



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 426 325
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Kjelsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2021

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, 09.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		705 384	684 408
Sum inntekter	2	705 384	684 408
Kostnader			
Annen driftskostnad		800 648	646 807
Sum kostnader		800 648	646 807
Driftsresultat		-95 264	37 601
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46	
Annen finansinntekt		253	134
Sum finansinntekter		299	134
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		299	134
Ordinært resultat før skattekostnad		-94 965	37 735
Ordinært resultat etter skattekostnad		-94 965	37 735
Årsresultat		-94 965	37 735
Totalresultat		-94 965	37 735
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-94 965	37 735
Sum overføringer og disponeringer		-94 965	37 735



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 186	67 409
Sum fordringer		44 185	67 409
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		348 824	309 176
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 824	309 176
Sum omløpsmidler		393 010	376 586
SUM EIENDELER		393 010	376 586

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		201 217	296 182
Sum opptjent egenkapital		201 217	296 182
Sum egenkapital		201 217	296 182
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		175 465	74 682
Annen kortsiktig gjeld		16 328	5 722
Sum kortsiktig gjeld		191 793	80 404
Sum gjeld		191 793	80 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		393 010	376 586



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 588442

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 426 325
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Kjelsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2021

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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 985 426 325
SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		705 384	684 408
Sum inntekter	2	705 384	684 408
Kostnader			
Annen driftskostnad		800 648	646 807
Sum kostnader		800 648	646 807
Driftsresultat		-95 264	37 601
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46	
Annen finansinntekt		253	134
Sum finansinntekter		299	134
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		299	134
Ordinært resultat før skattekostnad		-94 965	37 735
Ordinært resultat etter skattekostnad		-94 965	37 735
Årsresultat		-94 965	37 735
Totalresultat		-94 965	37 735
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-94 965	37 735
Sum overføringer og disponeringer		-94 965	37 735



Organisasjonsnr: 985 426 325
SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 186	67 409
Sum fordringer		44 185	67 409
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		348 824	309 176
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 824	309 176
Sum omløpsmidler		393 010	376 586
SUM EIENDELER		393 010	376 586
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		201 217	296 182
Sum opptjent egenkapital		201 217	296 182



Sum egenkapital	201 217	296 182
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	175 465	74 682
Annen kortsiktig gjeld	16 328	5 722
Sum kortsiktig gjeld	191 793	80 404
Sum gjeld	191 793	80 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	393 010	376 586



Organisasjonsnr: 985 426 325
SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Lønn og ytelser

Note
5

Ytelser til ledende personer

Note
6

Ytelser til andre ledende personer

Note
7

Ytelser til revisjon

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
8



Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

5

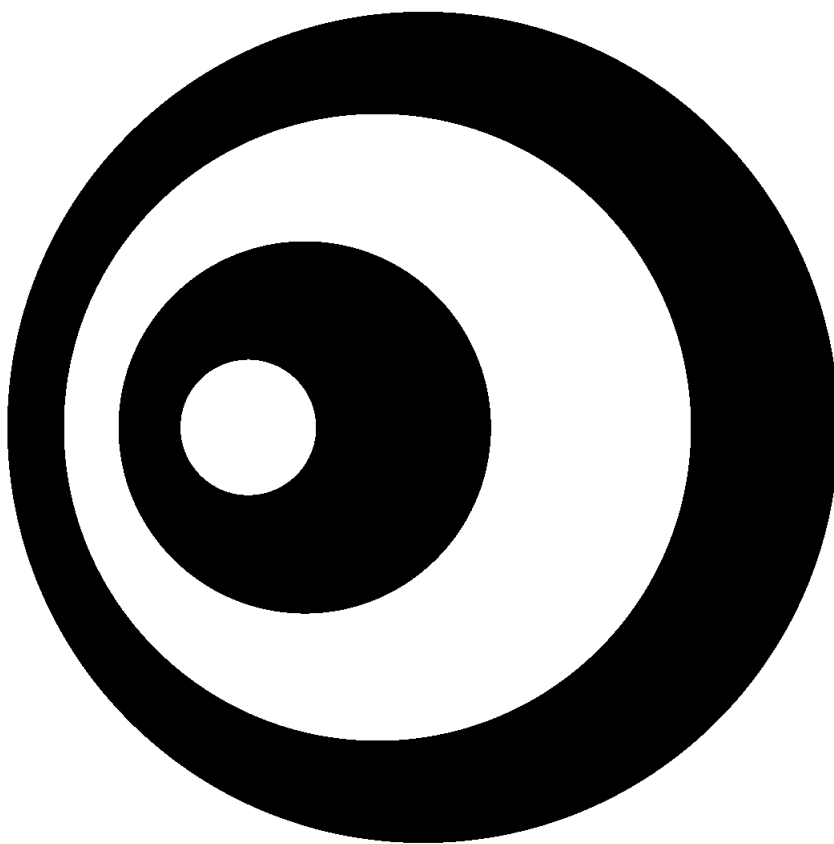
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



Sameiet Trosterudveien 13 C og D

Årsberetning/årsregnskap



Styrets oppgaver

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

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

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

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

Forretningsførers oppgaver

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

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Ordinært årsmøte i Sameiet Trosterudveien 13 C og D avholdes Onsdag 2. juni 2021 kl. 19:00 hos styreleder Hege Rudi eller Helen Juell.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, foreslås kr 0.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. INNKOMNE SAKER

Det er ingen innkomne saker fra seksjonseierne

6. SAKER FRA STYRET

A) Status vedr. utbedring av balkongene

I henhold til vedtak på forrige årsmøte igangsatte styret arbeidet med utbedring av balkongene høsten 2020. For å skaffe et erfaringsgrunnlag for omfang og pris på det totale prosjektet ble det besluttet at Hjelpende Hånd skulle gjennomføre utbedring av skadene på balkongen i leiligheten til Inger Nina Farstad og Dag Kvaale der fuktskadene var mest omfattende.

Utbedring av denne balkongen ble gjennomført høsten 2020, og arbeidet med de øvrige balkongene vil ventelig starte opp sommeren 2021. Det legges opp til å utbedre 1-2 balkonger årlig. Styret vil innhente nødvendige fullmakter fra sameierne når pristilbud foreligger.

B). Status vedlikehold

Det vil bli gitt en muntlig orientering på møtet.

C) 4. Vedtektsendringer

Det foreslås å gjøre følgende endringer i sameiets vedtekter;

§ 4 nytt tredje ledd: For å sikre at sameiet i størst mulig grad reduserer utgifter til reparasjon og utbedring av balkongene, bør den enkelte sameier få et særskilt ansvar for å følge opp med forebyggende vedlikehold på egen balkong. Dette f.eks. ved å sikre at sluk er åpent, fjerning av løv etc. Det foreslås på denne bakgrunn følgende nye vedtektsbestemmelse;» *Sameiets ansvar omfatter også balkongene i 2. og 3. etasje samt terrassene i 1 etasje. Den enkelte sameier har imidlertid ansvar for å påse at balkongene og terrassene til enhver tid holdes i god stand, herunder at slukene ikke går tett. Balkongenes og terrassenes tilstand skal regelmessig følges opp av vaktmester. Dersom sameier unnlater å utføre nødvendig vedlikehold som beskrevet, kan sameiet få dette utført for den aktuelle sameiers regning. Sameier plikter å gi nødvendig tilgang for å gjennomføre slikt arbeid.*



- b) For å sikre at styret til enhver tid har muligheten til å følge opp den vedtektsfestede begrensningen i adgangen til utleie, foreslås det følgende tilføyelse i vedtektenes § 2 nytt sjettede ledd; « *Sameierne plikter å informere styret om utleie, og å holde styret løpende oppdatert om utleie av en varighet på under 60 dager.*
- c) For å tydeliggjøre at begrensningene i korttidsutleie også gjelder ved fremleie foreslås følgende tilføyelse til § 2 femte ledd: *Det presiseres at bestemmelsene om korttidsutleie også er bindende for eventuelle leietagere i sameiet.* Styret har innhentet en juridisk vurdering av dette spørsmålet som sendes sameierne sammen med innkallingen til sameiermøtet.

Styret ber årsmøte fatte følgende vedtak:

Oppdatering av vedtekter som foreslått, vedtas i sin helhet.

D). Vurdering av fremtidig vedlikeholdsbehov

Vi tar en runde i sameiet for å vurdere fremtidig vedlikeholdsbehov både utvendig og i de innvendige fellesområdene.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av et varamedlem for 2 år.
Håkon Persen Søderstrøm stiller til disposisjon som varamedlem

Oslo, 10.05.2021

Styret i Sameiet Trosterudveien 13 C og D

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

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

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.



ÅRSBERETNING FOR 2020

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 04.06.2020 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Hege Rudi	2020 (2år)
Styremedlem:	Henrik Andenæs	2020 (2år)
Styremedlem:	Ivar Risnes	2020 (2år)
Varamedlem:	Helen Juell	2020 (2år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av til sammen 10 seksjoner.
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 41 Bruksnr. 1294 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985 426 325.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.
Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med 1 Hjelpende Hånd. Org. Nr: 996706 508
Eventuelle henvendelser til vaktmester kan gjøres til e-post adressen: hei@1hh.no.
Eller gjennom chat funksjon på deres hjemmeside www.1hh.no.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

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

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



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

Brannsikringsutstyr:

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

TV og bredbånd:

Sameiet har avtale med GET.

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Get på telefon: 21 54 54 54 eller www.get.no

Forsikring:

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i IF Forsikring med forsikringsnummer SP543403.5.1.

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

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

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

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

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



STYRETS ARBEID

Årsrapport 2020 for Sameiet Trosterudveien 13 C-D
Styrets aktiviteter

Styret har hatt 3 møter.

I tillegg har der vært løpende epost kontakt med forretningsfører og vaktmestertjenesten Hjelpende Hånd om aktuelle saker underveis.

Saker som har vært behandlet i styret:

1. Utleie

Sameiets vedtekter ble endret i 2020 ved at adgang til korttidsutleie ble begrenset til maksimalt 60 dager i året i hht. Lov om eierseksjoner § 24. Eier av leilighet nr. 4 har en løpende utleiekontrakt med et dansk bemanningsfirma som stiller leiligheten til disposisjon for helsepersonell som firmaet har formidlet til Rikshospitalet. Styret har diskutert om denne virksomheten treffes av forbudet mot korttidsutleie, og styrets flertall har konkludert med at de vedtektsfaste begrensningene om korttidsutleie også vil gjelde denne virksomheten, dvs. slik at samlet utleie på under 30 dager til sammen ikke kan utgjøre mer enn 60 dager pr. år. Styrets mindretall – som er eier av leilighet 4 – er ikke enig i denne forståelsen med henvisning til at leiekontrakten han har inngått med bemanningsfirmaet er en langtids leiekontrakt. Styret har på denne bakgrunn sendt ut en mail til samtlige sameiere hvor det ble bedt om sameiernes tilbakemelding på om de sluttet seg til flertallets eller mindretallets forståelse. Styret mottok tilbakemelding fra 9 av 10 sameiere, og 7 av disse støttet flertallets forståelse. Styret har også innhentet en juridisk betenkning vedr. dette. Styret har nå mottatt informasjon om at utleieforholdet ble avvirket med virkning fra 31.03.2021.

2. HMS-vurdering

Det er ikke utarbeidet HMS-vurdering for 2020 .

3. «Balkongprosjektet»

Som beskrevet i årsrapport for 2019 har det vært diverse problemer med fukt på balkongene, noe som bl.a. har medført avskalling av maling, løse fliser, osv. som nærmere beskrevet.

I henhold til vedtak på forrige årsmøte igangsatte styret arbeidet med utbedring av balkongene høsten 2020. For å skaffe et erfaringsgrunnlag for omfang og pris på det totale prosjektet ble det besluttet at Hjelpende Hånd skulle gjennomføre utbedring av skadene på balkongen til leiligheten til Inger Nina Farstad og Dag Kvaale der fuktskadene var mest omfattende.

Utbedring av denne balkongen ble gjennomført høsten 2020 og saken vil bli presentert på sammei møtet i juni. Arbeidet med de øvrige balkongene vil sannsynligvis starte opp i løpet av sommeren 2021. Det legges opp til å utbedre 1-2 balkonger årlig. Styret vil innhente nødvendige fullmakter fra sameierne når pristilbud foreligger.



4. Levegg foran leilighet d-blokken

Det er satt opp en levegg foran vinduene til leiligheten til Håkon Søderstrøm som avskjerming mot passasjen mellom c og d blokken. Sameiet har dekket kr. kr. 10 000 pluss mva., av en totalpris på kr. 55 000, mens resten av beløpet vil bli fakturert Håkon Søderstrøm.

5. Alminnelig vedlikehold

Det er gjennomført alminnelig vedlikehold inkl. arbeid i grøntarealer i samarbeid med 1 Hjelpen Hånd.

6. Budsjett 2021

Budsjett for 2021 er laget i samarbeid med forretningsfører.

Oslo, 10. mai 2021

På vegne av Styret
Hege Kristin Rudi

ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntektene i 2020 var totalt kr 705 384.
Dette er på linje med budsjett.

Kostnadene i 2020 var totalt kr 800 648.
Dette er på linje med budsjett.

Resultatet av driften året 2020 viser et negativt årsresultat på kr 94 965.
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

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

BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2021.
Budsjettet ligger vedlagt. Budsjettet er basert på økt innbetaling av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 31 674.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

**Energi:**

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

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2021 på 3,3 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften blir uendret fra 2020.

Vann- og avløpsavgiften økes med 1,5 % i 2021.

Feieavgiften og tilsynsgebyret settes til henholdsvis kr 1 000 eks mva og 171 eks mva.

Øvrige driftskostnader:

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

Oslo, 10.05.2021

Styret
i

Sameiets Trosterudveien 13 C og D

Digitalt signert.

Hege Rudi /s/
Styreleder

Ivar Risnes /s/
Styremedlem

Henrik Andenæs /s/
Styremedlem



Årsregnskap

Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

2020



Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader		718 380	718 326	697 404
Parkering og garasje		-12 996	-13 000	-12 996
Sum inntekter	2	705 384	705 326	684 408
Kostnader:				
Driftskostnader	3	277 541	312 000	287 361
Vedlikeholdskostnader	4	373 365	300 000	193 790
Honorarer	5	48 974	51 500	51 458
Forsikringer	6	77 204	67 500	61 169
Andre kostnader	7	23 566	63 000	53 030
Sum kostnader		800 648	794 000	646 807
Driftsresultat		-95 264	-88 674	37 601
Finansinntekter	8	299	0	134
Sum finansinnt.- og kostnader		299	0	134
Resultat		-94 965	-88 674	37 735



Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		0	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		44 186	67 409
Bank	9	348 824	309 176
Sum omløpsmidler		393 010	376 586
Sum eiendeler		393 010	376 586
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	10	201 217	296 182
Sum egenkapital		201 217	296 182
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		175 465	74 682
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 651	5 722
Annen kortsiktig gjeld		6 677	0
Sum kortsiktig gjeld		191 793	80 404
Sum gjeld og egenkapital		393 010	376 586
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		393 010	376 586
Kortsiktig gjeld		191 793	80 404
Sum Arbeidskapital		201 217	296 182

Oslo, 10.05.2021
Styret for Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

Hege Rudi /s/
Styreleder

Ivar Risnes /s/
Styremedlem

Henrik Andenæs /s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

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

Egenkapital

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

Inntekter

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

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	718 380
Parkering og garasje	-12 996
Sum inntekter	705 384

Note 3 Driftskostnader

Offentlige avgifter	117 588
Renhold	31 842
Strøm/nettleie	26 837
Tv, bredbånd	35 315
Vaktmestertjeneste	65 959
Sum driftskostnader	277 541

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	179 682
Vedlikehold elektrisk anlegg	19 294
Vedlikehold heis	42 548
Vedlikehold uteanlegg	131 841
Sum vedlikeholdskostnader	373 365

**Note 5 Honorarer**

Forretningsførsel	44 774
Revisjonshonorar	4 200

Sum honorarer 48 974

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

Note 6 Forsikring

Forsikringspremie	77 204
-------------------	--------

Sum forsikring 77 204

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	6 628
Datakostnader	5 759
Heis-/alarmtelefon	7 596
Porto/kopi/arkiv	3 583

Sum andre kostnader 23 566

Note 8 Finansinntekter

Annen renteinntekt	46
Annen rentekostnad	-69
Renteinntekt, bank	322

Sum finansinntekter 299

Note 9 Bankinnskudd

Driftskonto	842
Høyrentekonto	347 982

Sum bankinnskudd 348 824

Note 10 Egenkapital

	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Annen egenkapital	296 182	-94 965	201 217
Sum egenkapital	296 182	-94 965	201 217



Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader	736 326	718 380	718 326	697 404
Parkering og garasje	-13 000	-12 996	-13 000	-12 996
Sum inntekter	723 326	705 384	705 326	684 408
Kostnader:				
Driftskostnader	317 000	277 541	312 000	287 361
Vedlikeholdskostnader	250 000	373 365	300 000	193 790
Honorarer	52 500	48 974	51 500	51 458
Forsikringer	71 000	77 204	67 500	61 169
Andre kostnader	64 500	23 566	63 000	53 030
Sum kostnader	755 000	800 648	794 000	646 807
Driftsresultat	-31 674	-95 264	-88 674	37 601
Finansinntekter	0	299	0	134
Sum finansinnt.- og kostnader	0	299	0	134
Resultat	-31 674	-94 965	-88 674	37 735



NOTAT

Til: Sameiet Trosterudveien 13 c/d
Ved styreleder Hege Rudi

Fra: advokat Marianne Frisvold Furuseth
mff@binghodneland.no

Dato: 16.3.2021

Vår ref.: 27404-501

Ansvarlig partner: Knut Hodneland

SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C/D – KORTIDSUTLEIE AV BOLIGSEKSJON

1. KORT OM SAKSFORHOLDET

Eierseksjonssameiet Trosterudveien 13 c/d består av 10 boligseksjoner. En av seksjonene i sameiet har vært utleid siden 2012. De første årene som langtidsutleie, men de siste par årene har leiligheten blitt leid ut til et rekrutteringsfirma som skaffer sykepleiere fra Danmark til Rikshospitalet. Etter hva styret erfarer bor sykepleierne i leiligheten så lenge de arbeider i Norge. Dette kan dreie seg om opphold av en varighet på både mer og mindre enn 30 dager i sammenheng. Eier anfører at utleie slik her bedrives ikke rammes av restriksjonene på korttidsutleie da han har leid ut på langvarig basis. Videre har eier anført at han ikke leier ut hele leiligheten, og han ikke har meldt flytting.

Etter styrets erfaring har eier ikke bodd i sameiet siden 2012, og det er derfor ikke tvil om at leilighetene har vært disponert 100% av leietakerne.

Styret har bedt om en rettslig vurdering av om hvorvidt bruken av denne seksjonen er i strid med reglene i eierseksjonsloven som forbyr korttidsutleie av seksjoner i sameiet.

2. EIERSEKSJONSLOVEN OPPSTILLER FORBUD MOT KORTIDSUTLEIE

Ved lov 10. april 2019 nr. 13 fikk eierseksjonsloven (esl.) § 24 et nytt sjuende ledd som setter forbud mot korttidsutleie i mer enn 90 døgn årlig – en grense som vedtektene kan forkorte til 60 eller forhøye til 120 døgn. Den nye regelen trådte i kraft 1. januar 2020.

EsL. § 24:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Bakgrunnen for bestemmelsen er fremveksten av nettbaserte utleietjenester av typen Airbnb som har ført til en omfattende utleievirksomhet i enkelte sameier. Boliger i et eierseksjonssameiet skal brukes til å bo i.

Dersom årsmøtet beslutter det kan grensen sette lavere, men ikke lavere enn 60 døgn.



Grensen på 90 (eventuelt 60/120) døgn gjelder pr. år. Det behøver neppe å være beregnet over et kalenderåret, regelen å forstås slik at forbudet er overtrådt om man har leid ut mer enn 90 døgn de siste 365 dager. Loven viser til «døgn» og meningen er at det er antallet overnattinger som er avgjørende. Dette betyr at utleie fra fredag ettermiddag til mandag morgen er to døgn – ikke tre.

Begrepet korttidsutleie er definert som *utleie i inntil 30 døgn i sammenheng*. Leies boligen ut i en lengre periode, er det med andre ord ikke korttidsutleie. I så fall rammes det ikke at man leier ut i mer enn 90 døgn, f.eks. ved utleie to ganger i 50 døgn. Er leieperioden lengre enn 30 døgn, kan man leie ut boligen så mange ganger man vil. I tillegg kan den korttidsutleies i inntil 90 (eventuelt 60/120) døgn årlig.

3. SAMEIETS VEDTEKTER FORBYR KORTIDSUTLEIE INTILL 60 DAGER

Det følger av vedtektenes § 2 at sameiet har vedtatt et forbud mot korttidsutleie i mer enn 60 dager.

4. FORBUDET GJELDER IKKE FOR DELVIS UTLEIE

Det følger av bestemmelsen at utleieforbudet ikke gjelder for det tilfelle at seksjonseier leier ut deler av boligen. Typisk at han leier ut et rom i boligen. Departementets begrunnelse er ifølge forarbeidene Prop 36 L side 25:

Grunngevinga for dette er at departementet legg til grunn at bumiljøproblem som støy og liknande i mindre grad vil oppstå når seksjonseigaren sjølv er til stades i leilegheita, og når han låner ut leilegheita til venner eller familie vederlagsfritt.

Det avgjørende er om utleier fortsatt bor i boligen, og i det daglige kan hindre uønsket adferd fra leietakerne. Med støtte i lovens forarbeider er det vår klare oppfatning at det er utleiers tilstedeværelse i boligen som er avgjørende for om unntaksbestemmelsen kommer til anvendelse. Det er derfor uten betydning hvor utleier har sin folkeregistrerte adresse. Vi finner også støtte for dette syn i *Rettsdata* kommentar 254 til bestemmelsen:

Bestemmelsen rammer ikke at man bare leier ut noen rom og fortsatt bor der selv – på samme måte som ved hybelutleie. Det kan ikke være tilstrekkelig at ett rom der seksjonseieren oppbevarer egne ting er avlåst hvis han ikke bor i boligen selv. <min understrekning>

Både eierseksjonslovens ordlyd, dens forarbeider og juridisk teori taler således klart for at det er den faktiske bruken som er avgjørende for om unntaksbestemmelsen kommer til anvendelse. Det er således uten betydning hva som er seksjonseiers folkeregistrerte adresse så lenge han ikke bor i boligen selv.

En slik forståelse harmonerer også godt med hva som betraktes som egen bolig i relasjon til skattelovgivningen. Skatteloven § 7-2 regulerer skatteplikt for utleieinntekt *fra egen bolig*. I *Rettsdatas* lovkommentar nr. 571 presiserer dette å være *den bolig hvor skattyter anses å ha sitt hjem, sml. § 3-1 fjerde ledd om skattestedet*. Man taler også her om faktisk bosted og ikke folkeregistret adresse.

5. LEIEKONTRAKTENS LENGDE

Hvilken betydning har det at leiekontrakten er en langtidskontrakt i relasjon til bestemmelsen? Kan man ved å inngå en langtidsleiekontrakt som igjen åpner for framleie til korttidsutleie omgå det lovbestemte forbudet?

Verken lov eller forarbeider omtaler denne problemstillingen. Avtalens lengde vil riktignok ha betydning for om man bedriver ulovlig korttidsutleie. Men dersom leietaker med en langtidskontrakt bedriver fremleie med korttidsutleie i strid med bestemmelsen vil det være framleiekontrakten som må være den sentrale. Lengden i leiekontrakten er av mindre betydning dersom den reelle og faktiske utleiesituasjonen bryter med lovens forutsetning. At seksjonseier har inngått en langvarig leieavtale, vil måtte omfattes av forbudet dersom utleien rent faktisk bedrives som korttidsutleie i et omfang som er over den vedtektsfestede grensen. Til støtte for dette syn må det legges avgjørende vekt på hensynet bak regelen, nemlig å hindre hyppig og intensiv utleie som truer bomiljøet i et eierseksjonssameie. Av lovens forarbeider Prop. 36 L side 22 fremgår



BING
HODNELAND

at det er «viktig å leggje forholda til rette for at folk som bur tett i eigarseksjonssameige, skal ha trygge og gode bumiljø. Intensiv korttidsutleige kan føre til dårleg bumiljø», og at det i høringen er «uttrykt at intensiv korttidsutleige er ei stor belastning for naboane.»

Et stadig skifte av leietakere vil nettopp kunne påføre sameiet den ulempen som regelen skal hindre, helt uavhengig av om seksjonseier har inngått en langvarig leiekontrakt.

6. SEKSJONSEIER ER ANSVARLIG FOR LEIETAKERS BRUK

Det er seksjonseiers ansvar at hans leietakere forholder seg til sameiet vedtekter og ordensregler. En utleier må som seksjonseier respektere forbudet om korttidsutleie. Dersom leietaker bruker boligen i strid med sameiets regelverk, utgjør dette et mislighold på lik linje med om seksjonseier selv utøvet bruken og misligholdt sine sameieforpliktelser.

Sameiet kan derfor kreve at seksjonseier opphører ulovlig bruk, herunder ulovlig korttidsutleie, også for det tilfellet at det er leietaker som faktisk utøver den ulovlige bruken av seksjonen. Styret i sameiet må håndtere dette forholdet etter de alminnelige regler om mislighold. Etter omstendighetene kan en tenke seg at misligholdet kan være vesentlig å gi grunnlag for pålegg om salg (esl. § 38).

7. OPPSUMMERING

Reglene om ulovlig korttidsutleie gjelder også for den som leier en seksjon for fremleie. Seksjonseier er ansvarlig for at bruken er lovlig, og at bruken ikke strider mot vedtektene. Man kan med andre ord ikke omgå forbudet mot korttidsleie ved å inngå langtidskontrakt om utleie.

At seksjonseier fortsatt har sin folkeregisteret adresse i sameiet er uten betydning for om unntaksbestemmelsen kommer til anvendelse. Det er kun i de tilfeller at vedkommende seksjonseier har sitt hjem i sameiet at forbudsbestemmelsen ikke kommer til anvendelse.

Vårt råd er at styret presentere sitt syn for seksjonseier, og ber han om å respektere forbudet. Skulle han hevde at utleien er innenfor lovlig ramme, kan styret be om en rapportering som dokumentasjon for utleien.



Forretningsførers oppgaver

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

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

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

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

SEBRA  FORVALTNING



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



Til årsmøtet i Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Trosterudveien 13 C Og D sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 94 965. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 27. mai 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

27.05.2021 09.23.10

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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