



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 871 257 442  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KANTORSLETTA SELVEIERFOREN  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 567 889	11 817 614
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 567 889</b>	<b>11 817 614</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		316 301	290 519
Annen driftskostnad		7 355 225	7 009 539
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 671 526</b>	<b>7 300 057</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-103 637</b>	<b>4 517 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		70 404	75 374
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>70 404</b>	<b>75 374</b>
Annen finanskostnad		462 986	529 156
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>462 986</b>	<b>529 156</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-392 582</b>	<b>-453 782</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-496 219</b>	<b>4 063 775</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-496 219</b>	<b>4 063 775</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-496 219</b>	<b>4 063 775</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-496 219</b>	<b>4 063 775</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-496 219	4 063 775
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-496 219</b>	<b>4 063 775</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Kundefordringer			10 035
Andre fordringer		438 745	405 561
Sum fordringer		438 745	415 596
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 918 067	10 684 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 918 067	10 684 341
Sum omløpsmidler		10 356 812	11 099 937
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 356 812</b>	<b>11 099 937</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 710 246	5 214 027
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 710 246</b>	<b>-5 214 027</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 710 246</b>	<b>-5 214 027</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 829 890	16 206 917
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 829 890</b>	<b>16 206 917</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 829 890</b>	<b>16 206 917</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 646	2 568
Leverandørgjeld		170 716	32 361
Annen kortsiktig gjeld		63 806	72 118
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>237 168</b>	<b>107 047</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 067 058</b>	<b>16 313 964</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 356 812</b>	<b>11 099 937</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239091

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 871 257 442  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KANTORSLETTA SELVEIERFOREN  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 871 257 442  
KANTORSLETTA SELVEIERFOREN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 567 889	11 817 614
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 567 889</b>	<b>11 817 614</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		316 301	290 519
Annen driftskostnad		7 355 225	7 009 539
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 671 526</b>	<b>7 300 057</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-103 637</b>	<b>4 517 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		70 404	75 374
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>70 404</b>	<b>75 374</b>
Annen finanskostnad		462 986	529 156
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>462 986</b>	<b>529 156</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-392 582</b>	<b>-453 782</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-496 219</b>	<b>4 063 775</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-496 219</b>	<b>4 063 775</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-496 219</b>	<b>4 063 775</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-496 219</b>	<b>4 063 775</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-496 219	4 063 775
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-496 219</b>	<b>4 063 775</b>



Organisasjonsnr: 871 257 442  
KANTORSLETTA SELVEIERFOREN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Kundefordringer			10 035
Andre fordringer		438 745	405 561
Sum fordringer		438 745	415 596
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 918 067	10 684 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 918 067	10 684 341
Sum omløpsmidler		10 356 812	11 099 937
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 356 812</b>	<b>11 099 937</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>			
Udekket tap		5 710 246	5 214 027
Sum opptjent egenkapital		-5 710 246	-5 214 027



Sum egenkapital	-5 710 246	-5 214 027
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 829 890	16 206 917
Sum annen langsiktig gjeld	15 829 890	16 206 917
Sum langsiktig gjeld	15 829 890	16 206 917
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 646	2 568
Leverandørgjeld	170 716	32 361
Annen kortsiktig gjeld	63 806	72 118
Sum kortsiktig gjeld	237 168	107 047
Sum gjeld	16 067 058	16 313 964
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 356 812</b>	<b>11 099 937</b>



Organisasjonsnr: 871 257 442  
KANTORSLETTA SELVEIERFOREN

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### 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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

7840 Kantorsletta Selveierforening





## **Til seksjonseierne i Kantorsletta Selveierforening**

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 5. april 2022 kl. 18:00 på Kolben.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kantorsletta Selveierforening det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Kantorsletta Selveierforening  
avholdes tirsdag 5. april 2022 kl. 18:00 i Kolben.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Forslag til endringer i sameiets Husordensregler §2
  - B) Endringer av 1. avsnitt paragraf 14 i Husordensreglene
  - C) Forslag til endringer i Husordensreglene om oppganger
  - D) Nye markiser
  - E) Heis
  - F) Frontene på blokkene isoleres
  - G) Eierskiftegebyr
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Kolbotn, 03.03.2022  
Styret i Kantorsletta Selveierforening

Terje Lundefaret/s/    Henning Andersen/s/    Eva Bjerstedt/s/    Tone C Sverd Dragsund/s/

Dan-Åke Ingemar Johansson/s/    Ole Gotteberg Utheim/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Terje Lundefaret	Slalåmveien 3 F	2021-2023
Styremedlem	Henning Andersen	Plogsvingen 5 F	2021-2023
Styremedlem	Eva Bjerstedt	Plogsvingen 5 C	2021-2022
Styremedlem	Tone C Sverd Dragsund	Slalåmveien 5 B	2020-2022
Styremedlem	Dan-Åke Ingemar Johansson	Slalåmveien 5 D	2021-2023
Styremedlem	Ole Gotteberg Utheim	Slalåmveien 3 A	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Kantorsletta Selveierforening

Sameiet består av 186 seksjoner.

Kantorsletta Selveierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871257442, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Slalåmveien 3A-3I  
Slalåmveien 5A-5I  
Plogsvingen 5A-5G

Gårds- og bruksnummer:  
247      174

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

Kantorsletta Selveierforening har ingen fast 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 Alpha Revisjon AS.

### Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret fulgt vedtatte vedlikeholdsplan, der ny granitt kantstein og asfaltering foran Slalåmveien 3 og 5 var det mest omfattende prosjektet, som ble utført på beste vis av Steinar Gjersrud AS. I fjor sommer startet arbeidet med å innhente tilbud på oppussing av oppgangene. En budrunde Alfa malermester «vant». Arbeidet ble startet opp i februar i år, og vil være ferdig mot slutten av mars. I samme slengen ble postkassene byttet ut, og ståldørene inn til kjelleren fjernet.

Styret har innhentet tilbud på jobben med å vaske og male frontene, og skifte ut eternitten rundt gesimsen. Her fikk vi inn tre tilbud. Styret var i kontakt med Traagstad Sprøytemaling og Sandblåsing fordi de bruker lift i sitt arbeid. Disse ble ikke med på første budrunde da de så på jobben som for omfattende i forhold til arbeidsmengde, så Prosjektmaster AS fikk jobben. De skulle også bruke lift, men underleverandøren som bruker denne, måtte trekke



seg. Til alt hell fattet Traagstad nye interesse, og vi gikk i forhandlinger med dem. De utfører jobben for 4,3 millioner. De andre firmaene lå om lag 700 000 til én million over i pris. Når årsmøtet holdes, skal de være godt i gang, avhengig av været.

Det er flere beboere som klager på røyklukt i leiligheten når de selv fyrer i peisen og/eller når andre i oppgangen gjør det, så vi bestilte røykavtrekk til pipeløpene i Slalåmveien 3G. Dette fungerte meget bra, så vi kartla hvilke andre beboere som er plaget av røyklukt. Røykavtrekk ble bestilt, og koblet til strøm, med mindre det har oppstått problemer styret ikke kjente til da denne rapporten ble skrevet (3. mars).

Flere har bemerket at lyset i oppgangene ikke er godt nok. Nye lamper ble bestilt av Lysglimt, og installert.

Vi har også sørget for at trær som stjal sol fra terrassene, spesielt i Plogsvingen ble tatt ned.

Monique Nielsen, som planter og gjør det fint foran Slalåmveien 5, og langs Slalåmveien, ønsket å få skiftet ut sin blomsterbod. Styret vedtok å bestille ny bod, som ble satt opp av Alt-mann. Styret beiset boden, og rekkverket langs Slalåmveien.

Dessverre har styret også behandlet klager på støy fra leiligheter i sameiet vårt. Ved alle slike klager blir det sendt skriftlige klager til eier av leilighetene. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler for det er alle beboeres ansvar å bidra til et godt og trivelig bomiljø.

Styret var samlet til julemiddag på Gamle Tårnhuset.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 12 for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 567 889.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 671 526.

Dette er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold og andre driftskostnader generelt, videre konsulenthonorar og personalkostnader. Samtidig er det høyere kostnader enn budsjettert til kommunale avgifter og energi/fyring.



## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 496 219 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 10 119 644.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 965 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet, samt til større vedlikehold som omfatter både granittkantstein/asfaltering utenfor Slalåmveien 3 og 5, vasking og maling av fasader, røykavtrekk og oppussing av oppgangene.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning av energikostnader sammenlignet med for hele 2021.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 21 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kantorsletta Selveierforening.

## Lån

Kantorsletta Selveierforening har lån i OBOS-banken AS. Lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 % og løpetiden er 30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

## 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 2022.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.03.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kantorsletta Selveierforening

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Kantorsletta Selveierforening sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 496.219. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av foreningens finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av foreningen slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva

Årsregnskapet er utarbeidet i henhold til IFRS for små og mellomstore bedrifter (IFRS for SME) som er godkjent av Den norske revisorforening.



### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 foreningens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankgno:
0166 Oslo	8397.05.05914
Telefon: +47 23 31 07 20	Organisasjonsnr:
	975 800 679 mva

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er ansvarlig for at regnskapet gir et rettviseende bilde av foreningens økonomiske stilling og resultat.



## KANTORSLETTA SELVEIERFOREN ORG.NR. 871 257 442, KUNDENR. 7840

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 514 220	8 593 260	7 514 000	7 662 000
Ladepunkt		53 669	12 810	20 000	50 000
Andre inntekter		0	3 211 544	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 567 889</b>	<b>11 817 614</b>	<b>7 534 000</b>	<b>7 712 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-39 301	-26 479	-75 000	-75 300
Styrehonorar	4	-277 000	-264 040	-277 000	-277 000
Revisjonshonorar	5	-8 438	-14 688	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-217 900	-211 863	-218 500	-227 000
Konsulenthonorar	6	-67 292	-114 915	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	7	-3 492 866	-2 239 811	-4 985 000	-6 965 000
Forsikringer		-488 584	-438 983	-489 000	-509 000
Kommunale avgifter		-1 174 347	-2 192 838	-595 000	-1 150 000
Energi/fyring		-298 250	-168 829	-210 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-749 631	-737 109	-750 000	-780 000
Andre driftskostnader	8	-857 919	-890 504	-1 071 100	-1 055 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 671 526</b>	<b>-7 300 057</b>	<b>-8 815 600</b>	<b>-11 449 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-103 637</b>	<b>4 517 557</b>	<b>-1 281 600</b>	<b>-3 737 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	70 404	75 374	50 000	30 000
Finanskostnader	10	-462 986	-529 156	-466 000	-478 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-392 582</b>	<b>-453 782</b>	<b>-416 000</b>	<b>-448 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-496 219</b>	<b>4 063 775</b>	<b>-1 697 600</b>	<b>-4 185 400</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	4 063 775		
Udekket tap		-496 219	0		



## KANTORSLETTA SELVEIERFOREN ORG.NR. 871 257 442, KUNDENR. 7840

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		22 725	15 923
Kundefordringer		0	10 035
Forskuddsbetalte kostnader		414 864	389 638
Andre kortsiktige fordringer	11	1 156	0
Driftskonto OBOS-banken		315 588	5 595 831
Driftskonto OBOS-banken II		50 662	51 912
Sparekonto OBOS-banken		9 551 817	5 036 599
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 356 812</b>	<b>11 099 937</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 356 812</b>	<b>11 099 937</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-5 710 246	-5 214 027
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 710 246</b>	<b>-5 214 027</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	15 829 890	16 206 917
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 829 890</b>	<b>16 206 917</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 806	50 699
Leverandørgjeld		170 716	32 361
Påløpte renter		2 646	2 568
Annen kortsiktig gjeld		0	21 419
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>237 168</b>	<b>107 047</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 356 812</b>	<b>11 099 937</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Nordre Follo, 03.03.2022			
Styret i Kantorsletta Selveierforening			
Terje Lundefaret/s/	Henning Andersen/s/	Eva Bjerstedt/s/	
Tone C. Sverd Dragsund/s/	Dan-Åke Ingemar Johansson/s/	Ole Gotteberg Utheim/s/	

**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.

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 311 480
Vedlikehold	3 069 000
Garasje	130 320
Motorvarmer	3 420
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 514 220</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-39 057
Yrkesskadeforsikring	-244
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-39 301</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 277 000.



I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 9 804, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 438.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-60 542
Andre konsulentonorarer Nordre Follo kommune, rehabilitering skorsteiner	-6 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-67 292</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Steinar Gjersrud & Co AS, stenlegging av kanter og asfaltering	-1 950 476
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 950 476</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-418 141
Drift/vedlikehold VVS	-106 222
Drift/vedlikehold elektro	-22 451
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-356 415
Drift/vedlikehold brannsikring	-171 992
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 871
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-398 739
Kostnader dugnader	-560
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 492 866</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-20 879
Driftsmateriell	-12 894
Lyspærer og sikringer	-11 535
Vaktmestertjenester	-687 678
Snørydding	-56 797
Andre fremmede tjenester	-1 718
Kontor- og datarekvisita	-14 353
Trykksaker	-10 947
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 804
Andre kontorkostnader	-110
Porto	-8 036
Gaver	-1 369
Bank- og kortgebyr	-5 533
Velferdskostnader	-15 767
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-857 919</b>

**NOTE: 9**

**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 218
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	673
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 513
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>70 404</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-462 979
Renter på leverandørgjeld	-7
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-462 986</b>

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dobbeltbetalt leverandør Max Sievert	1 156
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 156</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-16 785 000
Nedbetalt tidligere	578 083
Nedbetalt i år	377 027
	-15 829 890
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-15 829 890</b>



## INNKOMNE FORSLAG

### **FORSLAG A) Forslag til endringer i sameiets Husordensregler §2**

Forslagstiller: Tom Stengraff

Saksinformasjon: Svært mange av sameiets beboere er ikke lenger i arbeid, og tilbringer mer tid hjemme enn beboere som går på jobb. Disse beboerne utsettes derfor for lengre perioder med vedvarende støy ved større renoveringsarbeider. Til nå kan dette ha vært fra 08.00 til 19.00. Jeg mener derfor at profesjonelt arbeid bør holdes innenfor normal arbeidstid til 16.00.

Som alle beboere vet bærer lyden ekstremt godt i vår betongkonstruksjon, og støy fra en oppgang bærer minst til oppgangene på hver side av der det arbeides. Derfor bør varsling gis også til flere oppganger. Jeg mener at foreslåtte tider er relevante for et godt bomiljø og naboskap.

I dag sier **§ 2 Støyende arbeid, musikkøvelser etc.**

Alle beboere har krav på nattero fra kl. 23.00 - 07.00. Vaskemaskin/tørketrommel skal ikke brukes i tidsrommet kl. 23.00 - 07.00.

Ved bruk av musikkanlegg må det tas hensyn til naboene. Ved selskapelighet eller andre arrangementer som kan medføre forstyrrelser bør naboene kontaktes på forhånd.

Musikk- og sangundervisning tillates ikke i leiligheten. Musikk- og sangøvelser kan foregå på:

- hverdager i tidsrommet kl. 15.00 - 16.30 og kl. 18.30 - 20.00
- lørdager i tidsrommet kl. 15.00 - 16.30.

Disse tidene kan fravikes om man blir enig med naboene om dette. Ingen øvelser tillatt på søndager og helligdager. Piano eller lignende instrumenter skal støydempes mot gulv og vegg.

Støyende håndverksarbeid, bruk av slagdrill etc. er kun tillatt på:

- hverdager i tidsrommet kl. 08.00 - 19.00 og
- lørdager i tidsrommet kl. 10.00 - 15.00.

Støyende håndverksarbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Ved større arbeider i leiligheten som kan ta tid, skal nærmeste naboer informeres om varighet og tidspunkt for arbeidet. Arbeidet må likevel skje innenfor de tider som er nevnt ovenfor. Klage på sjenerende støy skal rettes til den angjeldende beboer med henvisning til husordensreglene. Dersom dette ikke er ønskelig eller ikke fører frem, kontaktes styret.

Forslag til nytt § 2:

**§ 2. Støyende arbeid, musikkøvelser o.l.**

Alle beboere har krav på nattero fra kl. 23.00 - 07.00.

Vaskemaskin/tørketrommel skal ikke brukes i tidsrommet 23.00 - 07.00.

Ved bruk av musikkanlegg, må det tas hensyn til naboene. Ved selskapelighet eller andre arrangementer som kan medføre forstyrrelser bør naboene kontaktes på forhånd.

Musikk- og sangundervisning tillates ikke i leiligheten. Musikk- og sangøvelser kan foregå på:

- hverdager i tidsrommet 15.00 - 16.30 og 18.30 - 20.00
- lørdager i tidsrommet 15.00 - 16.30.



Disse tidene kan fravikes om man blir enig med naboene om dette. Ingen øvelser tillatt på søndager og helligdager. Piano eller lignende instrumenter skal støydempes mot gulv og vegg.

**Støyende håndverksarbeid, bruk av hammer, slagdrill o.l. er kun tillatt:**

**Profesjonelt utført arbeid:**

- mandag t.o.m. torsdag i tidsrommet 08.00 - 16.00.

- fredag i tidsrommet 08.00 - 14.30.

**Egenutført arbeid:**

- mandag t.o.m. torsdag i tidsrommet 08.00 - 19.00.

- fredag i tidsrommet 08.00 - 16.00.

- lørdag i tidsrommet 09.00 - 14.00.

**Støyende håndverksarbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager.**

**Støyende arbeid skal varsles i god tid, og informasjon gis også til naboopp ganger.**

Ved større arbeider i leiligheten som kan ta tid, skal naboer informeres om varighet og tidspunkt for arbeidet. Arbeidet må likevel skje innenfor de tider som er nevnt ovenfor. Klage på sjenerende støy skal rettes til angjeldende sameier/arbeidslag med henvisning til sameiets Husordensregler. Dersom dette ikke fører frem, kontaktes styret.

Styrets innstilling: Det siste året er det kommet inn mange klager på støyende arbeid, og mangel på informasjon.

**Forslag til vedtak: Styret foreslår at endringene i Husordensreglene § 2 vedtas.**

## **FORSLAG B) Endringer av 1. avsnitt paragraf 14 i Husordensreglene**

Forslagstiller: Ole Utheim

Saksinformasjon: Forslår endringer i Husordensreglene som i dag sier:

### **§14. Den enkelte sameiers/leietakers ansvar for installasjoner i leiligheten.**

Rørøpplagg:

- avløpsrør fra WC og vasker må ikke tilstoppes

- montering av avfallskvern er ikke tillatt

- oppvaskmaskin og vaskemaskin skal ha egen stoppekran som stenges når maskinen ikke er i bruk

- utskifting av sanitærutstyr og endringer i rørøpplagg må utføres av autorisert rørlegger

- ved renovering av våtrom skal arbeidene utføres fullt ut i overensstemmelse med de retningslinjer og krav som følger av Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Se også: Info til nyinnflyttede. Eier plikter å ta vare på skriftlig dokumentasjon på at arbeidet er utført tilfredsstillende.

Elektrisk anlegg:

- sørge for ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til en hver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene

- endringer i det elektriske anlegget må utføres av autorisert installatør. Eier plikter å ta vare på skriftlig dokumentasjon på at arbeidet er utført tilfredsstillende.

Ventilasjonsanlegg:

- det er ikke tillatt å stenge/ fjerne avtrekksventil på vaskerom eller kjøkken permanent

- det er ikke tillatt å kople kjøkkenventilator, tørketrommel etc. direkte til avtrekksventilene

- det er ikke tillatt å føre kanal fra kjøkkenventilator ut på balkong.  
Skader som skyldes ikke fagmessig utført arbeid dekkes ikke av forsikringen.

Forslag til ny § 14, 1 avsnitt i Husordensreglene:

**§14. Den enkelte sameiers/leietakers ansvar for installasjoner i leiligheten.**

Rørpropplegg:

- avløpsrør fra WC og vasker må ikke tilstoppes
- montering av avfallskvern er ikke tillatt
- oppvaskmaskin og vaskemaskin skal ha egen stoppekran som stenges når maskinen ikke er i bruk

**- Større arbeider/endringer i leiligheten skal meldes styret før arbeidet iverksettes.**

**- Utskifting av sanitærutstyr og endringer i rørpropplegg skal alltid utføres av autorisert faglært/godkjente rørlegger.**

**- Ved renovering av våtrom skal arbeidene utføres fullt ut i overensstemmelse med de retningslinjer og krav som følger av Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Eier plikter å ta vare på skriftlig dokumentasjon på at arbeidet er utført tilfredsstillende og i henhold til enhver tid gjeldende regelverk. Se for øvrig «Retningslinjer – privat oppussing – rehabilitering» i heftet «Nyttig informasjon til eiere/beboere i vårt sameie»**

Elektrisk anlegg:

- sørge for ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til en hver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene
- endringer i det elektriske anlegget må utføres av autorisert installatør. Eier plikter å ta vare på skriftlig dokumentasjon på at arbeidet er utført tilfredsstillende.

Ventilasjonsanlegg:

- det er ikke tillatt å stenge/ fjerne avtrekksventil på vaskerom eller kjøkken permanent
- det er ikke tillatt å kople kjøkkenventilator, tørketrommel etc. direkte til avtrekksventilene
- det er ikke tillatt å føre kanal fra kjøkkenventilator ut på balkong.

Skader som skyldes ikke fagmessig utført arbeid dekkes ikke av forsikringen.

**Forslag til vedtak: Styret foreslår at endringene i Husordensreglene § 14, 1 avsnitt vedtas.**

**FORSLAG C) Endring av Husordensregler § 9 til også gjelde oppganger.**

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon: Styret foreslår at det ikke tillates å henge opp blomster, bilder ol. i oppgangene våre og foreslår at dette tas inn i Husordensreglene § 9.

I dag sier § 9. Trappevask.

Renhold av fellesarealer utføres av eksternt renholdsfirma.

Forslaget til nytt punkt: § 9. Trappevask **og oppganger.**

Renhold av fellesarealer utføres av eksternt renholdsfirma. **Det tillates ikke å henge opp blomster, bilder ol. i oppgangene.**

**Forslag til vedtak: Styret foreslår at endringen i Husordensreglene § 9 vedtas.**



## **FORSLAG D) Nye markiser**

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon: Styret foreslår at nye markiser skal ha samme farge. Fargekoden er grå, nr. 407/79 fra Markisemannen. Styret har en prøve som tas med til årsmøtet.

**Forslag til vedtak: Styret foreslår at nye markiser skal ha samme farge, og fargekoden er grå, nr. 407/79.**

## **FORSLAG E) Heis**

Forslagstiller: Håkon Jarle Sveen/Ceren Yildiz/Magdalene Borisova

Saksinformasjon: Forslagstillerne foreslår at det settes ned en komité som skal vurdere mulighetene for å installere heiser i alle oppgangene.

Styrets innstilling: Det er tidligere blitt innhentet tilbud på montering av heiser. Det ligger ingen skriftlig informasjon om dette i sameierlagets papirer. Melding fra en som satt i styret da dette ble gjort, er at det er praktisk ugjennomførbart å montere heis.

**Forslag til vedtak: Styret forslår at saken ikke vedtas.**

## **FORSLAG F) Frontene på blokkene isoleres**

Forslagstiller: Magdalene Borisova

Saksinformasjon: Det er foreslått at frontene på blokkene skal isoleres slik det er gjort på baksiden.

Styrets innstilling: Det er kun veggen ut mot terrassene det kan isoleres. Dette er opp til hver enkelt beboer å gjøre.

**Forslag til vedtak: Styret forslår at saken ikke vedtas.**

**FORSLAG G) Eierskiftegebyr**

Forlagstillere: Grete Birkelund/Truls Lindemann

Til styret i Kantorsletta Selveierforening

**Sak(er) som ønskes behandlet på Årsmøtet i april for Kantorsletta Selveierforening**

Jeg ønsker å fremlegge i hvert fall en, om ikke to saker for årsmøtet. Disse er benevnt med Sak 1 og Sak 2 som er gjengitt nedenfor, men først litt om bakgrunnen for at jeg vil fremlegge disse sakene.

Bakgrunn:

Min kone og jeg foretok en overdragelse av hele seksjon 50 fra henne til meg sist høst. Slike overdragelser mellom ektefeller er tillatt etter loven og utløser ingen dokumentavgift ved tinglysning. Samtidig trenger det ikke være noe vederlag i forbindelse med overdragelsen. Det eneste som påløper er avgift på kr. 540,- for tinglysning av skjøte og innføring i grunnboka. Utskrift av grunnboka etter overdragelse vedlegges dette dokumentet.

For å få alt formelt i orden sendte jeg informasjon om denne endringen til styret, men ble videregitt til OBOS. Der ble jeg møtt med at OBOS ikke kunne registrere eierskiftet før eierskiftegebyret på den gang (2021) kr. 5.995,- inkl MVA ble innbetalt av min kone. Når jeg vet at intensjonen med dette gebyret er å dekke arbeidet som kreves i forbindelse med eierskifter, synes jeg dette var vel drøyt. Jeg har selv vært forretningsfører for sameiet (i 2016-2018 dvs ca 2,5 år) og kjenner arbeidet som skal til for å gjennomføre eierskifter. Vi tok den gang kr. 1.000,- og det var i hovedsak når overdragelser gikk gjennom eiendomsmegler. Dette utgjorde jo de fleste tilfellene. Arbeidet utover det å registrere navn etc på ny eier, gikk ut på å utveksle status, i dokumentform, på seksjonen mht eierforhold, økonomi, lån, gjeld etc. samt telefonisk kontakt med megler. Dette var det som kunne regnes som tilleggsarbeid ved eierskifter. Vi forholdt oss den gang ikke til om vi skulle kreve eierskiftegebyr eller ikke, vi bare gjorde det overfor eiendomsmeglerne. De viderebelastet selvfølgelig dette gebyret selger (eier) som er den som i så fall skal betale slike gebyr (ingen andre enn avhender av seksjonen). Rettsgebyret pr 2022 er kr. 1.223,-, altså steget med kr. 28,- fra i fjor. Dvs si nytt maksgebyr er kr. 6.115,- inkl MVA.

Jeg prøvde å klage overfor OBOS om at jeg synes gebyret var urimelig, men fikk ikke noen som helst form for sympati. Eierskifte er eierskifte, og det medfører et gebyr på kr. 5.995,- inkl MVA (tilsvarer maksbeløpet satt i lovens §63 a., på fire ganger et rettsgebyr pluss MVA (rettsgebyret i 2021 var 1.199,-) uansett årsak og andeler. Det eneste unntaket var ved overføring til gjenlevende ektefelle i uskiftet bo. Da påløp det intet gebyr, dvs. kr. 0,-.

Jeg mente at forskjellen på overføring til gjenlevende ektefelle eller til ektefelle mens begge er i live, er arbeidsmessig veldig liten. Derfor mente jeg det var grunn til å se nærmere på dette i forhold til lovverket.

Dertil tror jeg ikke sameiet har forholdt seg til hvorvidt praksisen med eierskiftegebyr skal benyttes da loven ikke krever det, men sameiet kan kreve det i medhold av lov. Videre har man ikke forholdt seg til gebyrenes størrelse og intensjon når det gjelder dekning av arbeidsomfang. Sameiet har mer eller mindre bare akseptert OBOS egen praksis som diktat der de sier det skal alltid være eierskiftegebyr og satsen er satt til lovens maksimum. Ingen nyansering overhodet.



Derfor ville jeg ta opp dette formelt på årsmøtet slik at sameiet kan ha en gjennomtenkt praksis på området, som også virker forholdsmessig når det gjelder gebyrer hvis man ønsker å opprettholde disse.

Min mening er at dagens ordning slik OBOS praktiserer den er ikke forholdsmessig, og derfor foreslår en endring.

Denne endringen foreslår jeg ved å legge frem to saker man skal forholde seg til. Hvis man Sak 1 beslutter å gjøre som i dag blir det ingen endring og Sak 2 bortfaller.

## Sak 1

Hvordan ønsker sameiet at praksis rundt fakturering av Eierskiftegebyr ved seksjonsoverdragelser skal være:

- 1.1 Som i dag, der OBOS selv har bestemt at det skal faktureres eierskiftegebyr, på lovens (Eierseksjonsloven) maksgrense for 2022 på kr. 6.115,- inkl MVA, ved alle typer overdragelser med unntak av overføring til gjenlevende ektefelle i uskiftet bo. Dette gebyret er ment å dekke arbeidet som er nødvendig for å kunne gjennomføre eierskiftet. Reglene rundt eierskiftegebyr er formulert i Eierseksjonslovens paragrafer §58, §61, §62, §63 og §63 a. Disse er gjengitt i eget vedlegg.
- 1.2 Pålegge styret å instruere forretningsfører, i dette tilfellet OBOS, om å benytte en ny praksis som gjenspeiler bedre og mer forholdsmessig, hva som kreves av arbeid i de ulike typer overdragelser. Dvs om sameiet generelt skal kreve Eierskifte gebyr eller ikke. Evt hvilke føringer på satser skal gjelde. Disse retningslinjene tas da opp som egen påfølgende sak Sak 2.

Dersom pkt 1. i saken over blir vedtatt er hele saken ferdigbehandlet og kan konkluderes.

Blir derimot pkt 2. i saken over vedtatt må man forholde seg til et nytt forslag som det stemmes over nemlig hvilken praksis ønsker sameiet skal benyttes når det gjelder bruk av eierskiftegebyr. Det blir Sak 2.

## Sak 2 (hvis aktuelt)

Hvordan ønsker årsmøtet at sameiet skal forholde seg til bruk av eierskiftegebyr:

- 2.1 Sameiet ønsker ikke at det skal kreves eierskiftegebyr i noen tilfeller. Det innebærer at sameiet må være forberedt på å betale forretningsfører pr time for det arbeidet som kreves for å gjennomføre eierskiftet i de ulike situasjonene.
- 2.2 Sameiet ønsker at det kreves eierskiftegebyr på overdragelser der satsene er fastsatt etter typen overdragelse som gjenspeiler arbeidsmengden. Satsene besluttet endelig av styret som igjen instruerer forretningsfører, men de må settes innenfor maksgrensene som er angitt nedenfor
  - a) Maks etter loven (§63 a. dvs fire rettsgebyr) der ekstern eiendomsmegler er involvert i overdragelsen.



- b) Maks 3 rettsgebyr ved interne overdragelser som ikke er mellom ektefeller.
- c) Maks 0, dvs intet gebyr ved overdragelse mellom ektefeller da dette likestilles med overføring til gjenlevende ektefelle i uskiftet bo.
- d) 0, dvs intet gebyr ved overføring til gjenlevende ektefelle i uskiftet bo.

Hvis man på sak 2 vedtar alternativ 2.1 er saken konkludert med at det ikke skal kreves eierskiftegebyr uansett situasjonen ved overdragelse. Noe loven heller ikke krever.

Hvis man vedtar 2.2 legger årsmøtet konkrete føringer på når gebyr skal påløpe og tilhørende rammer for satsene gitt i underpunktene fra a) til d). Styret bestemmer detaljer rundt satsene der disse er angitt med maktgrense. Satsene bør være uttrykt som et antall rettsgebyr, da disse reguleres hvert år av våre myndigheter.

Forslagsstiller kan selv presentere saken for årsmøtet og redegjøre for bakgrunnen for at saken ønskes fremlagt for årsmøtet. Denne presentasjon kan oversendes i god tid før utsendelse av sakspapirer slik at denne også kan legges ved innkallingen

Forslagsstiller:

Forslagsstiller er Truls Lindemann som iflg Grunnboka er eier av Seksjon 50 i Sameiet, men ikke registrert hos OBOS (pga eierskiftegebyr på kr 6.115,- ikke betalt til OBOS). Hos OBOS står min kone Grete Birkelund som eier. Hvis det er det siste som vil gjelde overfor årsmøtet så er jeg den som utfører etter fullmakt fra min kone. Fullmakt

Truls Lindemann, Slalåmveien 3 G, H0101, Seksjon 50 mobil +47 90 14 20 24, mail: [truls.lindemann@gmail.com](mailto:truls.lindemann@gmail.com)

Hvis ikke jeg godkjennes som sameier kan jeg fremskaffe fullmakt fra min kone, Grete Birkelund, om at jeg handler på hennes vegne med både når det gjelder fremming av saker for årsmøtet samt som fullmektig på årsmøtet.

Med hilsen

Truls Lindemann

Vedlegg.

1. Utvalg av paragrafer fra Eierseksjonsloven
2. Utskrift av grunnboka som viser at jeg, Truls Lindemann, står som lovmessig eier av seksjon 50 i sameiet.



Utdrag av aktuelle paragrafer i Eierseksjonsloven:

#### § 58. Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### § 61. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførelse gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

#### § 62. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### § 63. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### § 63 a. Eierskiftegebyr

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

*Vedlegg 2 er ikke tatt inn pga. personvern hensyn.*

Styrets innstilling: Dette er i dag regulert i forretningsføreravtalen mellom OBOS Eiendomsforvaltning og sameiet vårt, og den sier: *Overdragelse av seksjoner i sameiet registreres av OBOS som påser at gjeldene bestemmelser blir fulgt. Gebyrer ved overdragelse/eierskifte av boliger belastes kjøper og/eller selger.*

Og det stemmer at eierseksjonsloven sier i § 63 a. *Eierskiftegebyr* Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.



Styret kan derfor ikke se at det er noen grunn til at sameiet vårt, Kantorsletta Selveierforening skal ha noen kostnader i forbindelse med eierskifter uansett grunn, og som eierseksjonsloven § 63 a. sier i siste setning: Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret, og vi ser heller ingen grunn til å forhandle om ny eller si opp eksisterende forretningsførerkontrakt med OBOS Eiendomsforvaltning.

**Forslag til vedtak: Styret foreslår at man avviser hele forslaget.**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Eva Bjerstedt, Plogsvingen 5 C

Ole Gotteberg Utheim, Slalåmveien 3 A

Anne Lise Abelsted, Slalåmveien 5 I

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Terje Lundefaret, Slalåmveien 3 F (leder)

Henning Andersen, Plogsvingen 5 F

Dan-Åke Ingemar Johansson, Slalåmveien 5 D

**Annen informasjon om sameiet****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.

**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.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87793012. 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, 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.

**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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019: Tilrettelegging av infrastruktur for el-bil lading.

2019: Rehabilitering av øst-fasader.

2018: Nytt brannvarslingsanlegg.



7840 Kantorsletta Selveierforening

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.