



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 609 340  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIKSBYGG BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

### 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, 15.09.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 422 895	2 164 773
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 422 895</b>	<b>2 164 773</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		69 070	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 718	20 718
Annen driftskostnad		1 389 643	2 030 293
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 479 431</b>	<b>2 119 470</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>943 464</b>	<b>45 303</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 032	2 031
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 032</b>	<b>2 031</b>
Annen finanskostnad		212 562	232 534
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>212 562</b>	<b>232 534</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-211 530</b>	<b>-230 503</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>731 934</b>	<b>-185 200</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>731 934</b>	<b>-185 200</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>731 934</b>	<b>-185 200</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>731 934</b>	<b>-185 200</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		731 934	-185 200
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>731 934</b>	<b>-185 200</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		44 713	65 430
Sum varige driftsmidler		44 713	65 430
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		45 013	65 730
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		29 634	505
Sum fordringer		29 634	505
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		625 791	291 616
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		625 791	291 616
Sum omløpsmidler		655 425	292 121
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>700 437</b>	<b>357 851</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		5 419 271	6 151 205
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 419 271</b>	<b>-6 151 205</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 419 271</b>	<b>-6 151 205</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 974 858	6 262 789
Øvrig langsiktig gjeld		23 995	23 995
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 998 853</b>	<b>6 286 784</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 998 853</b>	<b>6 286 784</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 012	1 390
Leverandørgjeld		60 545	190 606
Annen kortsiktig gjeld		59 298	30 276
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>120 856</b>	<b>222 272</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 119 709</b>	<b>6 509 056</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>700 437</b>	<b>357 851</b>



## Årsmøte 2021

Eiksbygg Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 23. mars 2021





## Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Eiksbygg Boligsameie årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 15. mars kl. 13:00 og lukker 23. mars kl. 13:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7215/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innbetaling av engangsbeløp per leilighet til å dekke kostnader for utskifting av alle takluser.
6. Ny vedtekt om hva som gjelder ved bruk av forsikringen til sameiet (Krever 2/3 flertall)
7. Forslag fra styret om retningslinjer for sentralfyring.
8. Forslag til bedre belysning av uteområde
9. Bedre system for dugnadsarbeid slik at alle som kan må bidra
10. Valgkomite
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Eiksbygg Boligsameie**

Jonas Pedersen

Sissel Botten

Ida Frydenberg Daffinrud

Eirik Degerud

Geir Jøran Olsen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Styrets innstilling**

Godkjennes

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Valg av en eier, Jonas Pedersen til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Jonas Pedersen velges

**Forslag til vedtak**

Jonas Pedersen er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Styrets innstilling**

Godkjennes

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 7215 Årsrapport - 2.mars inkl bdo.pdf



## Til seksjonseierne i Eiksbygg Boligsameie

### Velkommen til digitalt årsmøte mandag 15.- 23. mars 2021 på vibbo.no

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Eiksbygg Boligsameie 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 tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Eiksbygg Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 15. mars 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23. mars 2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

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



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

Det ordinære årsmøte i Eiksbygg Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.03.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23.03.2021

**Selskapsnummer:** 7215 **Selskapsnavn** Eiksbygg Boligsameie

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

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

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

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

*Eksempel:*

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

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

#### Valg av protokollvitner:

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

Jonas Pedersen velges som protokollvitne

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

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60 000.

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

**Saker til behandling:**

- 1- Saksfremstilling; **Innbetaling av engangsbeløp per leilighet til å dekke kostnader for utskifting av alle takluker.** (se innkallingen for fullstendig saksfremstilling)

**Forslag til vedtak;** Styrets anbefaling at det foretas en kapitalinnkreving for nødvendig vedlikehold på kr 200 000 som fordeles etter sameiebrøken.

For		Mot	

- 2- Saksfremstilling; **Ny vedtekt om hva som gjelder ved bruk av forsikringen til sameiet (Krever 2/3 flertall)** (se innkallingen for fullstendig saksfremstilling)

**Forslag til vedtak;** Styrets forslag til nytt punkt i vedtektene vedrørende forsikring under §5: « Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.»

For		Mot	

- 3- Saksfremstilling; **Forslag fra styret om retningslinjer for sentralfyring.** (se innkallingen for fullstendig saksfremstilling)

**Forslag til vedtak;** Styret anbefaler at det skal være et førende prinsipp om at sentralvarme i utgangspunktet skal skrues på 15. september og av 1. mai. Uavhengig av dato vil sentralvarmen skrues på når gjennomsnittstemperaturen er lavere enn 10 grader og av når gjennomsnittstemperaturen er over 10 grader.

For		Mot	

- 4- Saksfremstilling; **Forslag til bedre belysning av uteområde.** (se innkallingen for fullstendig saksfremstilling)

**Forslag til vedtak;** Styret anbefaler at lamper byttes til lamper som sprer lyset mer.

For		Mot	

- 5- Saksfremstilling; **Bedre system for dugnadsarbeid slik at alle som kan må bidra** (se innkallingen for fullstendig saksfremstilling)

**Forslag til vedtak;** Styret anbefaler at det lages et system for dugnadsarbeid som foreslått. Forslag til gebyr er kr 500.

For		Mot	



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på  
Alle verv for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Sissel Botten	
Styremedlem	Geir Jøran Olsen	
Styremedlem	Ida Daffinrud	
Styremedlem	Eirik Degerud	
Styremedlem	Jonas Pedersen	
Varamedlem	Torunn Trones	
Valgkomite	Håkon Tønnesen Bergstøl	
Valgkomite	Trygve Johan Hejer Holst	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen.

Eventuelt sendes til epostadresse [eiksbygg@gmail.com](mailto:eiksbygg@gmail.com), slik at din deltagelse blir registrert innen fristen.



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Eiksbygg Boligsameie  
avholdes digitalt 15.-23. Mars 2021 på vibbo.no

---

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 2020

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innbetaling av engangsbeløp per leilighet til å dekke kostnader for utskifting av alle takluker. Forslag fra styret
- B) Ny vedtekt om hva som gjelder ved bruk av forsikringen til sameiet (Krever 2/3 flertall). Forslag fra styret
- C) Forslag fra styret om retningslinjer for sentralfyring
- D) Forslag til bedre belysning av uteområde. Forslag fra Elisabeth Lange og Morgan Olsen
- E) Bedre system for dugnadsarbeid slik at alle som kan må bidra. Forslag fra Elisabeth Lange og Morgan Olsen

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Sandvika, 18. februar 2021  
Styret i Eiksbygg Boligsameie

Jonas Pedersen/s/    Sissel Botten/s/    Ida Frydenberg Daffinrud/s/    Eirik Degerud/s/

Geir Jøran Olsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jonas Pedersen	2019-2021	Eiksveien 42 A
Styremedlem	Sissel Botten	2020-2021	Eiksveien 42 B
Styremedlem	Ida Frydenberg Daffinrud	2020-2021	Eiksveien 48
Styremedlem	Eirik Degerud	2020-2021	Eiksveien 42 B
Styremedlem	Geir Jøran Olsen	2020-2021	Eiksveien 44
Varamedlem	Torunn Trones	2020-2021	Eiksveien 48

### Valgkomiteen

Håkon Tønnessen Bergstøl	2020-2021	Eiksveien 48
Trygve Johan Hejer Holst	2020-2021	Eiksveien 44

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

### Generelle opplysninger om Eiksbygg Boligsameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

Eiksbygg Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975609340, og ligger i Bærum kommune med følgende adresse:

Eiksveien 42 A og B, 44, 46 og 48

Gårds- og bruksnummer :

34 12

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Eiksbygg Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 422 895.

Dette er kr 10 055 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladepunkt og andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av erstatning Tryg forsikring. Se note 2 og 3.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 479 431.

Dette er kr 425 469 lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 731 934 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 534 569.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 233 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Bærum kommune

Det er lagt inn en generell prisøkning for kommunale avgifter.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert til kr 168 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eiksbygg Boligsameie.

### Lån

Eiksbygg Boligsameie har lån i Obos banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,10 %.

Løpetiden er 20 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eiksbygg Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiksbygg Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

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

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 1L4SZ-Q856E-6ECB7-BASYG-4EP55-10E6A



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-18 15:55:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: 1L4SZ-Q856E-6ECB7-BASYG-4EP55-10E6A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**EIKSBYGG BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 975 609 340, KUNDENR. 7215**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 412 840	2 164 200	2 413 000	2 413 000
Ladepunkt		550	0	0	0
Andre inntekter	3	9 505	573	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 422 895</b>	<b>2 164 773</b>	<b>2 413 000</b>	<b>2 413 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 070	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-20 718	-20 718	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 303	-9 049	-8 000	-9 100
Forretningsførerhonorar		-88 050	-85 568	-87 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-32 766	-11 755	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-132 042	-494 088	-208 000	-233 000
Forsikringer		-108 530	-99 705	-108 000	-168 000
Kommunale avgifter	9	-317 993	-293 988	-319 400	-327 900
Energi/fyring		-377 497	-721 034	-650 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 917	-177 916	-182 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-138 547	-137 191	-253 500	-185 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 479 431</b>	<b>-2 119 470</b>	<b>-1 904 900</b>	<b>-1 902 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>943 464</b>	<b>45 303</b>	<b>508 100</b>	<b>510 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 032	2 031	0	0
Finanskostnader	12	-212 562	-232 534	0	-181 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-211 530</b>	<b>-230 503</b>	<b>0</b>	<b>-181 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>731 934</b>	<b>-185 200</b>	<b>508 100</b>	<b>329 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-185 200		
Reduksjon udekket tap		731 934	0		



<b>BALANSE</b>			
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Note</b>		
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	44 713	65 430
Aksjer og andeler	14	300	300
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>45 013</b>	<b>65 730</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 357	505
Forskuddsbetalte kostnader		19 277	0
Driftskonto OBOS-banken		525 575	191 881
Sparekonto OBOS-banken		100 216	99 735
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>655 425</b>	<b>292 121</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>700 437</b>	<b>357 851</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-5 419 271	-6 151 205
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 419 271</b>	<b>-6 151 205</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 974 858	6 262 789
Annen langsiktig gjeld	17	23 995	23 995
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 998 853</b>	<b>6 286 784</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 209	30 276
Leverandørgjeld		60 545	190 606
Påløpte renter		1 012	1 390
Annen kortsiktig gjeld	18	34 089	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>120 856</b>	<b>222 272</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>700 437</b>	<b>357 851</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, \_\_.18. februar \_\_.2021

Styret i Eiksbygg Boligsameie

Jonas Pedersen/s/  
Eirik Degerud/s/Sissel Botten/s/  
Geir Jøran Olsen/s/

Ida Frydenberg Daffinrud/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	1 907 520
Avdrag	244 320
Lån/Renter	242 400
Garasje	14 400
Bod	4 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 412 840</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tryg Forsikring, erstatning	9 505
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>9 505</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Yrkesskadeforsikring	-610
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 070</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 303.

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

Juridisk bistand	-5 031
OBOS Prosjekt AS	-19 110
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 624
Andre konsulentonorarer	0
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-32 766</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 953
Drift/vedlikehold VVS	-45 599
Drift/vedlikehold elektro	-11 255
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 348
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 969
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 500
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-418
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-132 042</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-224 195
Feieavgift	-6 156
Renovasjonsavgift	-87 643
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-317 993</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 200
Renhold ved firmaer	-52 350
Snørydding	-19 277
Gressklipping	-45 000
Trykksaker	-1 039
Porto	-1 313
Kontingenter	-14 350
Bank- og kortgebyr	-3 018
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-138 547</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	115
Renter av sparekonto i OBOS-banken	481
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	436
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 032</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-212 562
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-212 562</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasjeanlegg**

Kostpris	23 995	23 995
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	62 153	
Avskrevet tidligere	-20 718	
Avskrevet i år	-20 718	
		20 718
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>44 713</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-20 718</b>

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Asker og Bærum Boligbyggelag. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: 300 Balansført verdi: 300

**NOTE: 15****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. opptaket 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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-7 240 000
Nedbetalt tidligere	977 211
Nedbetalt i år	287 931
	-5 974 858
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 974 858</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer -23 995

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -23 995**

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strømvaregning 2020 -34 089

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -34 089**



## INNKOMNE SAKER;

### Saker til årsmøte 2021

#### 1- A- Innbetaling av engangsbeløp per leilighet til å dekke kostnader for utskifting av alle takluker.

Forslagsstiller: Styret

**Bakgrunn:** I løpet av høsten falt en av taklukene i nr. 44 ned grunnet sterk vind. Dette resulterte i at styret foretok en inspeksjonsrunde av alle loft. Her så vi raskt at flere takluker var gamle og slitte. Samtidig ble det oppdaget at det manglet en takluke i 48. Styret besluttet å få engasjert Obos til å gjennomføre en inspeksjonsrunde. Fullstendig skaderapport og tilstandsvurdering ble oversendt styret fra OBOS - Kort oppsummert ble vi sterkt anbefalt å skifte alle takluker.

Styret brukte høsten 2020 på å hente inn tilbud fra flere aktører. Det ville koste opp mot 200 000 kr eks. moms for å skifte alle taklukene. Grunnet sameiets økonomiske situasjon, valgte styret å skifte de to taklukene som var ødelagt, og vente til årsmøte med å ta en beslutning angående utskifting av resterende takluker. Totalt er det 2 takluker per boligblokk, altså 10 takluker totalt. Det ble inngått en avtale med Henry Hansen & Sønn AS om å skifte de to lukene som var ødelagt så fort det lot seg gjøre. Vi fikk rabattert pris på disse mot at vi binder oss til å bruke samme leverandør ved eventuelt utskifning av de resterende 8 taklukene.

**Behov:** Styret har besluttet at de resterende taklukene må skiftes ut, men ønsker å diskutere med sameiet hvordan vi skal dekke disse/slike utgifter.

#### **Styrets anbefaling og forslag til vedtak:**

Styrets anbefaling at det foretas en kapitalinnkreving for nødvendig vedlikehold på kr 200 000 som fordeles etter sameiebrøken.

#### 2- B- Ny vedtekt om hva som gjelder ved bruk av forsikringen til sameiet (Krever 2/3 flertall)

Forslagsstiller: Styret

**Bakgrunn:** Styret har det siste året behandlet flere saker knyttet til vannlekkasjer. Styret informerte tidligere i høst om at praksisen rundt behandling av slike innmeldinger var som følger:

“Hvis det skulle oppstå vannlekkasje må det vurderes om skaden kan dekkes av sameiers forsikring eller egen innboforsikring. Dersom vannlekkasjen dekkes av sameiets forsikring, er det en egenandel på kr. 10. 000 kr (per 2020). Denne egenandelen må beboer betale selv med mindre skaden er direkte knyttet til vann- og avløpsrørene.”

#### **Forslag:**

Styrets forslag til nytt punkt i vedtektene vedrørende forsikring under §5:

« Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.»



### 3- C- Forslag fra styret om retningslinjer for sentralfyring.

Forslagsstiller: Styret

**Bakgrunn:** I Eiksbygg boligsameie er det sentralvarme. Denne er i form av radiatorer med vann som varmes opp av en el-kjele i hver blokk. Sentralvarmen settes på en gang på høsten og skrur av en gang på våren. Det er ofte overgangsperioder på høst og vår der temperaturforskjellen mellom natt og dag er stor. I disse periodene har vært en tradisjon om at man ikke setter på sentralvarmen, men bruker egne kilder til oppvarmingskilder. Dette for å unngå overfyring og unødvendig bruk av elektrisitet, som at fyring er sameiets desidert største utgiftspost. Det er viktig å være klar over at det er variasjon i hvorvidt leilighetene har vinduer og dører av nyere eller eldre dato, som påvirker isolasjonen. Det varierer også hvorvidt leilighetene har åpne eller lukkede løsninger. Hva som opplever som varmt og kaldt er også individuelt.

Det er mer hensiktsmessig å sette gjennomsnittstemperatur som et kriterium for når varmen skal skrur av og på fremfor faste datoer. Grunnen til at det er at det for eksempel i september i 2020 var svært varmt og ingen grunn til å sette på sentralvarmen på dagtid. En gjennomsnittstemperatur på dagtid på 10 grader sammenfaller ofte med slutten av april og midten av september.

**Behov:** Det er et behov for retningslinjer for når sentralvarmen skrur av og på for å sikre forutsigbarhet for nåværende og fremtidige beboere og tillitsvalgte.

**Forslag:** Styret anbefaler at det skal være et førende prinsipp om at sentralvarme i utgangspunktet skal skrues på 15. september og av 1. mai. Uavhengig av dato vil sentralvarmen skrur på når gjennomsnittstemperaturen er lavere enn 10 grader og av når gjennomsnittstemperaturene er over 10 grader.

### 4- D- Forslag til bedre belysning av uteområde

Fra: Elisabeth Lange og Morgan Olsen

**Bakgrunn:** Det oppleves mørkt ved hellegangen rundt nr. 48 til avfallscontainerne og ned til selve kjellernedgangen, samt ned til garasjene fra avfallscontainerne.

**Behov:** Sette opp ekstra belysning rundt nr 48, ned til kjellernedgangen i samme bygg samt ned til garasjene fra avfallscontainerne.

**Forslag:** Styret anbefaler at lamper byttes til lamper som sprer lyset mer.

### 5- E- Bedre system for dugnadsarbeid slik at alle som kan må bidra

Fra: Elisabeth Lange og Morgan Olsen

**Bakgrunn:** De som ikke kommer på dugnad vil kunne få tildelt jobb senere- eller må betale et gebyr. Dette gjelder ikke dersom man er forhindret pga. sykdom og eldre beboere.

**Behov:** Det er behov for at flere deltar på dugnadene.

**Forslag:** Styret anbefaler at det lages et system for dugnadsarbeid som foreslått. Forslag til gebyr er kr 500.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Sissel Botten      Eiksveien 42B

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Geir Jøran Olsen      Eiksveien 44

Ida Daffinrud      Eiksveien 48

Eirik Degerud      Eiksveien 42B

Jonas Pedersen      Eiksveien 42A

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Torunn Trones      Eiksveien 48

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Håkon Tønnessen Bergstøl Eiksveien 48

Trygve Johan Hejer Holst      Eiksveien 46

I valgkomiteen for Eiksbygg Boligsameie

Håkon Tønnessen Bergstøl  
Trygve Johan Hejer Holst



## Annen informasjon om sameiet

### Styrets arbeid i 2020:

#### Ladeanlegg for elbiler

Sameiets ladeanlegg fungerer i tråd med forventningene. Antall brukere har økt i løpet av siste halvår 2020. Det er likevel betydelig restkapasitet i anlegget. Sameiet har månedlige abonnementskostnader i tillegg til kostnader til strøm. Strømprisen i anlegget er satt til kr 1,30 per KW. MER håndterer fakturering til hver enkelt i henhold til KWt/pris x forbruk til hver enkelt bruker. Sameiet tilbakeføres 90% av ladekostnaden. Økt bruk av anlegget i 2021 kan fullfinansiere driftskostnadene for anlegget.

Andelseiere i borettslag og sameier har fra 1. januar 2021 gjennom en ny lovbestemmelse rett til å lade elbiler. Eiksbygg boligsameie tilfredsstiller sine plikter gjennom eksisterende ladeanlegg, og vil for tiden ikke legge til rette for egne ladestasjoner i eksisterende garasjer. Styret minner om at det ikke skal lades i stikkontakter i garasjer, da dette både går på fellesskapets regning og at det i tillegg kan være brannfarlig.

#### Fyringsanlegget

I forbindelse med oppstart av fyringsanlegget var det problemer med oppvarmingen i nr. 44. Dette skyldtes at rørleggere ved bytte av radiatorer hadde skrudd av rørslyfer uten å åpne dem etter ferdig arbeid. Dette ble ordnet ved hjelp av beboere og tidligere tillitsvalgte Jan Erik og Ian, som kjenner anlegget godt. TF Varmeservice reparerte en defekt utføler i 42b og hjalp til med innstillinger til den automatiske etterfylleren i nr. 44.

De kalde vintermånedene avdekket skade på el-anlegget i 42b. Dette ble utbedret og reparert av Envatec. Det er innhentet serviceavtale med Envatec, som er sertifisert av importør og distributør av el-kjelene. Styret vil vurdere om avtalen skal inngås på neste styremøte.

#### Diverse aktiviteter:

- Månedlig styremøte og løpende avklaringer på appen Slack
- Vedlikeholdsarbeid i fellesområder
- Tiltak for å forebygge vannskader
- Bistå beboere ved behov
- Dugnad vår og høst
- Kartlegging av tilstand på beboere sine radiatorer
- Strø grus og noe enkel måking ved behov
- Julegrantenning
- Anbud på diverse utgiftsposter (lån, forsikring, strøm, gressklipping, snømåking, trappevask, vaktmestertjeneste, internett og fiber)
  - Reforhandlet låneavtale med Obos Bank og fått lavere rente.
  - Reforhandlet med forsikringsselskap etter økte utgifter.
  - Reforhandlet strømvavtale med Hafslund. Redusert utgifter med ca. 2000 kr i mnd.
  - Byttet leverandører og redusert kostnader knyttet til gressklipping og snømåking.



Styret anbefaler å legge vekt på følgende aktiviteter i 2021

**HMS:**

Styret har avdekket manglende rutiner for HMS arbeid og ansvarsfordeling. De anbefaler kommende styret til å ta tak i dette.

Eksisterende styre har startet arbeidet ved å fordele ansvarsområder seg imellom og kommer med en plan for kontrollering og oppfølging. Ansvarsfordeling: Brannsikring (Sissel), fyringsanlegg (Eirik), informasjon til beboere (Ida), Ladestasjoner og garasjeanlegg (Geir Jøran), HMS (kontroll av fellesarealet og elektrisk anlegg) (Jonas).

**Styret**

Styrets e-postadresse er: eiksbygg@gmail.com

**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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650782. 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. 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.

**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

**Styrets innstilling**

Godkjennes

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.



Sak 5

**Innbetaling av engangsbeløp per leilighet til å dekke kostnader for utskifting av alle takluker.**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Se årsrapporten for fullstendig saksfremstilling

**Styrets innstilling**

Styrets anbefaling at det foretas en kapitalinnkreving for nødvendig vedlikehold på kr 200 000 som fordeles etter sameiebrøken.

**Forslag til vedtak**

Styrets anbefaling at det foretas en kapitalinnkreving for nødvendig vedlikehold på kr 200 000 som fordeles etter sameiebrøken.



Sak 6

**Ny vedtekt om hva som gjelder ved bruk av forsikringen til sameiet  
(Krever 2/3 flertall)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Se årsrapporten for fullstendig saksfremstilling

**Styrets innstilling**

Styrets forslag til nytt punkt i vedtektene vedrørende forsikring under §5:

« Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.»

**Forslag til vedtak**

Styrets forslag til nytt punkt i vedtektene vedrørende forsikring under §5:

« Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.»



Sak 7

## **Forslag fra styret om retningslinjer for sentralfyring.**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Se årsrapporten for fullstendig saksfremstilling

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at det skal være et førende prinsipp om at sentralvarme i utgangspunktet skal skrues på 15. september og av 1. mai. Uavhengig av dato vil sentralvarmen skrues på når gjennomsnittstemperaturen er lavere enn 10 grader og av når gjennomsnittstemperaturene er over 10 grader.

### **Forslag til vedtak**

Styret anbefaler at det skal være et førende prinsipp om at sentralvarme i utgangspunktet skal skrues på 15. september og av 1. mai. Uavhengig av dato vil sentralvarmen skrues på når gjennomsnittstemperaturen er lavere enn 10 grader og av når gjennomsnittstemperaturene er over 10 grader.



Sak 8

**Forslag til bedre belysning av uteområde**

**Forslag fremmet av:** Elisabeth Lange og Morgan Olsen

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

Se årsrapporten for fullstendig saksfremstilling

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at lamper byttes til lamper som sprer lyset mer.

**Forslag til vedtak**

Styret anbefaler at lamper byttes til lamper som sprer lyset mer.



Sak 9

**Bedre system for dugnadsarbeid slik at alle som kan må bidra**

**Forslag fremmet av:** Elisabeth Lange og Morgan Olsen

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

Se årsrapporten for fullstendig saksfremstilling

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at det lages et system for dugnadsarbeid som foreslått. Forslag til gebyr er kr 500.

**Forslag til vedtak**

Styret anbefaler at det lages et system for dugnadsarbeid som foreslått. Forslag til gebyr er kr 500.



Sak 10

### **Valgkomite**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Valgkomite for 1 år

Håkon Tønnessen Bergstøl og Trygve Johan Hejer Holst

### **Styrets innstilling**

Håkon Tønnessen Bergstøl og Trygve Johan Hejer Holst velges i valgkomiteen. Foreslås valgt.

### **Forslag til vedtak**

Håkon Tønnessen Bergstøl og Trygve Johan Hejer Holst velges til valgkomiteen



Sak 11

### **Valg av tillitsvalgte**

Følgende styreroller står på valg.

#### **Valgkomiteens innstilling**

Styreleder, styremedlemmer, varamedlem og valgkomiteen velges for 1 år

#### **Valg av styreleder**

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sissel Botten

#### **Valg av 4 styremedlemmer**

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Geir Jøran Olsen
- Ida Daffinrud
- Eirik Degerud
- Jonas Pedersen

#### **Valg av varamedlem**

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torunn Trones



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](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.