverandør fra NextGentel.

I og med at sameiet nå er «eier» av fibernett anlegget står vi helt fritt til valg av distributør.

Styret vurderte i den forbindelse ulike alternativer. Et av de var be NextGentel om et nytt tilbud som tok hensyn at vi nå er eiere av fibernettet i bygget og at vi ikke lenger ville ha ViaSat som deres underleverandør av TV signaler.

Etter et forhandlingsmøte mottok vi et revidert tilbud om å inngå en kollektiv avtale om leveranse av bredbånd selvfølgelig med samme kapasitet som i dag, som er på 1Gb.

NextGentel sitt tilbud i forhold til nåværende avtale er en reduksjon på 33%. Ny pris pr. mnd pris blir kr. 199,- mot dagens kr. 299,-.

Når det gjelder eventuell leveranse av TV inneholder tilbudet at fra nå av vil hver enkelt stå helt fritt om de ønsker å inngå en avtale om TV eller ikke. For de som fortsatt ønsker en ha linjert TV vil da kunne velge fritt mellom en TV dekode fra enten NextGentel eller Riks TV. Begge TV leverandører tilbyr ulike TV pakker hvor den enkelte vil stå helt fritt til å velge mellom for eksempel kun en grunnpakke med de mest vanlige TV kanalene eventuelt en «plenty» TV pakke med et stort utvalg av kanaler. Du vil også fritt kunne velge om dere ønsker en TV dekode eller smartboks med eller uten opptak. Her varierer også mnd prisen fra kr, 199,- og opp til kr.499,-.

TV løsningen er som nevnt frivillig og vil ikke inngå i felles kostnadene, men hver enkelt vil motta mnd faktura fra leverandøren av TV signaler. Det er også slik at om dere for eksempel velger RiksTV og så vil den også gjelde for mottak på hytta eller annen feriebolig. Styret har også lagt til grunn at om dere allerede i dag har en slik avtale på hytta så vil denne bli samordnet slik at dere ikke skal sitte igjen 2 ulike abonnementet

Dersom styrets forslag blir vedtatt så vil dere senere få grundig informasjon og de ulike pakkene samt hvilke kanaler som inngår osv.

Forslag til vedtak

Styret får i fullmakt å inngå en kollektiv bredbåndsavtale med NextGentel med en mnd pris på kr. 199,- som betales over felles kostnadene.

Avtalen vil gjelde for en periode på 2 år fra 1.7.2021 med mulighet for forlengelse.



Som en valgfritt ekstra tilleggspakke inngår rett til å inngå en individuell TV avtale med enten NextGentel eller RiksTV.

Her vil NextGentel samordne kontakt med valgt leverandør.

Det vil også være fullt mulig å ikke inngå noen TV avtale eller om ønskelig en tredjepart.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Morten Eimot

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Kathrine Andresen

Frode Sveistrup



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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