



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 213 420  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Haugenveien 13B  
1423 SKI

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 29.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 722 149	2 930 996
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 722 149</b>	<b>2 930 996</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		112 959	124 369
Annen driftskostnad		3 064 814	2 812 231
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 177 773</b>	<b>2 936 600</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-455 624</b>	<b>-5 604</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 742	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 742</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 742</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-447 882</b>	<b>-5 604</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-447 882</b>	<b>-5 604</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-447 882</b>	<b>-5 604</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-447 882	-5 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-447 882</b>	<b>-5 604</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 295	51 295
Sum varige driftsmidler		51 295	51 295
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 295	51 295
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		131 837	133 354
Sum fordringer		131 837	133 354
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		484 162	954 866
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		484 162	954 866
Sum omløpsmidler		615 999	1 088 220
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>667 294</b>	<b>1 139 515</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<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>			
Annen egenkapital		483 713	931 595
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>483 713</b>	<b>931 595</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>483 713</b>	<b>931 595</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		162 314	29 900
Annen kortsiktig gjeld		21 267	178 021
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>183 581</b>	<b>207 920</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>183 581</b>	<b>207 920</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>667 294</b>	<b>1 139 515</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398180

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 213 420  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Haugenveien 13B  
1423 SKI

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 996 213 420  
BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 722 149	2 930 996
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 722 149</b>	<b>2 930 996</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		112 959	124 369
Annen driftskostnad		3 064 814	2 812 231
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 177 773</b>	<b>2 936 600</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-455 624</b>	<b>-5 604</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 742	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 742</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 742</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-447 882</b>	<b>-5 604</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-447 882</b>	<b>-5 604</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-447 882</b>	<b>-5 604</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-447 882	-5 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-447 882</b>	<b>-5 604</b>



Organisasjonsnr: 996 213 420  
BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		51 295	51 295
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 295	51 295
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		131 837	133 354
Sum fordringer		131 837	133 354
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		484 162	954 866
Sum omløpsmidler		615 999	1 088 220
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>667 294</b>	<b>1 139 515</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		483 713	931 595



Sum opptjent egenkapital	483 713	931 595
Sum egenkapital	483 713	931 595
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	162 314	29 900
Annen kortsiktig gjeld	21 267	178 021
Sum kortsiktig gjeld	183 581	207 920
Sum gjeld	183 581	207 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	667 294	1 139 515



Organisasjonsnr: 996 213 420  
BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1872

Bs Innseilingen Drøbak



## Velkommen til årsmøte i Bs Innseilingen Drøbak

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

11. april 2024 kl. 18:00, Frogn Rådhus .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglene
8. Endring av vedtekter nytt punkt
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bs Innseilingen Drøbak



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøtet



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Egenkapitalen reduseres.

**Vedlegg**  
1. Årsrapport ok.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 104 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 104000,-



Sak 7

## Endring av husordensreglene

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Se vedlegg med forslag til endringer og nye punkter i husordensreglene

Forslag til vedtak  
Husordensreglene endres i henhold til forslag

**Vedlegg**  
2. Husordensreglene endringer.pdf

Sak 8

## Endring av vedtekter nytt punkt

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Se vedlegg med forslag til endring av vedtektene

Forslag til vedtak  
Vedtektene endres i henhold til forslag

**Vedlegg**  
3. Endring av vedtektene.pdf

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for ett år, ett styremedlem for to år og ett varamedlem for to år. Styremedlem Hallstein Husand og varamedlem Geir M. Knutsen er ikke på valg og sitter i ett år til.

**Innstilling**  
Dette er valgkomiteens innstilling.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inge J. Solheim



Følgende stiller til valg som styremedlem:  
Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

- Lene Berg

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Wenche Steen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Inge Johannes Solheim	Sogstiveien 68 C
Styremedlem	Lene Berg	Sogstiveien 68 C
Styremedlem	Hallstein Husand	Sogstiveien 68 B
Varamedlem	Geir Mork Knutsen	Sogstiveien 68 A
Varamedlem	Ole Syver Røn	Sogstiveien 68 B

### Valgkomiteen

Jan Wessel Finstad	Sogstiveien 68 A
Eva Montgomery	Sogstiveien 68 C
Jørgen Steinmann	Sogstiveien 68 B

### 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.

### Kontakt med styret

Kontakt med styret foregår enten via Vibbo, på e-post [innseilingen@styrerrommet.no](mailto:innseilingen@styrerrommet.no) eller ved bruk av postkasse i garasje (ved C-oppgang)

### Generelle opplysninger om Bs Innseilingen Drøbak

Sameiet består av 47 seksjoner.

Bs Innseilingen Drøbak er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996213420, og ligger i FROGN kommune

Gårds- og bruksnummer:

71 43

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

Bs Innseilingen Drøbak har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

### Styrets arbeid

Styret har avholdt ett ekstraordinært årsmøte i forbindelse med valg av ny styreleder og nytt varamedlem. Det er avholdt 9 ordinære styremøter siden årsmøtet i april 2023, samt et ekstraordinært i forbindelse med valg av ny styreleder og nytt varamedlem. Også varamedlemmer til styret har deltatt på møtene, for at alle skal være best mulig oppdatert når det gjelder styrets arbeid. Det er også gjort mye styrebehandling på e-post. I løpet av



2023 har styret mottatt ca 670 e-poster i styrerommet ([innseilingen@styrerommet.no](mailto:innseilingen@styrerommet.no)). Disse kommer i tillegg til det hvert enkelt styremedlem mottar på privat e-post som omhandler sameiet og styrearbeid, som i sum pr styremedlem ligger i området 600 - 800. Nå er det selvsagt ikke alle disse henvendelsene som krever like mye oppmerksomhet, men alle skal leses og vurderes. Likefullt er det mange av disse henvendelsene som nødvendigvis genererer annen aktivitet.

Det er selvsagt, også mellom møtene, omfattende kontakt mellom styremedlemmer, varamedlemmer, forretningsfører og ikke minst vaktmester, både personlig, på telefon og på e-post. Generelt har det vært mye arbeid for styret i tillegg til løpende drift av sameiet. Mye av arbeidet kan tilskrives at garantiperioden er over, ny ekstern vaktmester må selvsagt følges opp må en helt annen måte og mye av leverandørkontakt og oppfølging som tidligere ble ivaretatt av vaktmester faller nå på medlemmene i styret. En del av dette arbeidet er nok i større grad en vaktmesteroppgave enn det er en styreoppgave, men med en ekstern vaktmester må dette utføres av noen som er til enhver tid er til stede i sameiet.

### «Styrerommet»

Som en del av gevinsten ved å gå over til OBOS som forretningsfører har vi fått et eget digitalt «Styrerom», der vi kan håndtere alle styrets aktiviteter. Her ligger alle filer, all dokumentasjon, referater, maler og annet verktøy som styret er avhengig av i sitt arbeid. Dette har ikke kommet dit av seg selv, det har vært en jobb det forrige og nåværende styret har hatt, med å samle alt vi hadde fra før på vår gamle hjemmeside, på minnepinner, hos tidligere styremedlemmer og alt som tidligere har vært papirbasert. Nå er det meste digitalisert og kommet inn i «Styrerommet», og strukturen begynner å komme på plass. Det er viktig å få til en god struktur, slik at nåværende og framtidige styremedlemmer enkelt finner det de har behov for i sitt arbeid.

Styrerommet inkluderer også en økonomimodul som gir mulighet for løpende oppfølging av regnskap og likviditet. Styret har brukt året til å gjøre seg kjent med verktøyet, og ser at dette vil være viktig for økonomistyringen fremover.

### Vibbo

Vibbo er som sagt stedet der sameierne kan finne den informasjonen de trenger om sameiet, det er også kommunikasjonskanalen mellom styret og sameierne. Vibbo erstatter på mange måter både den tidligere hjemmesiden og behovet for å bruke oppslag rundt om i gangene (selv om det også er hensiktsmessig, i noen tilfelle). Heller ikke informasjonen som ligger på Vibbo har kommet dit av seg selv. Som med «Styrerommet» har forrige og nåværende styre hatt en stor oppgave med å fylle Vibbo med nødvendig og relevant informasjon, strukturere denne og informere sameierne om hvor informasjon faktisk finnes. Styret oppfordrer alle i sameiet til å skaffe seg tilgang til Vibbo, og til å sette på varsling om ny aktivitet på Vibbo. På den måten vil hver enkelt være sikret å få all informasjon fra styret, og styret vil være tryggere på at «alle vet».

### Vaktmestertjenester

Tidligere vaktmester Ole J. Sparre avsluttet sitt engasjement for sameiet ved årsskiftet 2022/2023, og ny ekstern bedrift overtok. Styret har selvsagt fremdeles et utstrakt samarbeid med vaktmester. Vaktmester sørger for at hele sameiet har så god kontroll på våre verdier som over hode mulig, innenfor den rammen avtalen med ham hjemler. Det er selvsagt en stor forskjell på å ha en intern vaktmester, som bor i sameiet og har inngående kjennskap til, -og kunnskap om «alt», til å ha en ekstern vaktmester som er innom på timebasis. Til tross for dette vil styret si seg meget fornøyd med både avtale, dialog og utførelse av vaktmestertjenestene, også det siste året. Det vi ser i det daglige med snømåking og plenklipping er fremdeles kun «toppen av isfjellet» av alle hans oppgaver som er fastsatt i egen detaljert manual utviklet gjennom flere års erfaring i sameiet.

Nåværende vaktmester fungerer også som samtalepartner og konsulent for både korte -og langsiktige vedlikeholdsplaner.

#### **Utbygging Skogveien 31 - 35**

Denne saken har løpt over flere år. Utførende for eventuell utbygging er Backe Prosjekt AS som i desember 2023 sendte nytt nabovarsel, også i.h.h.t. dette har de søkt om flere dispensasjoner fra opprinnelig og vedtatt reguleringsplan. Hvor mye dette vil utsette oppstart av byggeprosessen er helt uvisst, vi kan ikke gjøre annet enn å vente og se. Styret laget et ganske omfattende tilsvar til dette nabovarslet, der vi forsøkte å peke på de realiteter som vi antar vil kunne få betydning for oss som sameie og for enkelte sameiere. Styret vil gjerne rette stor takk til Jan-Erik Klynderud, for mange og meget gode innspill til dette svaret. Vårt svar er tidligere lagt ut på Vibbo, og kan fremdeles leses der.

#### **Boder i A**

Bodene ble ferdigstilt i 2022 og etableringen av bodene kostet kr 83.000. Fram til desember 2023 var 7 av dem utleid, pt er alle 8 utleid. Bodene gir nå kr. 4.000 i inntekter pr måned og vil være fullt nedbetalt i august 2024. Fra det tidspunkt vil leieinntektene genere en månedlig merinntekt. Prisen for bodleie justeres i hht. Avtalen, med endring i konsumprisindeksen.

#### **Utarbeidet vedlikeholdsplan**

Styret har fortsatt arbeidet med vedlikeholdsplanen for sameiet, hovedhensikten med denne er at nåværende og framtidige styrer kan planlegge nødvendige aktiviteter og budsjettere for disse. Dette gir større forutsigbarhet for sameiet og bedre grunnlag for beslutninger og informasjon.

#### **Mangler og garantiarbeid**

Sameiet har også i denne perioden hatt problemer med lekkasjer (se eget punkt under), denne gang ved markterrasse A103/203. Det har også vært lekkasje fra balkong i B501 og ned i leilighetene under. Denne lekkasjen er reklamert på fra 2011, og den er forsøkt utbedret flere ganger, men uten tilfredsstillende resultat. Entreprenør har fraskrevet seg alt ansvar da garantitiden er utløpt. Styret har søkt profesjonell hjelp både hos jurister og byggeteknisk i OBOS, og dessverre er konklusjonen at det er lite, eller ingenting, vi kan gjøre når garantitiden er ute. Det at det er gjort dårlig håndverksarbeid av entreprenør er både kritikkverdig og setter oss i en lite god situasjon, men det er ikke ulovlig i den forstand at vi vil nå fram med f.eks. et søksmål. Søksmål kan fort koste mer enn utbedring av skaden og innebærer også risiko for å tape. Det som gjør dette ekstra utfordrende er at i de tilfellene vi har hatt i 2023 vil heller ikke forsikring gjelde. Forsikringsvilkårene sier at forsikringen ikke omfatter: «skade som trenger inn via terrasse og balkong, eller overgang mellom terrasse/balkong og vegg/andre bygningsdeler, også når dette er tak for bolig under».

#### **Utbedring av lekkasjer**

Som det er redegjort for i allerede utsendt informasjon har det i 2023 vært gjort mye og kostbart arbeid med å få bukt med både lekkasje ved markterrasse i A103/203 og fra balkong i B501. Begge disse er nå tettet, og med, det som vi ikke kan annet enn å anta, et godt og tilfredsstillende resultat for mange år framover. Begge disse arbeidene var mer omfattende enn antatt og ble derfor betydelig mer kostbart enn ønsket. Særlig arbeidet i blokk B, som hadde sitt utspring i balkong i B501 ble betydelig mer omfattende og mer kostbart enn vi kunne se for oss. I tillegg gjorde et usedvanlig vått og vindfullt sommervær det ekstra utfordrende for både entreprenør og for oss. Men imidlertid ser det heldigvis ut som om dette og lekkasjen ved A103/203 er et tilbakelagt kapittel. Dessverre er det rimelig å anta at den type dårlig håndverksarbeid og mangler som ble avdekt i balkong i B501 også kan forårsake lignende, om forhåpentligvis ikke så omfattende, utfordringer andre



steder i sameiet. (*Lekkasjen i B som oppstod i januar 2024 har trolig annen årsak og konsekvens selv om vannet tok noenlunde samme vei som i fjor*).

### **Takterrassene**

Gjennom flere års bruk og slitasje har trehellene på takterrassene blir slitt og begynt å råtne. Dette har ført til at skruer og spikre som etter hvert stikker ut kan komme i direkte kontakt med taktekket og i verste fall membran under. Dette er spesielt utsatt på takterrasse i A, og styret har derfor besluttet å stenge denne midlertidig. Foreløpig er ikke dette like ille på takterrassen i C, men ødelagte treheller bør byttes både i A og C. Dette står på vedlikeholdsplanen for 2024, og vi er i dialog med vaktmester om hvordan dette skal løses.

### **Gasskontroll**

Det er gjennomført gasskontroll av Nore VVS, denne gang ble det ikke avslørt noen lekkasjer, men tidligere kontroller har vist at det kan skje. Derfor viser det seg hvor nødvendig det er med slike kontroller og også nødvendigheten av at alle sameiere er til stede, eller på annen måte sørger for at kontrollørene får tilgang til samtlige leiligheter. Det er utrolig viktig at alle skaffer gassalarm, slik at gasslekkasjer oppdages og gassen kan stenges av, dette følger for øvrig også av ordensreglene. Vi vil vurdere om framtidige kontroller også skal omfatte om det er montert fungerende gassalarm.

### **Nødvendig kontroll av brannslukkeutstyr i fellesarealer**

Det er et myndighetskrav at sameier og borettslag skal ha sertifisert kontroll av alt brannslukkeutstyr på sine fellesarealer hvert år. Det må gjennomføres og dokumenteres av sertifisert kontrollør. Dette er nå også gjennomført i 2023 av If-sikkerhet som vi har avtale om årlige kontroller med.

### **Brannalarm/brannøvelse**

Vi har utført pålagt brannalarm test også i 2023. Det ble ikke registrert åpenbare feil. Det er ikke gjennomført brannøvelse i 2023. Ved tidligere utløst alarm var det svært mange beboere som gikk rundt for å prøve å finne hvor alarmer var utløst, i stedet for å møte på samlingspunktet ifølge branninstruks. Det er overmåte viktig at alle tar seg raskest mulig til samlingspunkt, og stoler på at brannvernansvarlig og styret gjennomfører de oppgavene de skal. Det vil bli gjennomført brannøvelse med evakuering i 2024.

### **HMS-arbeid**

Det gjennomføres to ordinære runder med HMS kontroll, en i mai og en i november. Dette for å sikre oss at alt vårt sikkerhetsutstyr virker, at våre alarmer virker og at det ikke er gjort skade på utstyr eller installasjoner som kan føre til økt fare for bygning eller folk. Dette er omfattende runder, der vi også benytter vaktmester og andre eksterne leverandører for å kontrollere installasjonene våre.

### **Heiser**

Vår leverandør for vedlikehold av heiser Heisplan AS, fungerer godt. De er alltid tilgjengelige og ordner raskt opp ved heisstans, andre problemer eller feil ved heisene. Imidlertid er det ofte problemer med heisene, og ifølge Heisplan AS vil dette tilta da heisene (til heiser å være) er gamle og det er flere deler som etter hvert må skiftes ut. Enhver tilkalling medfører kostnader, derfor forsøker styret å unngå tilkallinger for forhold som kan vente til neste service.

### **Vannbåren gulvvarme**

Det har også siste år vært klager på at gulvvarmen ikke fungerer optimalt hos alle. Drøbak Rørleggerservice har dobbelt sjekket i teknisk rom. Alt fungerer som det skal, ingen feil på sirkulasjonspumpen, trykket er bra og det er ikke luft i anlegget. Det er heller ikke fall i vannstanden og det er riktig temperatur på vannet inn og ut av anlegget. I fjor ble det montert ett magnet filter for å rense anlegget og det fungerer godt. Drøbak



Rørleggerservice har gjort noen justeringer på anlegget, som ser ut til å ha hatt en positiv effekt. Drøbak Rørleggerservice forklarer at anlegget nå er blitt eldre og at gulvvarme stukkene i hver leilighet tetter seg over tid og blir dårligere. Vi har fått tilbud fra Drøbak Rørleggerservice på deler og arbeid på utbedring av gulvvarmen i hver enkelt leilighet. De anbefaler å skifte ut fordeler stukkene, og at det kan være hensiktsmessig og bytte ut termostatene. Men dette blir opp til hver og en leilighet. I arbeidstid estimerer de 3 timer. Informasjon om dette er tidligere lagt ut på Vibbo.

### **Dugnader**

Det har også i år vært gjennomført to meget vellykkede dugnader, der vi begge ganger fikk gjennomført de fleste punktene som stod på listen til styret. Dugnadene er viktig for å få holdt sameiet i god stand og at det ser ryddig, velstelt og pent ut rundt oss. De er også en svært viktig sosial arene for sameiere og andre beboere.

### **Sommerfest og Oktoberfest**

Også i 2023 stelte festkomiteen, med god hjelp av andre sameiere, i stand både sommerfest på takterrassen i C og Oktoberfest i garasjen. Begge arrangementene var svært vellykket og mange fornøyde beboere «gikk» hjem i de små timer. Dessverre klarte vi ikke å få til lystenning og gløggservering i advent denne gang, men vi satser på å komme sterkere tilbake allerede i år.

### **Huseiernes landsforbund**

Sameiet er fremdeles medlem i Huseiernes landsforbund. Gjennom dette medlemskapet får vi en rekke tips til drift av sameiet og nyttige tips til styrearbeidet.

### **For øvrig har styrets arbeid også blant annet bestått i følgende:**

- Gjennomført en rekke befaringer/besiktigelser med forskjellige leverandører og service bedrifter
- Planlegging/ gjennomføringer av feiing og oppmerking i garasjeanlegget
- Planlegging/ gjennomføring av vår- og høstdugnad
- Fulgt opp avvik
- Utarbeidet informasjon til seksjonseierne om de saker som forventes å være av interesse
- Administrert kontroll av gassanlegget
- Administrert Styrerommet og Vibbo



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vannskaden i B.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Sameiet hadde ikke langsiktig gjeld verken ved årets begynnelse eller slutt, og følgelig ikke noen avdrag i perioden.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 432.418 Dette er ca kr 450.000 levere enn for et år siden og skyldes de tidligere forklarte ekstrakostnadene. Styret har tatt hensyn til dette i budsjettet for 2024 med bl.a. endringer av felleskostnader.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 715 000,-. Dette er erfaringsmessig den vanskeligste posten å budsjettere, og styret anser at dette er minimum som må avsettes for både planlagt vedlikehold og uforutsette utgifter.

### Kommunale avgifter i FROGN kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med en økning.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Innseilingen Drøbak.

### Lån

Bs Innseilingen Drøbak har ikke lån.

### Innkrevde 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 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.06.2024.

Budsjettposten Innkrevde felleskostnader inkluderer også tv-anlegg/bredbånd, samt de åtte ekstrasbodene. Ekstrasbodene er indeksregulert, mens tv-anlegg/bredbånd blir justert i henhold til avtalen med Viken Fiber. Økning i Innkrevde felleskostnader blir derfor mindre enn 7%.

### Finansinntekter

Styret har opprettet en sparekonto i OBOS-banken som gir betydelig bedre betingelser enn driftskontoen. Det er avsatt midler til fremtidig vedlikehold på kontoen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Innseilingen Drøbak

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Innseilingen Drøbak som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	14 av 27	Årsrapport ok.pdf	



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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

15 av 27

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Årsrapport ok.pdf



## BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK ORG.NR. 996 213 420, KUNDENR. 1872

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 721 149	2 880 996	2 719 000	2 902 000
Andre inntekter	3	1 000	50 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 722 149</b>	<b>2 930 996</b>	<b>2 719 000</b>	<b>2 902 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 959	-25 369	-13 959	-15 000
Styrehonorar	5	-99 000	-99 000	-99 000	-104 000
Revisjonshonorar	6	-17 125	-13 125	-14 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-85 200	-77 430	-82 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-14 734	-322	-20 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 383 870	-928 459	-595 000	-715 000
Forsikringer		-278 588	-249 655	-250 700	-293 000
Kommunale avgifter	9	-50 855	-77 476	-89 300	-66 500
Energi/fyring	10	-666 081	-752 872	-740 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-270 114	-253 236	-253 236	-282 000
Andre driftskostnader	11	-298 247	-459 656	-450 200	-450 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 177 773</b>	<b>-2 936 600</b>	<b>-2 607 395</b>	<b>-2 710 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-455 624</b>	<b>-5 604</b>	<b>111 605</b>	<b>192 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	7 742	0	0	9 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 742</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-447 882</b>	<b>-5 604</b>	<b>111 605</b>	<b>201 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-447 882			



### BOLIGSAMEIET INNSEILINGEN DRØBAK ORG.NR. 996 213 420, KUNDENR. 1872

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	13	51 295	51 295
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>51 295</b>	<b>51 295</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		336	0
Forskuddsbetalte kostnader		130 698	133 354
Andre kortsiktige fordringer	14	803	0
Driftskonto OBOS-banken		81 705	0
Sparekonto OBOS-banken		402 457	0
Innestående i andre banker		0	954 866
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>615 999</b>	<b>1 088 220</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>667 294</b>	<b>1 139 515</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		483 713	931 595
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>483 713</b>	<b>931 595</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 267	0
Leverandørgjeld		162 314	29 900
Påløpte kostnader		0	150 979
Annen kortsiktig gjeld		0	27 042
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>183 581</b>	<b>207 920</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>667 294</b>	<b>1 139 515</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Frogn, 26.02.2024

Styret i Boligsameiet Innseilingen Drøbak



Inge Johannes Solheim /s/

Lene Berg /s/

Hallstein Husand /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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	2 306 633
Altibox Flex	264 516
Parkering	108 000
Bod	42 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 721 149</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Bodleie	1 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-13 959
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 959</b>



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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 99 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 125.

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

Juridisk bistand	-8 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 140
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 734</b>

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

Snekkergutta AS, prosjekt Sogstiveien 68	-606 793
OBOS Prosjekt AS, bistand utbedring av terrasser	-38 531
Follo Grave og Hageservice AS, utbedring av dreneringsproblem	-102 863
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-748 187</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-80 021
Drift/vedlikehold VVS	-159 231
Drift/vedlikehold elektro	-11 700
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 060
Drift/vedlikehold heisanlegg	-167 743
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-77 052
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 862
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 489
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 871
Kostnader dugnader	-655
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 383 870</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-41 038
Feieavgift	-9 385
Eiendomsskatt næring	-432
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-50 855</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-426 990
------------------	----------



Andre fyringskostnader	-239 092
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-666 081</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 742
Driftsmateriell	-2 920
Lyspærer og sikringer	-2 982
Vaktmestertjenester	-131 073
Renhold ved firmaer	-118 124
Andre fremmede tjenester	-954
Kontor- og datarekvisita	-3 132
Trykksaker	-18
Andre kontorkostnader	-1 805
Telefon, annet	-1 478
Porto	-40
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 962
Velferdskostnader	-17 120
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-298 247</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 724
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 457
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	561
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 742</b>

**NOTE: 13****LOKALER**

Lagerrom i A - 86 kv.meter	51 295
<b>SUM LOKALER</b>	<b>51 295</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert Follo Ren Iks i 2024, gjelder 2023	803
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>803</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP1021747. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Forslag til nytt pkt 6.4 i ordensreglene «Sluser foran enkelte leiligheter»

*Dette ble tatt opp på beboermøte i april 2023, som et ønske om å gjøre noe med og få en entydig regulering av bruksrett og ansvar. Beboermøtet kan ikke beslutte, og styret har oppfattet dette som et oppdrag fra beboermøtet og fremmer derfor forslag om et nytt punkt for tydeliggjøring av ansvar og bruksrett til disse slusene.*

Forslag

6.4 Leiligheter med sluse mellom egen inngang og trappegang/heishus

Leilighetene B501, B502, C401 og C402 har en sluse mellom egen inngang og trappegang/heishus. For B501 og C401 er arealet på 6 m<sup>2</sup>, mens for B502 og C402 er arealet på 8 m<sup>2</sup>. Dette er definert som fellesareal, arealet i slusen er medregnet i boarealet for leiligheten og dermed medregnet i sameierbrøken. Slusens beliggenhet i tilknytning til kun en leilighet gjør at arealet framstår som eksklusivt for bruk kun for den aktuelle leilighet. Slusene i tilknytning til disse leilighetene kan dessuten kun nåes via låst dør eller via heis og bruk av kode. Disse leilighetene har to lysarmaturer som går på felles strøm.

Leilighetene A401, B301, B401 og C301 har en sluse mellom egen inngang og trappegang/heishus på ca 3 m<sup>2</sup>. Dette er definert som fellesareal og arealet er ikke medregnet i boarealet for leiligheten og dermed ikke en del av sameierbrøken. Men med sin beliggenhet i tilknytning til kun en leilighet framstår arealet like fullt som eksklusivt for bruk kun for den aktuelle leilighet. Disse leilighetene har ett lysarmatur som går på felles strøm

Alle disse slusene er til eksklusiv bruk for aktuell leilighet. Dette betyr at alt vedlikehold av slusen også tilfaller aktuell leilighet. Det er alt renhold, kjøp og bytte av lyspærer, nødvendig maling og framtidig bytte av lysarmatur. Strømforbruk for lysarmaturene i slusene er ikke mulig å endre, og vil derfor belastes sameiet. Sameierbrøken forblir også uendret.

*For å sikre at det blir minst mulig misforståelser og at intensjonene med den valgte løsning for lading av elbiler, foreslår styret en endring (presisering) av pkt 10 i våre ordensregler.*

*Dagens tekst*

*Det er tillatt for beboere å ha el-bil eller hybridbil, eller besøk som har slik bil, som man kan lade på sin garasjeplass så fremt ladepunkt eller stikkontakt er godkjent for slike formål.*

*En seksjonseier må meddele styret om ettermontering av ladebokser til fellesanlegget slik at denne blir registrert i systemet.*

*Styring og betaling for lading skjer via enten App, brikke eller tilsvarende.*

*Ved ettermontering av ladebokser må disse bestilles hos Drøbak Elektriske AS. Det er ikke tillatt å montere nye ladebokser som tilknyttes egen strømkurs.*

*Det er selvsagt ikke tillatt å benytte sameiets felles stikkontakter (de som står ved hver oppgang) til lading av el-biler eller hybridbiler.*



Forslag til ny tekst

## 10. Lading av el-bil

Det er tillatt for beboere å ha el-bil eller hybridbil, eller besøk som har slik bil, som man kan lade på sin garasjeplass så fremt ladepunkt eller stikkontakt er godkjent for slike formål.

Det som er godkjent er ladebokser tilknyttet sameiets fellesanlegg, ladebokser montert før fellesanlegget ble etablert eller kontakter med økt OV/HS opp til 3X40A montert før fellesanlegget ble etablert. Ladebokser eller slike kontakter vil være godkjent dersom de har tilhørende samsvarserklæring som er registrert hos styret. Dette betyr at det selvsagt ikke er tillatt å benytte sameiets felles stikkontakter (de som står ved hver oppgang) til lading av el-biler eller hybridbiler.

Det er ikke tillatt å montere nye ladebokser som tilknyttes egen strømkurs. Ettermontering av ladebokser kan kun gjøres i tilknytning til fellesanlegget og skal bestilles hos sameiets avtalepartner Minel Drøbak Elektriske AS. En seksjonseier må meddele styret om ettermontering av ladeboks til fellesanlegget, slik at denne blir registrert i systemet.

For å kunne ta i bruk ladeboks må seksjonseier inngå avtale med PlugPay AS, som forestår fakturering for bruk av anlegget. Så lenge styret ikke har besluttet noe annet er det kun PlugPay AS som kan benyttes. Styring av -og betaling for lading skjer via enten App, brikke eller tilsvarende.

Nytt pkt 12 i ordensreglene

Forslag

## 12. Kontakt med styret

**Kanal for kontakt med styret er gjennom e-postadressen [innseilingen@styrommet.no](mailto:innseilingen@styrommet.no), alternativt gjennom å bruke postkassen ved porten i garasjen.**

Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet eller besvart.

Muntlige henvendelser til enkelt styremedlemmer vil heller ikke bli behandlet. Styret opptre som et samlet styre og alle henvendelser vil derfor også bli behandlet av et samlet styre.

Styret kan også kontaktes gjennom melding på Vibbo, for henvendelser som haster litt mer, som f.eks. heisstans, feil med garasjeport eller andre saker som bør/må tas tak i raskt.

Om det haster veldig, f.eks. store vannlekkasjer, andre alvorlige skader eller ting som er til fare for liv eller helse, kan man selvsagt kontakte noen fra styret på telefon eller ved å oppsøke noen fra styret.

Alle henvendelser som gjelder sameiet skal gå skriftlig til styret, og ingen andre.

**Det er kun styret som kan bestille oppgaver eller arbeid som faktureres sameiet.**

Nytt pkt 13 i ordensreglene

*Dette har til nå vært en såkalt rutine, utformet av et tidligere styre. Vi foreslår at dette tas inn i ordensreglene, slik at seksjonseiere ikke trenger å lure på hvilken rutine som gjelder. Måten å gjøre dette på er statisk og likt for alle, vi mener derfor at den hører hjemme i ordensreglene.*



Forslag

13. Bestilling av nøkler eller garasjeportåpner

Seksjonseiere som har behov for ny eller ekstra nøkkel må henvende seg skriftlig (e-post er ok) til styret. Det er kun styreleder, eller den styret bestemmer, som har rekvisisjonsrett for nøkler og sylindere til vårt låsesystem.

Bruk e-post [innseilingen@styrerommet.no](mailto:innseilingen@styrerommet.no) eller postkassen i garasjen ved C-oppgangen.

Ved bestilling må det stå leilighetsnummer og navn på bestiller.

For nøkler må bestillingen også inneholde nøkkelmrk. (Knr.). Dette står på de nøkler man har fra før.

Bestilte nøkler vil bli fakturert seksjonseier direkte fra leverandøren.

Nye garasjeportåpner, kan seksjonseier selv bestille hos Scanmark Service AS.



Nytt punkt 2.5 i sameiets vedtekter

*Sameiet har fått installert en felles ladeløsning for lading av el- og/eller hybridbil. Derfor foreslår styret i medhold av eierseksjonslovens § 25a et nytt punkt i våre vedtekter.*

*Dette medfører at dagens pkt 2.5 **Dyrehold flyttes til nytt pkt 2.6.***

2.5 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Dette er løst gjennom en felles ladeløsning som samtlige av seksjonseierne kan knytte seg til, med ett ladepunkt pr. leilighet. Hvordan dette skal gjøres er regulert i sameiets ordensregler.

Nytt pkt 7.6 i vedtektene (og en liten endring i pkt 7.5)

*Vi har i alle år hatt valgkomite, men dette er ikke hjemlet noe sted. Det å ha en uavhengig valgkomite er et stort pluss, for å sikre at styret ikke kan «velge seg selv» på nytt og på nytt. Derfor foreslår vi at dette tas inn i våre vedtekter*

Forslag.

7.6 Valgkomité

Årsmøtet skal velge en valgkomité som skal finne kandidater til styret og foreslå disse for årsmøtet. Valgkomiteen består av 3 seksjonseiere, gjerne en fra hver blokk, men det er ikke noe krav. Valgkomiteen har en funksjonstid på ett år og ny valgkomité velges av årsmøtet.

Valgkomiteens arbeid starter når styret varsler om frister som gjelder for innmelding av saker til kommende årsmøte (normalt i januar/februar). Arbeidet skal starte med et oppstartsmøte for å fordele oppgaver og diskutere mulige kandidater og arbeidet skal avsluttes med et sluttmøte der valgkomiteens innstilling gjøres ferdig. Uenighet i valgkomiteen avgjøres med alminnelig flertall, eller man kan velge å innstille to eller flere til et verv.

Dette vil medføre at dagens pkt 7.6 forskyves og punktene etter også selvsagt.

Endring i pkt 7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Det betinger også en liten endring i pkt 7.5 der man vil få ett **nytt pkt d) som må lyde «Velge valgkomité».**



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24

Selskapsnummer: 1872 Selskapsnavn: Bs Innseilingen Drøbak

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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