



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 907 894
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SELJEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 03.03.2020 - 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: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 287 132	
Sum inntekter		2 287 132	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 339 528	
Sum kostnader		1 339 528	0
Driftsresultat		947 604	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		293	
Sum finansinntekter		293	0
Annen finanskostnad		101	
Sum finanskostnader		101	0
Netto finans		192	0
Ordinært resultat før skattekostnad		947 797	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		947 797	0
Årsresultat		947 797	0
Totalresultat		947 797	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		947 797	
Sum overføringer og disponeringer		947 797	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		353 456	
Sum fordringer		353 456	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 765	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 765	
Sum omløpsmidler		1 417 221	0
SUM EIENDELER		1 417 221	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		947 797	
Sum opptjent egenkapital		947 797	
Sum egenkapital		947 797	0
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		362 003	
Annen kortsiktig gjeld		107 421	
Sum kortsiktig gjeld		469 424	0
Sum gjeld		469 424	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 417 221	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 566414

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 907 894
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SELJEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 03.03.2020 - 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: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 04.08.2021



Organisasjonsnr: 924 907 894
SELJEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 287 132	
Sum inntekter		2 287 132	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 339 528	
Sum kostnader		1 339 528	0
Driftsresultat		947 604	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		293	
Sum finansinntekter		293	0
Annen finanskostnad		101	
Sum finanskostnader		101	0
Netto finans		192	0
Ordinært resultat før skattekostnad		947 797	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		947 797	0
Årsresultat		947 797	0
Totalresultat		947 797	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		947 797	
Sum overføringer og disponeringer		947 797	



Organisasjonsnr: 924 907 894
SELJEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		353 456	
Sum fordringer		353 456	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 765	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 765	
Sum omløpsmidler		1 417 221	0
SUM EIENDELER		1 417 221	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		947 797	
Sum opptjent egenkapital		947 797	



Sum egenkapital	947 797	0
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	362 003	
Annen kortsiktig gjeld	107 421	
Sum kortsiktig gjeld	469 424	0
Sum gjeld	469 424	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 417 221	0



Organisasjonsnr: 924 907 894
SELJEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note



7

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5500.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2500.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8000.00	

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Seljen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 18. mai - 23. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Seljen Boligsameie. Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 23:59. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/720>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Kameraovervåking
7. Husordensregler for garasjeanlegg
8. TV/Internettleverandør
9. Publisering av styreprotokoller
10. Fastboende styremedlemmer
11. Vedtekter § 2-1 tredje ledd
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Seljen Boligsameie

Ola Tomter Kyrkjebø

Marte Huse

Joachim Staff Edin

Paul Alexander Hasfjord



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som møteleder/administrator og protokollfører foreslås Line Hovland fra OBOS.

Forslag til vedtak

Som møteleder/administrator og protokollfører velges Line Hovland fra OBOS.



Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret innstiller på valg av Grete Boye Eidsgaard og Eva Kristine Sogn til protokollvitner.

Forslag til vedtak

Grete Boye Eidsgaard og Eva Kristine Sogn velges til protokollvitner.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Tomter Kyrkjebø	Aslakveien 24 A
Nestleder	Marte Huse	Aslakveien 24 A
Styremedlem	Joachim Staff Edin	Aslakveien 24 B
Styremedlem	Paul Alexander Hasfjord	Aslakveien 24 C
Varamedlem	Erik Buchmann	Aslakveien 24 C
Varamedlem	Fred Winther Holt	Aslakveien 24 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Seljen Boligsameie

Sameiet består av 84 seksjoner.

Seljen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924907894, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med adresse Aslakveien 24 A-C.

Eiendommen har gårdsnummer 11 og bruksnummer 621.

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.

Seljen 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 PricewaterhouseCoopers 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.



Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 287 132.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 339 528.

Resultat

Årets resultat på kr 947 797 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. I årets resultat inngår oppstartskapital kr 410 000, jfr. note 3 til regnskapet.

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 947 797.

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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5935. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Seljen Boligsameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er på kr 134 532.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. 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.



Til årsmøtet i Seljen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Seljen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Seljen Boligsameie



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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Seljen Boligsameie

SELJEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 924 907 894, KUNDENR. 720

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 03.03.2020-31.12.2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 867 132	0	2 733 000
Andre inntekter	3	420 000	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 287 132	0	2 733 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	-10 000	-17 000
Styrehonorar		0	-70 000	-120 000
Revisjonshonorar	4	-8 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-92 969	-130 000	-135 000
Konsulenthonorar	5	-1 890	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-14 201	-450 000	-450 000
Forsikringer		-99 531	-200 000	-147 000
Kommunale avgifter	7	-588 475	-550 000	-570 000
Kostnader sameie	13	-173 824	-440 000	-522 000
Energi/fyring		0	-300 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-197 690	-352 800	-270 000
Andre driftskostnader	8	-162 948	-450 000	-350 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 339 528	-2 992 800	-2 611 000
DRIFTSRESULTAT		947 604	-2 992 800	122 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	293	0	0
Finanskostnader	10	-101	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		192	0	0
ÅRSRESULTAT		947 797	-2 992 800	122 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		947 797		



Seljen Boligsameie

SELJEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 924 907 894, KUNDENR. 720

BALANSE

	Note	2020
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		18 145
Forskuddsbetalte kostnader		306 864
Andre kortsiktige fordringer	11	27 300
Energiavregning	12	1 147
Driftskonto OBOS-banken		1 063 765
SUM OMLØPSMIDLER		1 417 221
SUM EIENDELER		1 417 221
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		947 797
SUM EGENKAPITAL		947 797
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		107 421
Leverandørgjeld		362 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		469 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 417 221
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 23.03.2021
Styret i Seljen Boligsameie

Ola Tomter Kyrkjebø /s/

Joachim Staff Edin /s/

Paul Alexander Hasfjord /s/

Marte Huse /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 771 592
Garasje	95 540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 867 132

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Tilskudd	10 000
Oppstartskapital, 82 a 5 000	410 000
SUM ANDRE INNETEKTER	420 000

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret beløper seg til kr 8 000.
Kr 2 500 gjelder villighetserklæring.



Seljen Boligsameie

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 890
SUM KONSULENTHONORAR	-1 890

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 382
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 828
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 990
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 201

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-111 018
Vann- og avløpsavgift	-308 052
Renovasjonsavgift	-169 405
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-588 475

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 819
Vaktmestertjenester	-73 910
Renhold ved firmaer	-76 913
Andre fremmede tjenester	-1 147
Kontor- og datarekvisita	-670
Andre kontorkostnader	-3 721
Porto	-19
Bank- og kortgebyr	-2 311
Velferdskostnader	-2 439
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-162 948

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	293
SUM FINANSINNTEKTER	293

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-101
SUM FINANSKOSTNADER	-101



Seljen Boligsameie

NOTE: 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode fra utbygger	27 300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	27 300

NOTE: 12

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-404 864
SUM INNETEKTER	-404 864

KOSTNADER

Overført Røakollen Garasjesameie	406 011
SUM KOSTNADER	406 011

SUM ENERGIAVREGNING	1 147
----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 13

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Sameiet eier 6210/16672 deler i Røakollen Garasjesameie

Sameiets andel av driftskostnader er inntatt i resultatregnskapet under posten kostnader sameier.

Sameiet har solidaransvar for Røakollen Garasjesameie sin gjeld

På tidspunkt for regnskapsavslutning foreligger det ikke godkjent årsregnskap for Røakollen Garasjesameie.



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

På ekstraordinært årsmøte i juni 2020 ble det valgt nytt styre til avløsning av utbyggers midlertidig oppnevnte styre. Etter kort tid trakk første valgte styreleder seg fra sitt verv. Ny leder ble valgt på ekstraordinært digitalt årsmøte som ble holdt i perioden 17. til 25. august 2020. I perioden etter dette har styret avholdt 19 møter. Det føres protokoll fra møtene.

Arbeidsforholdene har vært krevende på grunn av den pågående covid-19 pandemien, med begrensede muligheter for normal kommunikasjon med eiere/beboere, Obos som utbygger og forretningsfører, og andre samarbeidspartnere. Styremøtene har hovedsakelig vært avholdt som videomøter. Vibbo er brukt for informasjon til eiere og beboere.

Styret har vedtatt og følger retningslinjer for styrearbeid i Seljen boligsameie, basert på Obos standard retningslinjer.

Styrets oppgaver er knyttet til drift og vedlikehold av leilighetsbygget i Aslakveien 24 og ellers forvaltning av sameiets anliggender. Garasjeanlegget eies i fellesskap av Seljen boligsameie og Storklokken borettslag gjennom Røakollen garasjesameie, som har eget styre sammensatt av medlemmer fra styrene i Seljen og Storklokken. Garasjestyret forvalter, i tillegg til selve garasjeanlegget, også felles tekniske installasjoner, herunder ventilasjonssystem, brannvarsling og varmesentral, og dessuten eiernes interesser i utearealene.

Det er gjennom året blitt etablert et godt samarbeid med styret i Storklokken borettslag, både direkte og gjennom styret i garasjesameiet.

Styret har utarbeidet branninstruks og informert beboerne om denne, gjennom oppslag og nyhetsmelding. Det er gjennomført HMS-runde i bygget. Så langt har det ikke vært holdt brannøvelse, bortsett et tilfelle av en ufrivillig evakuering som skyldtes teknisk feil. I og med at brannvarslingen er felles for Seljen og Storklokken, er det behov for en felles øvelse. Smittevern hensyn har så langt talt for å vente med gjennomføringen.

Fra felles sykkelbod er det blitt stjålet flere sykler. Da dette først ble oppdaget utløste det behov for å styrke sikringen av bygget. Det manglet brikkelås på døren fra garasjen inn mot sykkelboden. Dette var en feil som utbygger sørget for å rette opp. Det har vært flere innbrudd i kjellerboder. Fra eieres private boder er det også blitt stjålet sykler. Styret har etter dette besluttet å få satt lås også på dører inn fra korridor til bodområder. Securitas er engasjert for midlertidig vakt hold om natten. Dette er et kostbart tiltak som vil bli avvirket når planlagt kameraovervåkning kommer på plass, jfr egen årsmøtesak.

Biltrafikk inne i selve gårdsrommet innebærer sjenanse for beboere og spesielt usikkerhet for små barn som leker. Det er derfor blitt satt opp bom ved innkjøringen. Dette har virket, til en viss grad. Det er nødvendig at beboerne i fellesskap begrenser innkjøring av privatbiler, drosjer og varetransporter hvor det strengt tatt ikke er nødvendig å kjøre inn. Garasjestyret har fastsatt husordensregler for garasjeanlegget. Disse legges fram for årsmøtet til orientering, jfr egen sak.



Mange seksjonseiere reklamerte på mangler ved anlegget for vannbåren gulvvarme. Styret engasjerte objektivt firma, Opak as, til å undersøke tilstanden i noen leiligheter og tok saken opp med Obos. Det ble da gjennomført flere tiltak for å utbedre feil og mangler. Etter gjennomgang av gulvets oppbygning ble det avdekket spesielle forhold som har med materialers varmeledningsevne å gjøre. På det grunnlag ble tur-temperaturen på vannet til gulvvarmen satt opp. Det ble også foretatt såkalt gjennomskylling av rørene i gulvvarmeanlegget i mer enn 30 leiligheter. Disse tiltak bidro i stor grad til å løse problemene. Imidlertid, det gjenstår noe usikkerhet som vil bli fulgt opp i neste fyringssesong, altså vinteren 2021/2022.

Driften av ventilasjonsanlegget har vist tegn til ustabilitet. Ved noen anledninger har anlegget stoppet helt opp. Etter styrets reklamasjon på forholdene har det i 2021 blitt byttet ut noen motorer og reimer. Noen beboere har meldt om andre problemer med ventilasjonen, slik som uforklarlig lukt og dårlig avtrekk fra kjøkken. Seksjonseierne har selv ansvar for å reklamere på slike forhold og ellers følge det opp på forestående ettårsbefaring. Det vil være aktuelt for styret å følge opp det som måtte vise seg å være mistanker om systematiske feil ved anlegget.

Styret har fulgt opp problemer som følge av feil som har blitt avdekket ved brannvarslingsanlegget. Noen problemer er løst, men ikke alle. Det oppstår feil som følge av variabelt vanntrykk på gateplan. Det arbeides for å få i stand en varig løsning.

Etter at det ble oppdaget mus som ubudne gjester i noen leiligheter høsten 2020, valgte styret å inngå avtale med Pelias skadedyrskontroll. Avtalen innebærer 4 inspeksjoner/behandlinger per avtaleår, samt nødvendige ekstra besøk. Det ble bestemt sammen med kontaktpersonen i Pelias å sette opp 3 stk A24-feller rundt bygget.

Det har vært problemer med bruken av nedkastene for søppel og papp/papir. Mye dreier seg om riktig bruk av nedkastene, for å hindre tilstopping. Beboerne er blitt flinkere etter hvert, men det foreligger nok fortsatt et potensiale til forbedring. Styret følger utviklingen, også etter at det er gjort tiltak inne i nedkastene for papp/papir som skal hindre at papp så lett setter seg fast.

Styret har vedtatt budsjett for 2021. I denne forbindelse ble det besluttet å opprettholde felleskostnadene på det nivå som ble fastsatt av utbygger før innflytting. Det kan bli aktuelt å revidere budsjettet etter et helt års drift og i den forbindelse vurdere størrelsen på felleskostnadene.

Styret har akseptert tilbud fra utbygger om installasjon av sykkelvask i sykkelboden og avtrekksvifte for skipreparering i sykkelverksted.

Styret har begynt å se på muligheten for å redusere kommunale avgifter gjennom installasjon av vannmåler slik at vann- og avløpsgebyr beregnes ut fra målt vannforbruk i stedet for etter bruksareal. Det kan foreligge vesentlige innsparingsmuligheter. Saken bør utredes nærmere av det nye styret.

Mens bygningen ennå er ny, er det lite behov for vedlikehold. Etter et års drift er det likevel behov for boning av belegg i fellesarealer. Dette vil bli gjort før sommerferien.



Styret har lagt ned et betydelig arbeid i å følge opp eieres og andre beboeres etterlevelse av husordensreglene. De aller fleste beboere bidrar aktivt til å utvikle et godt bomiljø. Det er unntakene som byr på utfordringer. Dette vil det jobbes videre med.

Vibbo

Viktig og nyttig informasjon fra styret i sameiet finner du på www.vibbo.no/seljen. Vi anbefaler alle å holde seg jevnlig oppdatert på Vibbo og sakene som legges ut der.

Parkering

Seksjonseierne fikk tildelt parkeringsplass ved innflytting. Oversikt over hvem som har hvilken plass følger av vedlegg til vedtektene. Parkeringsplassene befinner seg i felles anleggseiendom på gnr. 11 bnr. 619 og kan leies ut internt på Røkollen.

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede og er derfor noe bredere enn de andre. For nærmere informasjon om de tilpassede plassene, se sameiets vedtekter.

Elbilplasser

I garasjekjelleren er det etablert elbilplasser, da noen har kjøpt ladepunkt som tilvalg. De som benytter seg av ladepunktet betaler for forbruket gjennom egen avtale.

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS.

Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Nøkkelbrikkebestilling

Nøkkelbrikker kan bestilles ved skriftlig henvendelse til seljen@styrerrommet.no. Oppgi navn, leilighetsnummer og nøkkelbrikkenummer (fremkommer på brikken, 6 siffer), samt hvor nøkkelbrikke og faktura skal sendes. Det blir sendt med postoppkrav.

Reklamasjon og spørsmål

InAttika brukes for innmelding og oppfølging av reklamasjoner, og også registrering av punkter man evt. ønsker å ta opp på 1-års befaringen.

Før overtagelsen skal du ha mottatt en e-post fra InAttika med brukernavn og passord til portalen. Har du ikke mottatt dette, ta kontakt på support@inattika.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7353371. 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 og felles elektrisk anlegg. 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Varmesentral

Sameiet eier sammen med Storklokken borettslag en varmesentral som er lokalisert til gnr 11 bnr 620 (borettslagets eiendom). Varmeanlegget er basert på sentral varmpumpe (jordvarme) i kombinasjon med elektrisitet. Det leverer varmeenergi til varmt tappevann, gulvvarme, samt ettervarme til ventilasjonsluften. Varmesentralen driftes av Røakollen garasjesameie.

Røakollen garasjesameie

Sameiet er medeier i Røakollen garasjesameie på gnr 11 bnr 619.

Det er fastsatt følgende sameiebrøk basert på totalt antall kvm boligareal BRA på hver sameiers eiendom:

Storklokken borettslag (hus A og B), gnr 11 bnr 620	10262/16472
Seljen boligsameie (hus C), gnr 11 bnr 621	6210/16472

Røakollen utomhussameie

Sameiet vil bli medeier i Røakollen utomhussameie sammen med de øvrige husene som etableres på Røakollen, totalt 4 boligselskaper.



Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det skal fastsettes godtgjørelse for styrets arbeid siste år. Årsmøtet fastsetter et samlet beløp. Fordelingen blant medlemmene avgjøres av styret selv. Honorarets størrelse er ment å reflektere både arbeidsmengde og ansvar.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at styrehonoraret fastsettes til kr 120.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000.

Sak 6

Kameraovervåking

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret planlegger sammen med styret i Storklokken borettslag å etablere kameraovervåking i felles garasjeanlegg. Dette er et tiltak for å sikre mot innbrudd og tyverier i alle tre boligblokkene som har innganger fra garasjen.

Bakgrunnen er at det har funnet sted flere tyverier og innbrudd/innbruddsforsøk i private boder samt tyverier fra felles sykkelboder. Det dreier seg om kriminelle aktiviteter som det er svært vanskelig for politiet å etterforske uten kameraovervåking. Som en midlertidig ordning er Securitas engasjert for vakt hold om natten. Vekterordningen, med oppsatte informasjonsskilt, antas å ha en preventiv virkning, men ordningen er forholdsvis kostbar, og det vurderes å være en langt dårligere løsning enn kameraovervåking.

Det planlegges satt opp kameraer på innsiden av garasjeporten og andre steder i garasjen hvor det anses hensiktsmessig. Dette betyr at beboere og andre vil bli filmet ved passering i gitte soner. Dataene vil bli lagret på forsvarlig måte. Opptak vil kun bli hentet ut etter inntrufne hendelser – tyveri, hærverk og annet, til bruk av politiet. Det er ikke aktuelt å bruke overvåkingsdata for kontroll av beboeres etterlevelse av husordensregler.

Da kameraovervåking berører personvern hensyn for beboerne, er det nødvendig å foreta en avveining mellom beboernes ulike interesser; Personvern på den ene side og behovet for personlig og materiell sikkerhet på den annen. Styret har vurdert dette og kommet til at behovet for trygghet for beboerne, både personlig og materielt, må veie tyngre enn de personvern hensyn som taler mot kameraovervåking.

Styret innstiller på at kameraovervåking etableres, gitt at tiltaket har sterk tilslutning blant beboerne. Styret vil i denne forbindelse følge Datatilsynets veiledning for boligselskaper og kreve at det ved avstemning oppnås to tredjedels flertall for forslaget.

På sikt vil det være aktuelt å vedtektsfeste bestemmelser om kameraovervåking.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at det iverksettes kameraovervåking i felles garasjeanlegg.



Sak 7

Husordensregler for garasjeanlegg

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret i Røakollen garasjesameie har i møte 22.03.2021 vedtatt husordensregler for garasjeanlegget, som er felles for eiere/beboere Aslakveien 24, 26 og 28. Husordensreglene legges her frem til orientering for årsmøtet og dermed samtlige seksjonseiere i Seljen.

Styrets innstilling

Styret inntiller på at årsmøtet tar saken til orientering.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar husordensreglene for felles garasjeanlegg til orientering.

Vedlegg

1. Husordensregler 22.03.2021.pdf



Husordensregler

for felles garasjeanlegg

Fastsatt av styret i Røakollen garasjesameie 22.03.2021

1. Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg.
2. Garasjeplassene skal holdes ryddige og rene.
3. Alle som benytter garasjen, plikter å påse at porten lukkes etter inn og utkjøring. Det skal holdes lav fart i garasjeanlegget.
4. Oppdages alvorlige feil og mangler ved garasjeanlegget, garasjeporten eller dører, skal styret varsles umiddelbart via telefon.
5. Den enkelte garasjeplasseier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/søl fra garasjeplassen og tilhørende vegger.
6. Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking og/eller lakkering av bil, mc, sykler, eller lignende er forbudt.
7. Det er ikke lov til å feste eller henge opp gjenstander i eksisterende anlegg (rørføringer og lignende). Det er heller ikke anledning til lagring av private eiendeler eller søppel på egen parkeringsplass eller fellesarealet i garasjeanlegget.
8. Ved varslet felles rengjøring, vedlikehold eller oppgradering av garasjeanlegget plikter den enkelte å rydde sin p-plass, fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer fra styret. Dersom pålegg i denne anledning ikke etterkommes, vil styret sørge for at pålegget blir fulgt for eiers regning.



Sak 8

TV/Internettleverandør

Forslag fremmet av: Troy Nøstdal

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nøstdal skriver:

«Etter et år med dyre priser på dårlige tjenester og to store og langvarige konflikter med TV-leverandører mener jeg vi må se på om det finnes et alternativ til GET/Telia. Hastighet på nett er markedets dårligste og TV-tilbudet er preget av mange konflikter og mye tid uten innhold på kanalene.»

STYRETS KOMMENTARER:

Saken er uaktuell på dette årsmøte da foreliggende avtale med Telia har en bindingstid på 36 måneder. Bindingstiden regnes fra sameiet fikk tilgang til tjenestene.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at Nøstdals forslag avvises. Det gjøres ved å stemme MOT vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak

Styret innhenter nytt tilbud på TV- og internettjenester og presenterer for sameiet. Styret gis fullmakt til å bytte leverandør innen samme kostnadsramme.



Sak 9

Publisering av styreprotokoller

Forslag fremmet av: Troy Nøstdal

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nøstdal skriver:

"Tittel: Større engasjement i sameiet

Tekst: For å øke engasjementet rundt driften av sameiet og skape mer aktivitet blant beboere mener jeg det hadde vært veldig bra om beboere kunne følge med på beslutningene som gjøres på deres vegne. Om beboerne kunne følge prosessene og ta stilling til den gode jobben styret legger ned for alles beste ville det også gjort det enklere å finne gode kandidater til styret nå som nesten alle skal gi seg. Det bidrar også til forenkle og forbedre jobben for styret da referater og protokoller ikke blir liggende lenge ubearbeidet og man er alltid ajour med referat og protokoll."

STYRETS KOMMENTARER:

Styret erkjenner at informasjon til eierne om sameiets drift og de utfordringer som styret har stått overfor dette første driftsår, kunne vært gjennomført på en mer systematisk og rutinemessig måte. Begrensede ressurser har gjort det nødvendig å prioritere felles informasjon om viktige enkeltsaker. Det foreligger helt klart muligheter til forbedring som eierne kan regne med at det nye styret vil følge opp.

Årsmøtet kan gi styret instruks i bestemte saker, men ikke på generelt grunnlag pålegge styret å utføre oppgaver som ikke er hjemlet i eierseksjonsloven. Loven er ufravikelig. Ulovlige vedtak som måtte bli fattet av årsmøtet, kan og skal styret ignorere. Dersom årsmøtet pålegger styret å gjennomføre noe som er i strid med lov, må styret nekte å etterkomme pålegget, og heller trekke seg hvis årsmøtet fastholder sitt pålegg.

Det hører ikke med til de lovpålagte oppgavene at styret, etter hvert møte, skulle utføre merarbeid i form av å klargjøre møteprotokoll for distribusjon, under overholdelse av taushetsplikt, samt å foreta publiseringen.

Nøstdals forslag synes videre å forutsette at seksjonseierne har en generell innsynsrett i styreprotokoller. Det er ikke riktig. Innsynsrett gjelder for årsmøteprotokoller, men ikke styreprotokoller.

Styret må stå fritt til selv å bestemme hvordan man informerer seksjonseierne om driften av sameiet.

Etter styrets vurdering vil en instruks fra årsmøtet, som foreslått av Troy Nøstdal, innebære et ulovlig vedtak som styret finner uakseptabelt å etterkomme.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at Nøstdals forslag avvises. Det gjøres ved å stemme MOT vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak



Styret skal publisere protokollene fra styremøtene i henholdt til gjeldende GDPR-lovgivning. Vedtaket har også tilbakevirkende kraft gjeldende fra 8. juni 2020 (første årsmøte 2020). Det skal publiseres innen 14 dager etter avholdt styremøte.



Sak 10

Fastboende styremedlemmer

Forslag fremmet av: Troy Nøstdal

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nøstdal skriver:

«Det er en stor fordel at dem som tar beslutninger på vegne av oss alle faktisk også bor i Aslakveien 24. Det er særlig i fellesskapets interesse ved brann, vannlekkasjer eller ved andre akutte situasjoner. Spesielt også nå som byggingen av de neste blokkene er påbegynt og det vil bli mye aktivitet på tomten fremover. Dialogen med OBOS/AF rundt støy fra arbeidsplassen er mye enklere å forklare dersom man også selv holder til her til det daglige. Jeg ønsker derfor at det forankres i vedtektene at styremedlemmene skal ha Aslakveien som sin folkeregistrerte adresse, og at de ved utflytting også må si opp sitt styreverv. Unntak for varamedlemmer og eksternt rekruttert profesjonell styreleder.»

STYRETS KOMMENTARER :

Det er ikke tillatt etter eierseksjonsloven å vedtektsfeste at styremedlemmer skal være bosatt på en bestemt adresse. Det er heller ikke lov å vedtektsfeste at styremedlemmer som flytter fra sameiet, plikter å si opp sin plass i styret. Det er opp til den enkelte å kreve seg fritatt fra vervet når særlige forhold foreligger, eksempelvis flytting. Seksjonseierne kan ellers alltid avsette et styremedlem man ikke er fornøyd med.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at Nøstdals forslag avvises. Det gjøres ved å stemme MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Styret forankrer i vedtektene at styremedlemmer skal ha Aslakveien 24 som sin folkeregistrerte adresse. Ved utflytting skal styremedlemmet si opp sin plass i styret. Unntak for varamedlemmer og eksternt rekruttert styreleder.



Sak 11

Vedtekter § 2-1 tredje ledd

Forslag fremmet av: Troy Nøstdal

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Nøstdal skriver:

«Fra og med 1. januar 2020 gjelder nye regler for korttidsutleie i eierseksjonssameier. Korttidsutleie defineres som utleie under 30 dager. For eierseksjonssameiene er det vedtatt et «tak» på korttidsutleie av eierseksjoner i til sammen inntil 90 dager per år. Gjennom vedtekter kan det enkelte sameiet bestemme om øvre grense skal endres til noe mellom 60 til 120 dager. Gitt de utfordrende tidene vi lever i hvor noen kan bli tvunget til å måtte leie ut leiligheten sin for en kortere periode så mener jeg at så lenge slik utleie ikke har vært til sjenanse så langt burde ikke vedtektene stå i veien for at en slik utleie kan skje til lovens omfavn. Vi har ikke blitt informert om at så har vært tilfelle, og dette er også et vedtak som kan endres senere dersom dette skulle vise seg å bli et problem. Jeg foreslår derfor at vi endrer vedtektenes § 2-1.»

STYRETS KOMMENTARER:

Lovens ufravikelige hovedregel om korttidsutleie er at det ikke er tillatt i mer enn 90 døgn i løpet av et år. Begrensningen på 90 døgn kan gjennom vedtektsendring forlenges til 120 døgn eller forkortes til 60 døgn.

Forslagsstiller ønsker at grensen skal heves til 120 døgn. Dette med bakgrunn i «de utfordrende tidene vi lever i hvor noen kan bli tvunget til å måtte leie ut leiligheten for en kortere periode.» Til dette vil styret bemerke at det er fullt mulig for en seksjonseier å leie ut leiligheten for å skaffe inntekter. Det er korttidsleie, eksempelvis av typen Airbnb, som begrenses til 90 døgn. Styret har ikke hørt noen seksjonseier uttrykke behov for å drive korttidsutleie i mer enn 90 døgn. Styret antar derimot at noen seksjonseiere kan ønske grensen satt ned til for eksempel 60 døgn. Dette har med hvilken type sameie man ønsker å bo i.

Etter styrets vurdering har ikke forslagsstiller sannsynliggjort at det vil være i seksjonseierens felles interesse å heve grensen for korttidsutleie fra 90 til 120 dager. Saken er dertil komplisert og svært dårlig egnet for behandling på et digitalt årsmøte.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at Nøstdals forslag avvises. Det gjøres ved å stemme MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås følgende endring i vedtektenes § 2-1 tredje ledd.

Nåværende 3. ledd utgår; «(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

og erstattes av nytt 3. ledd: «(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ny styreleder. Bakgrunnen for dette er at nåværende leder, Ola Tomter Kyrkjebø, ønsker å fratre på grunn av jobbskifte og flytting fra byen. Dertil skal det velges tre styremedlemmer og tre varamedlemmer.

Innstilling

Styret innstiller på valg av

a) Styreleder: Fred Winther Holt

b) Styremedlemmer: Rebekka Dahl og Karen Grønseth Hübert (for 2 år) og Fredrik Herlovsen Slaatten (for 1 år)

c) Varamedlemmer: Erik Buchmann, Fredrik Sørensen og Trond Holand (for 1 år)

Se vedlagte innstilling med presentasjon av kandidatene.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Fred Winther Holt

Valg av 2 Styremedlem 2 år Velges for 2 år

Karen Grønseth Hübert

Rebekka Dahl

Valg av 1 Styremedlem 1 år Velges for 1 år

Fredrik Herlovsen Slaatten

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Erik Buchmann

Fredrik Sørensen

Trond Holand



Vedlegg

1. Styrets innstilling valg av tillitsvalgte.pdf



Styrets innstilling – valg av tillitsvalgte

Årsmøtet skal velge:

- **Styreleder** for en periode på 2 år
- **2 styremedlemmer** for en periode på 2 år
- **1 styremedlem** for en periode på 1 år
- **3 varamedlemmer** for en periode på 1 år

Presentasjon av de kandidater som styret innstiller på valg av:

Fred Winther Holt (76), Aslakveien 24 A – Kandidat styreleder

Fred er utdannet siviløkonom NHH og har over 30 års ledererfaring fra offentlig forvaltning, industri og bank. Han er pensjonert banksjef fra Sparebanken Nord-Norge og har vært styreleder i mange år i et boligsameie i Tromsø.

Fred er aktiv som varamedlem til styret og bidrar med sin kompetanse på mange områder. Mange beboere vil kjenne hans engasjement fra gulvvarmesaken og arbeidet for å skape et trygt og godt bomiljø. Han er også styremedlem i Røkollen garasjesameie.

Fred har sagt seg villig til å påta seg styreleder vervet, under forutsetning av at det nye styret sammensettes av personer som han har tro på kan bli et godt og handlekraftig styre, til beste for eiernes felles interesser.

Rebekka Dahl (47), Aslakveien 24 A – Kandidat styremedlem

Rebekka jobber i dag som overstyrmann for rederiet NorLed, på hurtigbåt i Oslo-området. Foruten navigasjonsutdanning (bachelor i nautikk) har hun utdanning innen regnskap. Hun har erfaring fra hotell- og restaurant, blant annet som hovmester.

Rebekka har ikke direkte styreerfaring, men hun er vant til å ta ansvar og til å jobbe i team. Hun har blant annet gode forutsetninger for å jobbe med sikkerhet i sameiet.

Fredrik Herlovsen Slaatten (32), Aslakveien 24 B – Kandidat styremedlem

Fredrik er siviløkonom fra Norges Handelshøyskole, med master i strategi og ledelse.

Fredrik jobber som avdelingsleder i Intility as, som er leverandør av tjenester innen it-drift og rådgivning, med hovedmarked i Norden og ellers kunder over hele verden. Fredrik driver med forretnings- og produktutvikling og har til daglig ledelse av flere team.

Fredrik har erfaring fra styrearbeid i Rift Colosseum Eierseksjonssameie fra 2019 til 2020. Sameiet var nyetablert i 2017.

Karen Grønseth Hübert (34), Aslakveien 24 C – Kandidat styremedlem

Karen har utdanning tilsvarende siviløkonom (MBA fra Columbia University i New York, bachelor fra BI), og i tillegg 1. avdeling juss.

Karen har i 10 år jobbet med strategi og forretningsutvikling i bank og advokatbransjen. Hun er i dag markedsdirektør i et advokatfirma.

Hun er styremedlem i Tiedemannsfabrikken Sameie, et boligsameie som ble etablert i 2018.

Fredrik Sørensen (44), Aslakveien 24 B – Kandidat varamedlem



Fredrik har en mastergrad i informatikk fra Universitetet i Oslo. Han har drevet eget firma i over 10 år. Han jobber som selvstendig konsulent med systemutvikling.

Han har i et par år vært medlem av styret ved Institutt for Informatikk ved Universitetet i Oslo.

Trond Holand (69), Aslakveien 24 B – Kandidat varamedlem

Trond har aktuar embetseksamen fra Universitetet i Oslo 1978. Han har hatt en rekke lederstillinger inkl. styreverv innen IT og Finans.

Trond har solid erfaring fra styrearbeid i to sameier i Oslo, siste gang som nestleder/styreleder de to første årene i et nyopprettet sameie med 64 leiligheter. I denne tiden samarbeidet han også med et borettslag som var etablert samtidig.

Erik Buchmann (74), Aslakveien 24 C – Kandidat varamedlem

Erik er pensjonert lege. Han har vært involvert i sosialt, frivilling arbeid og styrearbeid i mange år. Før han flyttet til Røakollen, var han i flere år medlem av styret i et annet boligsameie i området.

Erik har stor interesse for vårt bomiljø. Han var beboerrepresentant før vårt styre ble valgt på ekstraordinært årsmøte. Nå er han styremedlem i Røakollen garasjesameie og varamedlem til styret i Seljen.

Styrets innstilling

Styret startet sitt arbeid foran årsmøtet med å invitere eiere til å melde seg som kandidat eller foreslå andre til styreverv. Senere har styret kontaktet mulige kandidater. Hensikten har vært å sette sammen et kompetent og handlekraftig styre hvor det også er tilstrebet kjønnsbalanse og rekruttering fra ulike aldersgrupper. Arbeidet har resultert i den enstemmige innstilling som herved legges fram.

- 1. Valg av styreleder for 2 år:**
 - Fred Winther Holt
- 2. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:**
 - Rebekka Dahl
 - Karen Grønseth Hübert
- 3. Valg av 1 styremedlem for 1 år:**
 - Fredrik Herlofsen Slaatten
- 4. Valg av 3 varamedlemmer for 1 år**
 - Fredrik Sørensen
 - Trond Holand
 - Erik Buchmann



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
E-post: oef@obos.no

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