



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 993 516  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/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: Srija Nagendrarasa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2021

### 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, 17.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 216 792	2 216 697
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 216 792</b>	<b>2 216 697</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		67 161	69 601
Annen driftskostnad		2 084 777	1 938 079
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 151 938</b>	<b>2 007 680</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>64 854</b>	<b>209 017</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 165	30 919
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 165</b>	<b>30 919</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 165</b>	<b>30 919</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>84 019</b>	<b>239 936</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>84 019</b>	<b>239 936</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>84 019</b>	<b>239 936</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>84 019</b>	<b>239 936</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		84 019	239 936
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>84 019</b>	<b>239 936</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		36 000	78 392
Sum fordringer		36 000	78 392
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 998 623	1 900 394
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 998 623	1 900 394
Sum omløpsmidler		2 034 624	1 978 786
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 034 624</b>	<b>1 978 786</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 881 565	1 797 547
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 881 565</b>	<b>1 797 547</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 881 565</b>	<b>1 797 547</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		67 335	110 028
Annen kortsiktig gjeld		85 723	71 211
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>153 058</b>	<b>181 239</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>153 058</b>	<b>181 239</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 034 624</b>	<b>1 978 786</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459051

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 915 993 516  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ROLFBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/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: Srija Nagendrarasa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2021

**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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 915 993 516  
ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 216 792	2 216 697
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 216 792</b>	<b>2 216 697</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		67 161	69 601
Annen driftskostnad		2 084 777	1 938 079
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 151 938</b>	<b>2 007 680</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>64 854</b>	<b>209 017</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 165	30 919
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 165</b>	<b>30 919</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 165</b>	<b>30 919</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>84 019</b>	<b>239 936</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>84 019</b>	<b>239 936</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>84 019</b>	<b>239 936</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		84 019	239 936
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>84 019</b>	<b>239 936</b>



Organisasjonsnr: 915 993 516  
ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		36 000	78 392
Sum fordringer		36 000	78 392
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 998 623	1 900 394
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 998 623	1 900 394
Sum omløpsmidler		2 034 624	1 978 786
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 034 624</b>	<b>1 978 786</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 881 565	1 797 547
Sum opptjent egenkapital		1 881 565	1 797 547



Sum egenkapital	1 881 565	1 797 547
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	67 335	110 028
Annen kortsiktig gjeld	85 723	71 211
Sum kortsiktig gjeld	153 058	181 239
Sum gjeld	153 058	181 239
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 034 624</b>	<b>1 978 786</b>



Organisasjonsnr: 915 993 516  
ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**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**

**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**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Rolfsbuktveien 12-20 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 13. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Rolfsbuktheien 12-20 Sameie. Avstemningen åpner 7. juni kl. 09:00 og lukker 13. juni kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7502>

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. Forslag om endringer av stemmereglene for Rolfsbukta Huseierforening
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Rolfsbuktheien 12-20 Sameie**

Berit Søybye Økland

Knut Gunnar Dissen

Karen Hagby

Lars Nøkleberg

Tove Skarstein



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**

Møteinnkallingen godkjennes

### **Vedlegg**

1. Informasjon om årsmøte.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Rolfsbuktheien 12-20 Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 07.06.21
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 13.06.21

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Rolfsbuktheien 12-20 Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 07.06.21 og er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 13.06.21

**Selskapsnummer:** 7502 **Selskapsnavn** Rolfsbuktheien 12-20 Sameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

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

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Berit Økland som styreleder og Lars Nøkleberg som seksjonseier er valgt.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 61 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

**Saksfremstilling:** Forslag om endringer av stemmereglene for Rolfsbukta Huseierforening

**Forslag til vedtak:** Rolfsbukta sameie 12-20 støtter endringer i vedtektene for Rolfsbukta Huseierforening slik at stemmerett og økonomisk bidrag til driftsbudsjettet bli i overenstemmelse.

Alternativt opprettes samme stemmefordeling, men budsjettet deles flatt på de 14 sameiene.

Marina og tangen kan gis vetorett i saker som gjelder bryggen på deres side dersom de godtar enten alternativ 1 eller 2.

<b>For</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Mot</b>	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Theis Helseth	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Svend Erik Rødeggen Haaland	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Terje Andersen	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Morten Günther	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Bente Nyhagen	<input type="checkbox"/>

**Valg av valgkomite, sett kryss for den/de du stemmer på**

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Arne Hemer	<input type="checkbox"/>
Medlem	Solveig Haaland	<input type="checkbox"/>
Medlem	Tove Skarstein	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



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 Økland som styreleder og Lars Nøkleberg som seksjonseier 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Berit Søybye Økland	Rolfsbuktveien 18	2020-2021
Styremedlem	Knut Gunnar Dissen	Rolfsbuktveien 14	2020-2022
Styremedlem	Karen Hagby	Rolfsbuktveien 16	2020-2022
Styremedlem	Lars Nøkleberg	Paulus' Plass 1 B	2019-2021
Styremedlem	Tove Skarstein	Rolfsbuktveien 16	2020-2021
Varamedlem	Terje Andersen	Rolfsbuktveien 18	2020-2022
Varamedlem	Morten Günhter	Rolfsbuktveien 18	2020-2021

### Valgkomiteen

Anders Bjønnes	Rolfsbuktveien 18
Solveig Marie Wahl Haaland	Rolfsbuktveien 20
Arne Hemer	Rolfsbuktveien 20

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Rolfsbuktveien 12-20 Sameie

Sameiet består av 51 seksjoner.

Rolfsbuktveien 12-20 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915993516, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Rolfsbuktveien 12 - 20

Gårds- og bruksnummer :

41 984

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.

Rolfsbuktveien 12-20 Sameie 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.



Rolfsbuktheien 12-20 Sameie

## 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 2 216 792.

Dette er som budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 151 938.

Dette er kr 121 937 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 84 019 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 1 881 566.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 382 000 til generell drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Bærum kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjett for Fornebu i 2021 lagt til grunn en økning på 2,05 % for vann og avløpsgebyret. Renovasjonsgebyret økes med 13,25%. Feiegebyr belastes etter tilsyn/antall piper.

### 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

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 9 256. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rolfsbuktheien 12-20 Sameie.

### 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 uendrede felleskostnader for året 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 Rolfsbuktveien 12-20 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rolfsbuktveien 12-20 Sameie.

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

Budsjettallene 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 avviklet.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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: 5LEZ-CIPXJ-KO6YE-Z051E-1PGYS-E1N1O



# 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

2021-05-19 21:01:16Z



Penneo Dokumentnøkket: 5LEZ-CIPXJ-KO6YE-Z051E-1PGYS-E1N1O

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>



Rolfsbuktheien 12-20 Sameie

## ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE ORG.NR. 915 993 516, KUNDENR. 7502

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 216 652	2 216 652	2 217 000	2 247 000
Andre inntekter	3	140	45	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 216 792</b>	<b>2 216 697</b>	<b>2 217 000</b>	<b>2 247 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 161	-8 601	-8 601	-9 000
Styrehonorar	5	-61 000	-61 000	-61 000	-61 000
Revisjonshonorar	6	-10 624	-8 734	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-93 578	-90 940	-93 500	-93 500
Konsulenthonorar	7	-109 485	-2 023	-25 000	-110 000
Kontingenter		-5 550	-3 500	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-513 048	-321 632	-287 000	-382 000
Forsikringer		-102 906	-95 160	-99 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-518 478	-474 650	-521 500	-530 000
Kostnader sameie		0	-20 382	0	0
Energi/fyring	10	-137 904	-266 353	-250 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 516	-161 513	-166 500	-150 000
Andre driftskostnader	11	-431 689	-493 191	-502 900	-371 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 151 938</b>	<b>-2 007 680</b>	<b>-2 030 001</b>	<b>-2 057 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>64 854</b>	<b>209 017</b>	<b>186 999</b>	<b>190 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	19 165	30 919	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>19 165</b>	<b>30 919</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>84 019</b>	<b>239 936</b>	<b>186 999</b>	<b>190 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		84 019			



Rolfsbuktveien 12-20 Sameie

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	20
Forskuddsbetalte kostnader		36 000	78 372
Driftskonto OBOS-banken		448 055	368 702
Sparekonto OBOS-banken		1 855	1 846
Sparekonto OBOS-banken II		1 548 713	1 529 846
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 034 624</b>	<b>1 978 786</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 034 624</b>	<b>1 978 786</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 881 565	1 797 547
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 881 565</b>	<b>1 797 547</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 723	21 021
Leverandørgjeld		67 335	110 028
Energiavregning	13	66 000	36 000
Annen kortsiktig gjeld		0	14 190
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>153 058</b>	<b>181 239</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 034 624</b>	<b>1 978 786</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 07.05.2021  
Styret i Rolfsbuktveien 12-20 Sameie

Berit Søybe Økland /s/

Knut Gunnar Dissen /s/

Lars Nøkleberg /s/

Karen Hagby /s/

Tove Skarstein /s/



Rolfsbuktheien 12-20 Sameie

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

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	1 291 824
Felleskost. Bolig boligbrøk	198 564
Bredbånd	174 600
Felleskostnader	163 800
Garasje	149 460
Teknrom, bodareal	98 136
Vedlikehold	66 324
Bod	36 096
Felleskost. Næring sameiebrøk	34 572
Felleskostnader	3 276
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 216 652</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Korrigeringer på reskontro	140
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>140</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 601
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 440
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 161</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



Rolfsbuktheien 12-20 Sameie

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 61 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 624.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-59 149
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-50 336
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-109 485</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 121
Drift/vedlikehold VVS	-60 351
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 876
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 681
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 803
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 875
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-97 342
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-513 048</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-339 209
Renovasjonsavgift	-179 269
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-518 478</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-118 620
Fjernvarme	-19 284
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-137 904</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 828
Lyspærer og sikringer	-7 414
Vaktmestertjenester	-41 484
Renhold ved firmaer	-159 163



Rolfsbuktheien 12-20 Sameie

Andre fremmede tjenester	-12 368
Trykksaker	-645
Andre kontorkostnader	-280
Telefon, annet	-256
Porto	-864
Kontingenter	-197 834
Bank- og kortgebyr	-3 091
Velferdskostnader	-2 463
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-431 689</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	191
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 876
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	98
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>19 165</b>

**NOTE: 13**

**ENERGIAVREGNING**

**INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-66 000
<b>SUM INTEKTER</b>	<b>-66 000</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-66 000</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



# Styrets årsrapport 2020

Styret har i 2020 lagt vekt på å videreføre en sunn økonomi i sameiet, samt ivareta beboernes interesser i forhold til OBOS/WKE og holde en høy standard på utearealene. En prioritert sak har vært oppfølging av reklamasjonssaker da reklamasjonsperioden overfor OBOS utløp 15.9.20.

Styret har bestått av følgende: Berit Økland, Knut Dissen, Lars Nøkleberg, Tove Skarstein og Karen Hagby. Varamedlemmer har vært Terje Andersen og Morten Günhter.

## 1. Leverandøravtaler

Sameiet har avtaler med nærmere 30 leverandører for varer og tjenester. Avtalen med Orona om heiskontroll løp ut i 2020. Tjenesten fra Orona var dyr og styret har derfor valgt KONE som ny heiskontroll leverandør fom 1.1.21. Det er gjennomført sikkerhetskontroll av heisene i 2021.

## 2. Økonomi

Som følge av sterk kostnadskontroll og effektiv drift har sameiet opparbeidet seg en solid økonomi uten noe gjeld. Fellesutgiftene har ikke økt siden innflytting i september 2015, noe som er unikt sammenliknet med andre sameier på Fornebu.

## 3. Grønn skjøtsel

Avtalen med Vaktmesterkompaniet AS ble forlenget i 2020. Avtalen innbefatter regelmessig tilsyn og stell av plen, planter og trær på våre områder.

Det legges ut svetteslanger på arealene som har behov for å vannes. Gartneren sørger hver vår for at svetteslangene fungerer som de skal. Gartneren har ikke ansvar for vanning, og sameiets beboere oppfordres til å bidra med vanningen når det er tørt.

Flere beboere har ønsket å begrense høyde på hekkene slik at det blir mest mulig utsikt til sjøen. Styret har forsøkt å avveie de ulike syn, beboeres ønske om utsikt og andres behov for skjerming mot naboen. Høyden på de ulike vekstene er beskrevet og nedfelt i avtalen vår med gartneren. Tidligere ble hekkene klippet en gang i sesongen. På grunn av hurtig vekst av hekkene har vi nå avtalt med gartneren om klipp av hekker to ganger pr. sesong.

## 4. Dugnad

Det er ikke blitt gjennomført dugnad denne våren grunnet smittefaren. Dugnadsarbeidet vil bli gjenopptatt i samarbeid med Pollen når situasjonen tillater det.

## 5. Oppfølging av reklamasjoner mot OBOS

I forbindelse med 5 års reklamasjonsfrist valgte styret i juni-2020 å leie inn Opak til å gjøre en befaring av fellesarealene i sameiet. Hensikten med beferingen var å avdekke eventuelle reklamasjonsbehov før 5-årsfristen løp ut i september 2020.

Styret sendte en formell reklamasjon til OBOS med henvisning til funnene Opak beskrev i sin rapport.

Disse sakene er tatt opp med OBOS:

### **Tak:**

Sak: Rapporten fra Opak viste at det for takene er 6 mesaniner/takutspring som har motfall som fører til at vann ikke renner ned i sluk. Dette er ikke i henhold til TEK10, monteringsanvisninger eller forventet levetid, og må utbedres

Status: Siste beskjed fra Obos v/Kjell Haune er at denne jobben vil bli utført senest i løpet av juni 2021

### **Garasje:**

Sak: Fuktkproblematikk i forbindelse med riss/sprekker i gulvet.

Status: Habberstad har 13.04.21 ferdigstilt tetting med epoxy av alle hull i garasjedekket. I uke 19 ble det observert at det kom inn vann via 2 fuger. Habberstad ble kontaktet og tettet fugene. Styret har avtale med Habberstad om at de kan kontaktes om vi ser at det igjen kommer vann inn i garasjen.

## **Fuktskader i oppgang 18:**

Sak: Fuktskader og sprekker i overgang gulv/vegg i kjellergang

Status: Arbeidet med tetting av sprekker og fukt i vegg er ferdigstilt av Habberstad.

## **Stoppekraner:**

Sak: Vi har nå og tidligere reklamert til OBOS på stoppekranen i leilighetene som ikke fungerer.

Status: Denne saken er uavklart. OBOS foreslo i mars 2020 en løsning for utbedring som styret aksepterte, men dette har ikke blitt implementert tross gjentatte purringer fra styret. Vi i styret har i ettertid innsett at den foreslåtte løsningen ikke var hensiktsmessig og har bedt om en forbedret løsning. Det har nylig kommet et nytt utspill fra OBOS om en ny og bedre løsning med motorstyrte ventiler, men da ønsker OBOS at hele kostnaden dekkes av sameiet. Styret er i dialog med OBOS om dette og håper på en snarlig avklaring.

## 6. Ventilasjon

Flere beboere meldte om problemer med ventilasjonsanlegget i sine leiligheter. Styret koordinerte arbeidet og reparasjon ble foretatt i aktuelle leiligheter. Berørte beboere stod selv for hele kostnaden

## 7. Næringslokalet

Som følge av klager har styret hatt en løpende dialog med Tinholt angående butikken i næringslokalet. Det har kommet flere klager på lyssetting, søppelhåndtering og tildekking av vinduer.

Tinholt har sagt opp leieavtalen med butikken og har lagt ut næringslokalet for salg.



## **8. Vannspeilet**

Styret har hatt jevnlig kontakt med Rolfsbukta Huseierforening i forbindelse med ferdigstilling av vannspeilet. OBOS foretar nå de siste reparasjoner og vannspeilet skal etter dette fungere i nær fremtid.

## **9. Garasjesaker**

Det er inngått ny avtale med Pollen om fordeling av utgifter.

Det har vært flere innbrudd og styret er i dialog med Pollen om hvordan vi kan sikre garasjen bedre mot innbrudd.

## **10. Vaktmestertjenester**

Sameie har avtale om vaktmestertjenester med Vaktmester Andersen AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

## **11. Nøkler**

Nøkler kan betilles hos forretningsfører, [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

## **12. Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 990034. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealet. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfang mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). 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.

## **13. Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i for 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.

## **14. 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 har gjennomført internkontroll av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplasser.

Vårt sameie er i god stand og bygningsmassen medfører ikke store utfordringer i forhold til helse, miljø og sikkerhet.

Vaktmester Andersen sørger for tilsyn av bygget og uteområdene.



Rolfsbuktheien 12-20 Sameie

Brannvarslingen er i året som har gått endret fra å varsle alle oppgangene samtidig hvis utløst alarm, til bare å varsle oppgangen hvor alarmen utløses fra. Ved brann i en beboerenhet må brannmelderen slås inn for at brannvesenet skal bli varslet. Hvis det oppstår brann i fellesområdene, går varslingen direkte til brannvesenet.

## **15. Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 61 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 61 000.

Sak 5

## **Forslag om endringer av stemmeregler for Rolfsbukta Huseierforening**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Rolfsbukta Huseierforening er en paraplyorganisasjon for 14 sameier i bukta og teller i alt 444 boenheter. Hovedansvaret for foreningen er drift av fellesarealer og samtlige sameier bidrar til budsjettet. Foreningen skal også ivareta fellesinteresser når det gjelder den fremtidige utvikling og utbygging i vårt nærområde, herunder utbyggingen rundt Sjøflyhavna Kro og Fornebubanen.

Når man kjøper en leilighet i Rolfsbukta undertegner man også på at man godtar vedtektene for RH. De færreste setter seg inn i hva dette betyr og hva det innebærer for det enkelte sameie. De 14 sameiene har i henhold til dagens vedtekter en (1) stemme hver, men budsjettet fordeles etter antall boenheter. Dett er en ordning som er svært gunstig for de minste sameiene og lite gunstig for de store sameiene som Terrassen og oss. Slik ordningen er i dag betaler vårt sameie uforholdsmessig mye inn til fellesbudsjettet uten at vi har tilsvarende innflytelse på beslutningene og vedtakene som styret i RH fatter. Denne ordningen oppfattes av flere sameier som urimelig og særlig av Terrassen som har 70 boenheter og er det største i bukta. Vi er nest største sameie. Det er derfor ønskelig med en vedtektsendring.

På årsmøtet til RH i fjor ble det vedtatt å nedsette en arbeidsgruppe for å se på saken og foreslå veien videre. Forslaget som nå skal behandles på årsmøtet i RH er at hvert sameie får antall stemmer som er tilsvarende antall boenheter dvs samme fordelingsnøkkel som for budsjettet. For vår del betyr det 50/444. Dette bør vi støtte.

Saken vil møte motstand mot endringer fra enkelte sameier. Styret har derfor lagt opp til en myk prosess – arbeidsgruppens forslag skal diskuteres på årsmøtet i RH i juni og deretter får sameiene noe tid å vurdere saken før det innkalles til ekstraordinært møte. Styret i RH har bedt om å få innspill fra styrene.

Styret i Rolfsbukta 12-20 foreslår at vi støtter endringen og melder dette til RH. I tillegg kan vi foreslå en alternativ modell ved at hvert sameie har et stemme og at budsjettet fordeles flatt på 14. Det vil også sikre overenstemmelse mellom økonomisk bidrag og innflytelse. Den siste modellen vil føre til økte bidrag fra de mindre sameiene og reduserte utgifter for de store som oss. Det gir også en enklere stemmeopptelling hvis noen saker skulle kreve det.

### **Forslag til vedtak**

Rolfsbukta sameie 12-20 støtter endringer i vedtektene for Rolfsbukta Huseierforening slik at stemmerett og økonomisk bidrag til driftsbudsjettet bli i overenstemmelse.

Alternativt opprettes samme stemmefordeling, men budsjettet deles flatt på de 14 sameiene.

Marina og tangen kan gis vetorett i saker som gjelder bryggen på deres side dersom de godtar enten alternativ 1 eller 2.





Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Theis Helseth**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Svend Erik Rødeggen Haaland**

**Terje Andersen**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 2 år

**Morten Günther**

**Valg av 1 Varamedlem 2** Velges for 1 år

**Bernt Nyhagen**

**Vedlegg**

1. Innstilling 2021.pdf



## Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2021

Valgkomité for å forberede valgene i 2021 ble valgt på årsmøtet i 2020. Medlemmene har vært: Anders Bjønnes, Solveig Haaland og Arne Hemer.

### Styrevalget

Styret består i dag av følgende (med oppgang i parentes):

- Styreleder Berit Økland (18), på valg
- Styremedlem Lars Nøkleberg (14), på valg
- Styremedlem Knut Dissen (14), ikke på valg
- Styremedlem Tove Skarstein (16), på valg
- Styremedlem Karen Hagby (16), ikke på valg
- Varamedlem Morten Günther (18), på valg
- Varamedlem Terje Andersen (18), ikke på valg

Valgkomiteen har invitert sameierne til å komme med forslag til medlemmer i til styret. I tillegg har komiteen hatt samtaler med det sittende styret.

Komiteen innstiller følgende:

- Som ny styreleder for 2 år Theis Helseth (16)
- Som nytt styremedlem for 2 år Terje Andersen (18)
- Som nytt styremedlem for 2 år Svend Erik Rødeggen Haaland (18)
- Gjenvalg som varamedlem for 2 år Morten Günther (18)
- Som nytt varamedlem for 1 år Bernt Nyhagen (18)

### Valgkomiteen

Valgkomiteen velges etter tradisjonen hvert år.

Komiteen innstiller følgende som ny valgkomité:

- Solveig Haaland (20)
- Arne Hemer (20)
- Tove Skarstein (16)



Sak 7

**Valg av valgkomité**

**Roller og kandidater**

**Valg av 3 Medlem** Velges for 1 år

**Arne Hemer**

**Solveig Haaland**

**Tove Skarstein**



## 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: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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