



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 832 796  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SOLE ALLÉ 81-87  
Forretningsadresse: v/ OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 801 152	1 661 653
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 801 152</b>	<b>1 661 653</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 550	
Annen driftskostnad		1 366 036	1 263 912
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 481 686</b>	<b>1 378 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>319 466</b>	<b>283 641</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 642	3 843
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 642</b>	<b>3 843</b>
Annen finanskostnad		354	289
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>354</b>	<b>289</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 288</b>	<b>3 554</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>322 753</b>	<b>287 195</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>322 753</b>	<b>287 195</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>322 753</b>	<b>287 195</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>322 753</b>	<b>287 195</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		322 753	287 195
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>322 753</b>	<b>287 195</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		49 956	
Sum varige driftsmidler		49 956	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		49 956	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		31 903	31 395
Sum fordringer		31 903	31 395
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 044 172	793 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 044 172	793 751
Sum omløpsmidler		1 076 075	825 146
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 126 031</b>	<b>825 146</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 009 515	686 762
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 009 515</b>	<b>686 762</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 009 515</b>	<b>686 762</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		60 656	57 447
Annen kortsiktig gjeld		55 861	80 938
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 516</b>	<b>138 384</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>116 516</b>	<b>138 384</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 126 031</b>	<b>825 146</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459187

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 832 796  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SOLE ALLÉ 81-87  
Forretningsadresse: v/ OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 921 832 796  
SAMEIET SOLE ALLÉ 81-87

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 801 152	1 661 653
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 801 152</b>	<b>1 661 653</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 550	
Annen driftskostnad		1 366 036	1 263 912
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 481 686</b>	<b>1 378 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>319 466</b>	<b>283 641</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 642	3 843
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 642</b>	<b>3 843</b>
Annen finanskostnad		354	289
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>354</b>	<b>289</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 288</b>	<b>3 554</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>322 753</b>	<b>287 195</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>322 753</b>	<b>287 195</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>322 753</b>	<b>287 195</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>322 753</b>	<b>287 195</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		322 753	287 195
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>322 753</b>	<b>287 195</b>



Organisasjonsnr: 921 832 796  
SAMEIET SOLE ALLÉ 81-87

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		49 956	
Sum varige driftsmidler		49 956	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		49 956	0
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		31 903	31 395
Sum fordringer		31 903	31 395
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 044 172	793 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 044 172	793 751
Sum omløpsmidler		1 076 075	825 146
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 126 031</b>	<b>825 146</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 009 515	686 762
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 009 515</b>	<b>686 762</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 009 515</b>	<b>686 762</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	60 656	57 447
Annen kortsiktig gjeld	55 861	80 938
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>116 516</b>	<b>138 384</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>116 516</b>	<b>138 384</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 126 031</b>	<b>825 146</b>



Organisasjonsnr: 921 832 796  
SAMEIET SOLE ALLÉ 81-87

**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**



**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



## **Til seksjonseierne i Sameiet Sole Alle 81-87**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 9. juni 2021 kl. 19.00 i sameiets garasje eller ute på parkeringsplassen (om været er bra).**

**NB. Ta med egen stol om du vil sitte.**

**Av smittevernhensyn anbefalers at det bare møter en fra hver husstand.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Sole Alle 81-87 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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

**NB. Om det ikke blir mulig med fysisk møte på grunn av korona-regler, vil det bli avholdt digitalt årsmøte. Avstemmingen vil da finne sted på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) med et «oppstartsmøte» på Teams. Informasjon sendes i så tilfelle ut pr. e-post.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Sole Alle 81-87**  
avholdes onsdag 9. juni 2021 kl. 19.00 i sameiets garasje eller ute på  
parkeringsplassen (om været er bra).  
NB. Ta med egen stol om du vil sitte.

Av smittevern hensyn anbefalers at det bare møter en fra hver husstand.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Avregning av gulvvarme og varmt vann og eventuell vedtektsendring i vedtektenes pkt. 6-1 (2), 4. ledd
  - B) Montering av avfuktersystem i bodarealene
  - C) Brannalarm, rutiner
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for ett år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for to år
- C) Valg av inntil to varamedlemmer for ett år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Vestby, 09.03.2021  
Styret i Sameiet Sole Alle 81-87

Bjørn Tørmo /s/      Bjarne Breivik /s/      Jan Ragnar Fossum /s/

Aud Iren Johansen /s/      Dag Sandnes /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Tørmo	Sole Allé 83
Styremedlem	Bjarne Breivik	Sole Allé 87
Styremedlem	Jan Ragnar Fossum	Sole Allé 85
Styremedlem	Aud Iren Johansen	Sole Allé 83
Styremedlem	Dag Sandnes	Askveien 2 B
Varamedlem	Lisbeth Thorsen	Sole Allé 85

### Valgkomiteen

John Moen	Sole Allé 85
Monica Risdal	Sole Allé 85

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Sole Alle 81-87

Sameiet består av 48 seksjoner.

Sameiet Sole Alle 81-87 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921832796, og ligger i VESTBY kommune med følgende adresse:

Sole Allé 83-87

Gårds- og bruksnummer :  
9 467

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.

Sameiet Sole Alle 81-87 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 Alpha Revisjon AS.



## Styrets arbeid

Styret har ivaretatt den daglige driften av sameiet. Det har vært en del arbeid knyttet til oppfølging av feil og mangler, samt vedlikehold. Styret har derfor gjennomgått samtlige 12 vedlikeholdsavtaler. En av avtalene er erstattet av en avtale med VVS Comfort A/S. Den omfatter vedlikehold av brannslukningsutstyr, innvendige hovedstoppekraner, tilbakeslagsventiler ol, samt varmeanlegg, vakuumsutskiller, sprinkelanlegg mm. I tillegg har vi inngått en vedlikeholdsavtale med Vestby Mølle angående service og vedlikehold av en robotklipper.

Styret har også fulgt opp feil og mangler iht. overtagelsesprotokollen med utbygger. I tillegg har styret gjennomført disse oppgavene:

- Utredet muligheten for å skifte metode for måling av energiforbruket i sameiet, og hvordan kostnadene skal belastes den enkelte beboer. Styret har utredet fire alternativ og la opp til å behandle dette på et ekstraordinært årsmøte 10. november. På dette møtet la styret også opp til å avklare om beboerne ønsker å installere utstyr som senker fuktigheten i bodområdene. Dette møtet måtte utsettes på grunn av koronasituasjonen og sakene tas opp på nytt igjen på kommende årsmøte.
- Kjøpt inn og fått installert robotklipper, kantklipper og gressklipper til vedlikehold av pløn- og utearealer.
- Gått til anskaffelse av videokameraer som overvåker inngangene til garasjeområdet. I tillegg er utgangsdørene forsterket med sikringskarmen for å gjøre det vanskelig å bryte opp dørene.
- Innhentet anbud på maling av terassetak og gulv. Dette ble gjennomført sommeren 2020.
- Arbeidet mye med oppfølging av serviceavtaler, herunder branntavle, heiser, porter og dører, samt falske brannalarmer.
- Gjennomførte før jul opplæring av hvordan den enkelte kan stanse brannvarsleren i hver enkelt leilighet hvis den utløses uten grunn.
- Gjennomført merking av sykkelparkeringsplasser i garasjeområdet.

### Grøntkomiteen

- Grøntkomiteen har ordnet med beplantning i oppkjørselen og plantet hekk og fylt på grus mot skogkanten utenfor 87. Dette ble gjort ved dugnad.

**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 1 801 152,-.

Andre inntekter består i hovedsak av oppstartskapital fra de sist solgte seksjonene (det var noen få usolgte som er blitt solgt).

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 481 686,- mot budsjettet kr 1 683 000,-

Poster med større avvik fra budsjett:

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 280 000, mens regnskapet viser kr 362 518,-.

Avviket skyldes i det vesentlige ikke budsjettet beising. Arbeidene medførte kostnad på snaut kr 100 000,-

Kommunale avgifter ble budsjettet med kr 120 000,- mens regnskapet viser kr 98 179,-.

Energi ble budsjettet med kr 475 000,-, mens regnskapet viser kr 257 794,-. Årsaken til avviket er svært lave energipriser gjennom hele 2020.

**Resultat**

Årets resultat på kr 322 753,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

**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 1 009 515,-.

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

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av fasader.

### Kommunale avgifter i Vestby kommune

Sameiet betaler renovasjonsavgift til kommunen. Denne fordeles likt mellom eierne, da renovasjonsavgift anses som en særavgift som av praktiske hensyn faktureres til boligsameiet (nedgravd løsning og ikke egne kasser).

I tillegg blir sameiet belastet vann- og avløpsavgift for vannforbruk på felles kraner. Den enkelte seksjonseier betaler selv egen vann- og avløpsavgift etter målt forbruk.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I 2020 var energiprisene svært lave. Det er budsjettet med et anslag som er høyere priser i 2021 enn i 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 antas å øke med 3-5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sole Alle 81-87.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til årsmøtet i Sameiet Sole Allé 81-87

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sole Allé 81-87' årsregnskap som viser et overskudd på kr 322.753. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397 05 05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

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

SIGNICAT



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

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

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

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

### **Uttalelse om øvrige 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, 3. mai 2021  
**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly  
Statsautorisert revisor  
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro:  
8397 05 05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

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

SIGNICAT



**SAMEIET SOLE ALLÉ 81-87**  
**ORG.NR. 921 832 796, KUNDENR. 7956**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 782 588	1 521 937	1 636 000	1 783 000
Andre inntekter	3	18 564	139 716	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 801 152</b>	<b>1 661 653</b>	<b>1 636 000</b>	<b>1 783 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 100	-14 100	-14 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-5 551	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 313	-5 688	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-89 520	-78 625	-90 000	-91 500
Konsulenthonorar	7	-8 535	-38 630	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-362 518	-161 709	-280 000	-545 000
Forsikringer		-92 006	-76 059	-95 000	-92 000
Kommunale avgifter	9	-98 179	-88 848	-120 000	-105 000
Energi/fyring		-257 794	-390 846	-475 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-218 502	-266 998	-218 000	-225 000
Andre driftskostnader	10	-234 670	-156 509	-258 000	-150 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 481 686</b>	<b>-1 378 012</b>	<b>-1 683 000</b>	<b>-1 756 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>319 466</b>	<b>283 641</b>	<b>-47 000</b>	<b>26 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 642	3 843	0	0
Finanskostnader	12	-354	-289	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 288</b>	<b>3 554</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>322 753</b>	<b>287 195</b>	<b>-47 000</b>	<b>26 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		322 753	287 195		



**SAMEIET SOLE ALLÉ 81-87**  
**ORG.NR. 921 832 796, KUNDENR. 7956**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	49 957	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>49 957</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	2 359
Forskuddsbetalte kostnader		31 903	29 036
Driftskonto OBOS-banken		317 902	80 242
Sparekonto OBOS-banken		726 270	713 509
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 076 075</b>	<b>825 146</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 126 031</b>	<b>825 146</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 009 515	686 762
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 009 515</b>	<b>686 762</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 909	24 061
Leverandørgjeld		60 656	57 447
Annen kortsiktig gjeld	14	42 952	56 877
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>116 516</b>	<b>138 384</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 126 031</b>	<b>825 146</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Vestby, 09.03.2021  
Styret i Sameiet Sole Allé 81-87

Bjørn Tørmo /s/      Bjarne Breivik /s/      Jan Ragnar Fossum /s/

Aud Iren Johansen /s/

Dag Sandnes /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 009 452
Oppvarming/varmtvann	388 512
Bredbånd	218 304
Renovasjonsavgift	73 920
Garasje	58 800
Grønttilskudd	33 600
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 782 588</b>

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

Oppstartkapital	18 564
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>18 564</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 100</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 313.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 535
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 535</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-111 381
Drift/vedlikehold VVS	-44 607
Drift/vedlikehold elektro	-4 840
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-72 866
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 842
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 951
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 216
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-7 816
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-362 518</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-13 795
Renovasjonsavgift	-84 384
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-98 179</b>

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

Verktøy og redskaper	-13 798
Driftsmateriell	-3 716
Lyspærer og sikringer	-3 545
Vaktmestertjenester	-83 204
Innkjøp videosystem (garasje)	-45 431
Renhold ved firmaer	-74 328
Andre fremmede tjenester	-732
Kontor- og datarekvisita	-940
Andre kontorkostnader	-200
Porto	-673
Kontingenter	-1 490
Gaver	-740
Bank- og kortgebyr	-5 874
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-234 670</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	87
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 479
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	76
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 642</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-354
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-354</b>

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

Robotklipper		
Tilgang 2020	55 507	
Avskrevet i år	-5 551	
		49 957
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>49 957</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-5 551</b>



**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-140
Påløpte kostnader	-42 812
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-42 952</b>

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2021, men som må kostnadsføres i 2020. Dette gjelder strøm for desember.

## Innkommende forslag

### Sak A) Valg av metode for avregning av forbruket av el. til gulvvarme og oppvarming av vann.

Når det gjelder dekning av kostnader knyttet til oppvarming av leilighetene, inklusive varmt vann, så står det i våre vedtekter at:

«Kostnader til varme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes årlig. Avregning skal settes bort til profesjonell part.»

Dette er til dags dato ikke gjennomført. Vi betaler fortsatt inn et månedlig akontobeløp. Størrelsen på beløpet er avhengig av leilighetens størrelse. I år er månedsbeløpet 6 kr pr. kvadratmeter. Vi har ennå ikke registrert årsforbruket og derved kunnet gjøre en avregning over hvor meget den enkelte leilighet skal ha tilbake eller betale sammenliknet med det som er betalt inn i forskudd. Denne måten å avregne kostnader til oppvarming av gulvvarme og vann er ikke i tråd med vedtektene.

Årsaken er at vedtektenes bestemmelse om fordeling og avregning ikke lar seg utføre ut fra levert måleutstyr. For å få til en hensiktsmessig avregning vil sameiet gjøre endringer. Under følger alternative løsninger.

#### Metode 1)

Beboerne betaler inn et akontobeløp gjennom felleskostnadene slik vi gjør nå. På slutten av året leser de av antall kw. benyttet til oppvarming av gulvvarme og antall m<sup>3</sup> forbrukt varmt vann. Det gjøres en gang i året på en gitt dato og sendes inn til styret som sender det videre til et regnskapsfirma. Med utgangspunkt i den årlige oversikten over det totale strømforbruket i sameiet, beregner de den gjennomsnittlige pris pr. kvadratmeter. Deretter regner de ut hvor mye den enkelte leilighetseier skal betale på grunnlag av gjennomsnittspris for strøm og leilighetens dokumenterte forbruk i løpet av året. Deretter sammenlikner de de reelle kostnadene til strøm i den enkelte leilighet med det beløpet den enkelte leilighetseier har betalt inn i forskudd.

Når dette er gjort legger man sammen de reelle kostnadene til alle leilighetene og sammenlikner dette med det totale utlegget til strøm som sameiet har betalt i løpet av året. Slik finner man ut hvor mye driften av fellesarealene har kostet. Beløpet deles på 48 og er likt for alle. Det legges til det den enkelte leilighet skal betale.

Deretter lages en sammenlikning av hva den enkelte leilighet skal betale med hvor mye de har betalt i forskudd. Da framkommer det om den enkelte leilighet skal ha igjen penger eller betale mer.

Når det er gjort sender de ut en faktura til eier av den enkelte leilighet hvor det framgår hhv hvor mye de skal ha tilbake eller hvor mye de må betale. Kostnader ved denne metoden er estimert til et sted mellom 40.000 – 50.000 kr pr. år.

Denne metoden krever en del beregninger. Varmtvannsmåler og måler av gulvvarme gir oversikt hhv i m<sup>3</sup> og i kw. Det må derfor gjøres en kalibrering slik at all utregning foregår i kw. I tillegg må man gjøre beregning som identifiserer forbruket i fellesarealene slik at de kan fordeles til den enkelte eier. I tillegg baserer metoden seg på at alle rapporterer inn rett tall når det gjelder forbruk av hhv gulvvarme og varmtvann. Dette er en usikkerhetsfaktor. Det må tas hensyn til at en del av leilighetene har alternativ oppvarming av badet.

#### Metode 2

Vi benytter samme metodikk som ovenfor, men overlater hele prosessen til et regnskapsfirma som innhenter informasjon om forbruket ved fysisk å lese av målerne i hver leilighet.

Et forsiktig anslag over kostnadene med å leie et firma til å gjøre disse oppgavene anslår vi til å være et sted mellom 50.000 – 90.000 kr i året.

#### Metode 3

Oppdraget settes bort til et firma som overtar hele prosessen. De installerer måleinstrumenter på gulvvarme og varmtvann iht. sitt behov. I denne metoden automatiseres avlesingen og beregning av forbruket. De leser av forbruket på månedsbasis og sender faktura til hver enkelt bruker. I praksis fjernes oppvarming fra felleskostnadene.

Denne metoden innebærer at vi setter bort («out -sourcer») hele prosessen med unntak av valg av strømleverandør. Beboerne får faktura på forbruket hver måned. Vi har vært i kontakt med to firmaer som leverer slik tjeneste:

#### Eksempel 1.

Dette firmaet tar betalt for måleutstyr, samt et gebyr for beregning av månedlig strømforbruk i den enkelte leilighet og utsending av faktura til den enkelte beboer/eier. Kostnader til rørlegger og elektriker i forbindelse med montering av utstyr, som vi er ansvarlig for, må sameiet betale for i tillegg. Et forsiktig anslag over kostnadene vurderer vi til totalt ca. 332.000 kr som består av engangsutgifter ca. 162.000 kr mva. til måleinstrumenter, samt kostnader til håndverkere som skal installere instrumentene ca. 170.000 kr. I tillegg kommer kostnader knyttet til månedlig beregning av forbruk og utsending av faktura til beboerne som de må betale. Det er stipulert til ca. Kr 96,37 inkludert mva. pr. leilighet pr. måned. Det blir i alt ca. Kr 1156 mva. pr år pr. leilighet. Totalt ca. kr 55.488 mva. for hele sameie samlet. Dette er en årlig kostnad.

#### Eksempel 2.

Dette firmaet tar et etableringsgebyr for installering av nødvendige måleinstrumenter i hver leilighet og i fellesarealene. Kostnader til elektriker og rørlegger er inkludert. Kostnaden for dette er kr. 290 inkludert mva. pr. leilighet. Totalt kr 13.920 inkludert mva. i engangsutgifter.

I tillegg tar de kr 123,77 inkludert mva. pr. mnd. for beregning av forbruk i den enkelte leilighet og utsending av faktura. Det blir ca. 1485 pr. år pr leilighet. Totalt kr. 71.292 inkludert mva. i årlig utgift for sameiet totalt, men som betales av den av den enkelte. Den månedlige avgiften dekker fagarbeidet ved installering, individuell måling, garanti og kundesenter.

Begge bedriftene vi har vært i kontakt med krever at vi binder oss til å bruke firmaet i 10 år.

Firmaet i eksempel 2 gir oss en mulighet til å kjøpe oss ut av kontrakten hvis vi ønsker det. I begge tilfellene kan vi selv bestemme hvilken el.-leverandør vi vil bruke, men begge kan gi råd hvis vi ønsker det.

#### Metode 4

Vi fortsetter med dagens metode med å betale et estimert kronebeløp pr mnd. multiplisert med leilighetens størrelse gitt i antall kvadratmeter. Dette inngår i husleien. Ved årets slutt sammenlikner man det som er betalt inn fra eierne med det sameiet har betalt totalt for strømmen. Med utgangspunkt i dette regnestykket, og etter å ha konsultert med OBOS når det gjelder hensyn til forventet strømpris i året man har foran seg, justeres den summen som skal betales pr kvadratmeter opp eller ned. Dette gjøres hvert år. Eksempelvis ble kronebeløpet redusert for året 2021 fra 8 kr pr kvadratmeter i 2020 til 6. kr pr kvadratmeter grunnet bla. i lav strømpris.

#### Anbefaling

Styret anbefaler metode 4. fordi:

Det er en enklere prosess.

Ved å bruke metode 4 kan vi benytte OBOS sitt regnskapssystem til å administrere ordningen.

Vi slipper engangsutgifter og årlige avgifter for avlesning og utregning, utsending av fakturaer og bindingstid ol.

Avregning etter metode 1, 2 og 3 vil gi høyere total strømregning for sameiet og beboerne enn metode 4. Etter styrets mening er det ikke sannsynlig at noen vil komme vesentlig gunstigere ut med målt avregning i forhold til kvadratmeterfordeling.

Vi anser det også uaktuelt at styret kan administrere metode nr. 1 og 2.

Velger vi metode 4 kan vi når som helst velge en av de andre metodene hvis vi i fremtiden skulle ønske det.

Dersom metode 4 velges, foreslår styret at vedtektenes pkt. 6-1 (2), 4. ledd endres fra:

Kostnader til varme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes i årlig. Avregning skal settes bort til profesjonell part.



Til:

Kostnader til varme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som ikke avregnes individuelt. Årsmøtet kan bestemme at forbruket skal avregnes. Dersom forbruket avregnes, skal det settes bort til profesjonell part.

## **Sak B) Montering av avfuktersystem i Sameiets boder.**

Noen av beboerne i vårt Sameie har klaget på fuktighetsnivået i bodene. De har lagret klær i bodene og har fått fuktskader på disse. Noen har også kledd bodene med plast, noe som er med på å øke fuktighetsnivået. Våre boder er nevnt som sportsboder. De er beregnet til lagring av sportsutstyr og andre ting som tåler fuktighet.

Styret har hatt besøk av en fagmann på området fra Tørt Bygg. Han bekrefter at våre boder går under benevnelsen sportsboder, og at det i denne typen boder kan være et problem med fuktighet og lukt. Det kan også være forhold for muggsoppvekst. Det bør derfor ikke lagres klær ol. i disse bodene.

Det er mulig å oppgradere miljøet i bodene ved å montere avfuktersystem på permanent basis. Avfukteren produserer tørr luft ved å trekke fuktighet ut av luften i rommet, fuktigheten transporteres via en kanal ut av rommet. Avfukteren styres av en hygrostat og holder dermed automatisk fuktigheten på et akseptabelt nivå. Vi trenger til sammen seks maskiner. Tre som er tilpasset de store bod-områdene og tre som er tilpasset de mindre.

Prisen for dette er beregnet til ca. 240.000 kroner inklusive moms. Da er montering tatt med, unntatt elektriker- kostnader. Serviceavtale beregnes til ca. kr. 7000 i året.

Styret anbefaler ikke at dette gjøres. Det mener at bodene har tilfredsstillende kvalitet.

Vi ber herved beboerne om å ta stilling til denne saken. Ønsker man å oppgradere i tråd med beskrivelsen i dette notatet krever det 2/3 – flertall.



## Sak C) Rutine brannalarm

Forslag til årsmøte

Brannsikring

Når det gjelder brannalarmer, så har vi hatt alarmer som er utløst i leilighetene i forbindelse med steking ol. hvor beboerne ikke har klart å stoppe alarmen slik at brannvesenet har kommet. Før jul gikk styret en runde hvor vi instruerte beboerne i hvordan man kan nullstille systemet ved falsk alarm. Vi la også denne instruksjonen ut på Vibbo.

I romjulen hadde vi likevel et tilfelle hvor alarmen ble utløst og beboeren ikke lyktes å stanse varslingen til brannvesenet. Slike utrykninger har sameiet så langt dekket. Det koster kr 6500 pr utrykning.

Styret har diskutert om det er rimelig at fellesskapet skal dekke slike kostnader som skyldes at beboerne ikke har satt seg inn i hvordan alarmsystemet i leiligheten fungerer og derved påfører Sameiet utgifter.

Styret ønsker Årsmøtets godkjenning av den instruksjonen som er laget for hvordan man skal oppføre seg når brannalarmen utløses i leiligheten. Samtidig ønsker vi en avklaring på om slike kostnader skal belastes sameiet eller den enkelte beboer dersom brannvesenet rykker ut.

Styret foreslår følgende prosedyre ved utløst brannalarm i leiligheten:

1. Sjekk at det ikke er en virkelig brann som har utløst alarmen. Hvis det ikke er tilfellet, gå ut i gangen. Mellom leilighetene er det en liten boks med et brannsymbol på. Åpne lokket. Da ser dere to knapper- en rød og en grønn. For å slå av alarmen, trykk på den røde knappen. Dette må gjøres innen to minutter etter at alarmen har gått.
2. Gå inn i leiligheten og luft godt ut. Deretter går dere ut i gangen og trykker på den grønne knappen i panelet. Dette må gjøres innen 5 minutter etter at dere har trykket på den røde knappen.
3. Når den grønne knappen er trykket inn, har dere tilbakestillt systemet og dermed forhindre at brannvesenet rykker ut.
4. Dersom forsøket på å stoppe varslingen til brannvesenet mislykkes og de rykker ut, vil Sameiet få en faktura på beløpet som styret vil overlevere til beboer i den aktuelle leiligheten og som da må betale regningen.



Avstemming

1. Årsmøtet godkjenner den foreslåtte handlingsinstruks pkt. 1-3. ved utløst brannalarm i leiligheten. Ja/nei
2. Årsmøtet slutter seg til den foreslåtte instruks pkt. 4. Ja/Nei.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Bjørn Tørmo

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

Stian Aase (ny)

Bjarne Breivik (gjenvalg)

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jan Fossum

Aud Iren Johansen

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

Ingunn Elisabeth Rosenberg (ny)

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

Monica Risdal

John Moen

Lisbeth Thorsen (Ny)

**E. Grøntkomite**

Det foreslås gjenvalg av grøntkomiteen.

I valgkomiteen for Sameiet Sole Alle 81-87

John Moen

Monica Risdal



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6856527. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



7956 Sameiet Sole Alle 81-87

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Husnummer:**

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)