



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 240 724
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 052 194 | 745 020 |
| Sum inntekter | | 1 052 194 | 745 020 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 46 242 | |
| Annen driftskostnad | | 898 944 | 634 996 |
| Sum kostnader | | 945 186 | 634 996 |
| Driftsresultat | | 107 008 | 110 023 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 199 | 1 479 |
| Sum finansinntekter | | 199 | 1 479 |
| Annen finanskostnad | | 5 | 166 |
| Sum finanskostnader | | 5 | 166 |
| Netto finans | | 194 | 1 313 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 107 202 | 111 336 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 107 202 | 111 336 |
| Årsresultat | | 107 202 | 111 336 |
| Totalresultat | | 107 202 | 111 336 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 107 202 | 111 336 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 107 202 | 111 336 |



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 | | 144 138 | 80 275 |
| Sum fordringer | | 144 138 | 80 275 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 269 993 | 271 052 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 269 993 | 271 052 |
| Sum omløpsmidler | | 414 131 | 351 327 |
| SUM EIENDELER | | 414 131 | 351 327 |

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 | | 323 137 | 215 934 |
| Sum opptjent egenkapital | | 323 137 | 215 934 |
| Sum egenkapital | | 323 137 | 215 934 |
| 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 | | 73 865 | 108 641 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 17 129 | 26 752 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 90 994 | 135 393 |
| Sum gjeld | | 90 994 | 135 393 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 414 131 | 351 327 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459177

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 240 724
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 921 240 724
BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 052 194 | 745 020 |
| Sum inntekter | | 1 052 194 | 745 020 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 46 242 | |
| Annen driftskostnad | | 898 944 | 634 996 |
| Sum kostnader | | 945 186 | 634 996 |
| Driftsresultat | | 107 008 | 110 023 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 199 | 1 479 |
| Sum finansinntekter | | 199 | 1 479 |
| Annen finanskostnad | | 5 | 166 |
| Sum finanskostnader | | 5 | 166 |
| Netto finans | | 194 | 1 313 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 107 202 | 111 336 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 107 202 | 111 336 |
| Årsresultat | | 107 202 | 111 336 |
| Totalresultat | | 107 202 | 111 336 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 107 202 | 111 336 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 107 202 | 111 336 |



Organisasjonsnr: 921 240 724
BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET

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 | | 144 138 | 80 275 |
| Sum fordringer | | 144 138 | 80 275 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 269 993 | 271 052 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 269 993 | 271 052 |
| Sum omløpsmidler | | 414 131 | 351 327 |
| SUM EIENDELER | | 414 131 | 351 327 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 323 137 | 215 934 |
| Sum opptjent egenkapital | | 323 137 | 215 934 |



| | | |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Sum egenkapital | 323 137 | 215 934 |
| 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 | 73 865 | 108 641 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 129 | 26 752 |
| Sum kortsiktig gjeld | 90 994 | 135 393 |
| Sum gjeld | 90 994 | 135 393 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 414 131 | 351 327 |



Organisasjonsnr: 921 240 724
BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET

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



Årsmøte 2021

Boligsameiet Spikerbruksfallet

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 28. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Spikerbruksfallet. Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7931>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Ny avtale for kabel-TV og bredbånd
6. Fastsette månedlig kostnad for bod
7. Bytte ut snor på garasjeport mot sensorer
8. Huskestativ på nedre plan
9. Anleggelse av platting som videreføring av eksisterende bebyggt terrasse langs husvegg
10. Søknad om eksklusiv bruksrett
11. Beplantning busker/hekker
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Spikerbruksfallet

Thomas Jahr

Torbjørn Andersen

Dag Børmarken

Erland Loyd De Flon

Marcus Hultgren



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 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.

Forslag til vedtak

Tomas Jahr som styreleder og Torbjørn Andersen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 42 000.



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.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | | |
|-------------|---------------------|--------------------------|-----------|
| Leder | Thomas Jahr | Gamle Lommedalsvei 125 D | 2019-2021 |
| Styremedlem | Torbjørn Andersen | Gamle Lommedalsvei 133 G | 2019-2021 |
| Styremedlem | Dag Børmarken | Gamle Lommedalsvei 127 D | 2019-2021 |
| Styremedlem | Erland Loyd De Flon | Gamle Lommedalsvei 133 F | 2019-2021 |
| Styremedlem | Marcus Hultgren | Gamle Lommedalsvei 131 D | 2020-2022 |

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Spikerbruksfallet

Sameiet består av 38 seksjoner.

Boligsameiet Spikerbruksfallet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921240724, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Gamle Lommedalsvei
123, 125, 127, 129, 131, 133

Gårds- og bruksnummer :
94 734

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.

Boligsameiet Spikerbruksfallet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Boligsameiet Spikerbruksfallet

Styrets arbeid

- Styret har i løpet av 2020 etablert infrastruktur for elbillading i begge parkeringsgarasjene. Det er ellers inngått avtaler for brøyting og strøing, gressklipping, samt serviceavtaler for porter og ventilasjonsanlegg i garasjene. Sameiets første dugnad ble også arrangert i løpet av høsten. Styret har via Bærum kommune ordnet skilting av husnumrene ved avkjørselen i Gamle Lommedalsvei. Det også inngått avtale med kommunen vedr. bekjempelse av kjempebjørnekjeks i utkanten av tomten til sameiet fra og med sommeren 2021.



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 1 055 278.

Dette er kr 45 278 høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av startkapital for boligsameiet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 948 270.

Dette er kr 57 830 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at enkelte kostnader er blitt forskjøvet til 2021 som følge av koronasituasjonen. Dette gjelder blant annet ettersyn på sprinkleranlegget i seksjonene, som skulle vært utført i desember 2020.

Resultat

Årets resultat på kr 107 202 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 323 137.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 135 000 til generell drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjett for 2021 lagt til grunn en økning på 3 % for vann og avløpsgebyret. Renovasjonsgebyret økes med 2,86%. Feiegebyr belastes etter tilsyn/antall piper.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert energikostnader som speiler de siste årenes kostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 13 415. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Spikerbruksfallet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på endringene i felleskostnader fra januar 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Spikerbruksfallet

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Spikerbruksfallet.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JB1TH-QKE2E-C4CB8-8E4JH-HJ5NY-AGDSE



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-19 09:06:35Z



Penneo Dokumentnøkkel: JB1TH-QKEZE-04CB8-8E4JHJ5NY-AGDSE

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET ORG.NR. 921 240 724, KUNDENR. 7931

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 021 084 | 680 801 | 1 010 000 | 1 116 000 |
| Andre inntekter | 3 | 31 110 | 64 219 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 052 194 | 745 020 | 1 010 000 | 1 116 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -4 242 | 0 | -5 900 | -5 900 |
| Styrehonorar | 5 | -42 000 | 0 | -42 000 | -42 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 130 | -17 639 | -12 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -75 555 | -52 828 | -53 700 | -77 500 |
| Konsulenthonorar | 7 | -4 036 | -7 680 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -107 826 | -78 027 | -135 000 | -151 000 |
| Forsikringer | | -103 313 | -76 644 | -95 000 | -120 600 |
| Kommunale avgifter | 9 | -279 935 | -152 383 | -262 000 | -288 200 |
| Energi/fyring | | -100 045 | -103 171 | -80 000 | -105 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -113 591 | -80 914 | -132 000 | -145 200 |
| Andre driftskostnader | 10 | -106 514 | -65 712 | -173 500 | -153 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -945 186 | -634 996 | -1 006 100 | -1 113 900 |
| DRIFTSRESULTAT | | 107 008 | 110 023 | 3 900 | 2 100 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 199 | 1 479 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -5 | -166 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 194 | 1 313 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 107 202 | 111 336 | 3 900 | 2 100 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 107 202 | 111 336 | | |



Boligsameiet Spikerbruksfallet

BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET ORG.NR. 921 240 724, KUNDENR. 7931

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 2 319 | 10 761 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 90 902 | 69 514 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 50 917 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 269 993 | 271 052 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 414 131 | 351 327 |
| SUM EIENDELER | | 414 131 | 351 327 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 323 137 | 215 934 |
| SUM EGENKAPITAL | | 323 137 | 215 934 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 12 335 | 20 496 |
| Leverandørgjeld | | 73 865 | 108 641 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 4 794 | 6 256 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 90 994 | 135 393 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 414 131 | 351 327 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bærum, 29.03.2021

Styret i Boligsameiet Spikerbruksfallet

Thomas Jahr /s/

Torbjørn Andersen /s/

Dag Børmarken /s/

Erland Loyd De Flon /s/

Marcus Hultgren /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader likt | 592 800 |
| Felleskostnader brøk | 212 340 |
| TV/bredbånd | 159 144 |
| Garasje | 48 000 |
| Ladepunkt elbil | 8 800 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 021 084 |

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Lading El-bil | 1 040 |
| Korrigeringer på reskontro | 70 |
| Oppstartskapital til Boligsameiet | 30 000 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 31 110 |



Boligsameiet Spikerbruksfallet

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|---|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -5 922 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 1 680 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -4 242 |

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 42 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 130.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS BBL | -1 890 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 146 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -4 036 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold elektro | -69 884 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -37 541 |
| Kostnader dugnader | -401 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -107 826 |

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -196 674 |
| Renovasjonsavgift | -83 260 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -279 935 |

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Driftsmateriell | -3 591 |
| Snørydding | -41 625 |
| Gressklipping | -52 500 |
| Trykksaker | -858 |
| Andre kontorkostnader | -398 |
| Porto | -953 |
| Bank- og kortgebyr | -6 589 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -106 514 |



Boligsameiet Spikerbruksfallet

NOTE: 11

FINANSINNEKTER

| | |
|---|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 138 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 61 |
| SUM FINANSINNEKTER | 199 |

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|----------------------------|-----------|
| Renter på leverandørgjeld | -5 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -5 |

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|---------------|
| Tilskudd Bærum Kommune | 50 000 |
| Lading El-bil | 917 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 50 917 |

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Påløpte kostnader | -4 794 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -4 794 |



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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6702181. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.** Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

Ny avtale for kabel-TV og bredbånd

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiets nåværende avtale med Telenor for kabel-TV og bredbånd gikk ut i mars 2021. Styret har i den sammenheng innhentet tilbud fra flere leverandører og ønsker at seksjonseierne stemmer over om sameiet skal bytte avtale og leverandør. Etter vurdering av innkomne tilbud har styret valgt ut ett alternativ til dagens avtale med Telenor.

Alternativene som skal stemmes over er som følger:

1. Telenor Komplett 10 (fortsettelse av dagens avtale)
2. Telia Flex premium 50

Se vedlegg for mer informasjon.

Forslag til vedtak 1

Fortsette med dagens avtale med Telenor.

Forslag til vedtak 2

Ny avtale med Telia.

Vedlegg

1. Vedlegg sak 5 årsmøte 2021.pdf



Vedlegg sak 5 – ny avtale for kabel-tv og bredbånd

Sameiets nåværende avtale med Telenor for kabel-TV og bredbånd gikk ut i mars 2021. Styret har i den sammenheng innhentet tilbud fra flere leverandører og ønsker at seksjonseierne stemmer over om sameiet skal bytte avtale og leverandør. Etter vurdering av innkomne tilbud har styret valgt ut ett alternativ til dagens avtale med Telenor. Alternativene som skal stemmes over er som følger:

- Telenor Komplett 10 (dagens avtale)
- Telia Flex premium 50

Både Telenor og Telia benytter et poengsystem for ekstrakanaler og strømmetjenester som kan velges utover tv-kanalene i grunnpakken. Det er også mulig å kjøpe ekstra poeng dersom en ønsker flere ekstrakanaler eller strømmetjenester enn det en får fra grunnpoengene. Dersom en ønsker å vite hva en får for poengene hos henholdsvis Telenor og Telia, kan en finne informasjon om dette på respektive nettsider. En av de største forskjellene mellom leverandørene er at en hos Telia har mulighet for å velge bort vanlig tv og heller gå for raskere internett. Forskjellene mellom tilbudene er oppsummert i tabellen under.

| | Telenor | Telia |
|--|---|---|
| <i>Produkt</i> | Komplett 10 | Flex Premium 50 |
| <i>Månedspris</i> | 349 kr | 429 kr |
| <i>Tilgang på app</i> | Ja | Ja |
| <i>TV og bredbånd</i> | 100 poeng + 20/20 mbit/s | 50 poeng + 50/50 mbit/s |
| <i>Kun bredbånd</i> | Ikke mulig | 750 / 750 mbit/s |
| <i>Pris ekstrapoeng</i> | 1,35 kr/poeng | 1,98 kr/poeng |
| <i>TV-kanaler i grunnpakke</i> | Samme tilbud som i dag | NRK 1, NRK 2, NRK 3, TV2, TV2 Zebra, TV2 Livsstil, TV2 Nyhetskanalen, TV3, TV4, TV Norge, Max, Matkanalen, Nordic Family, Norske Filmer-kanalen |
| <i>Praktisk betydning for dere som seksjonseiere</i> | Har de valgmulighetene som er i dag, kan ikke velge bort tv for bedre internett og man må betale for ekstra hastighet. | Gir deg raskere internett i grunnpakken. Her kan man også velge bort vanlige tv-kanaler for vesentlig raskere enn det en får for samme pris hvis man kjøper raskere internett som tillegg hos Telenor. Man får en større valgfrihet i denne pakken. Telia har ekte fiberlinje, i stedet for kobberfiber som Telenor benytter, noe som vil si en mye bedre stabilitet på internett |
| <i>Endring i felleskostnader per måned</i> | 0 kr Felleskostnadene vil ikke endres da månedsprisen på 349 kr er hensyntatt i dagens kostnad. Det er kun det en eventuelt betaler ekstra for raskere internett eller andre tjenester hos Telenor som kommer utenom felleskostnadene. | 80 kr Felleskostnadene vil øke med prisdifferansen mellom avtalene på 80 kr, fra 349 til 429 kr. Dersom en i dag betaler mye for ekstra hastighet på bredbåndet kan det likevel være lønnsomt å bytte avtale, da en både får høyere hastighet i grunnpakken og har mulighet til å velge raskere internett uten vanlige tv-kanaler. |



Sak 6

Fastsette månedlig kostnad for bod

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det blir per i dag ikke innkrevd felleskostnader for boder i sameiet. Det foreslås derfor at det vedtas en felleskostnad på 50 kr per måned per bod. Samtidig foreslås det også at "Felleskostnader likt" reduseres tilsvarende med 50 kr per måned. Seksjoner som ikke eier mer enn én bod vil dermed ikke få økte felleskostnader, men kostnad for bod vil bli synliggjort på faktura. Seksjoner som eier mer enn én bod vil få et tillegg i felleskostnaden på 50 kr per måned per ekstra bod.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at felleskostnad for boder settes til 50 kr og legges på egen post på faktura. Posten som heter "Felleskostnader likt" reduseres med 50kr, slik at felleskostnadene ikke økes for seksjoner som kun eier 1 bod. For seksjoner som eier mer enn 1 bod vil det tillegges felleskostnad på 50kr per måned per bod.



Sak 7

Bytte ut snor på garasjeport mot sensorer

Forslag fremmet av: Saman Eskandari, 127E

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken og mener at dagens løsning er tilstrekkelig. Forslaget vil både medføre kostnader ved installasjon samt fremtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak

Innhente tilbud fra elektrikerfirmaer for sensor og arbeid.



Sak 8

Huskestativ på nedre plan

Forslag fremmet av: Morten Klein, 133H

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ønske om huskestativ på lekeplassen utenfor hus 4. Huske oppleves som

veldig populært og det er synd dette kun er å finne på den øvre lekeplassen. Et til huskestativ vil øke tilgjengeligheten og man slipper mye frem og tilbake mellom lekeplassene for å huske.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget men minner om at det ikke er hensyntatt i årets budsjett og tar forbehold om at det er økonomisk gjennomførbart.

Forslag til vedtak

Det settes opp et huskestativ med baby og barnehuske enten ved siden av klatrestativet eller på andre siden av sandkassen.



Sak 9

Anleggelse av platting som videreføring av eksisterende bebygd terrasse langs husvegg

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret har mottatt søknader om å bygge utvidet terrasseplatting og utvendig redskapsbod på utearealet til enkelte seksjoner. Søknad om platting er vedlagt denne sak. For å forenkle fremtidig saksbehandling av tilsvarende tiltak, foreslår styret at tekst under forslag til vedtak tilføyes under §20 i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak

Følgende tekst blir lagt til i vedtektenes §20:

"Søknad til styret/årsmøte skal inneholde målsatte tegninger som viser både størrelse og plassering av tiltaket, plan og snitt. Konstruksjoner som plasseres inntil yttervegg skal kunne fjernes ved behov for ettersyn, beising, e.l. av yttervegg samt utføres slik at det ikke medfører skade på bygningsmassen. Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av tiltaket og må sørge for at det bygges iht. gjeldende regelverk, herunder bl.a. gjeldende reguleringsplan og plan- og bygningsloven.

Utvidelse/forlenging av terrasseplatting kan bygges inntil 4,5 meter i lengde, 2,2 meter i dybde og med tilsvarende høyde og materiale som eksisterende platting. 18 Terrassebord furu 28X120 i bredde og Ramme Furu 48x148."

Vedlegg

1. Vedlegg sak 9 årsmøte 2021.pdf

Vedlegg sak 9 – anleggelse av platting

Forslagsstiller: Øystein Gunleiksrud, 129C

Sammendrag:

Adresse 129 C ønsker sameiets aksept for utbygging av platting fra eksisterende platting første etasje og ut langs sidevegg mot hage. I denne sammenheng har vi utarbeidet et forslag til standardløsning som er unntatt søknadsplikt fra kommunen. Det er også ønskelig at beboerne i samråd med styret kan utarbeide en standard løsning for levegg som kan monteres i enden av plattingen.

Utfyllende informasjon:

Plattingen som ønskes bygd har en tilsvarende utforming som den eksisterende, det er mer å regne som en utvidet kopi av plattingen fra Trysilhus. Den vil bestå av 18 terrassebord som strekker seg parallelt med husveggen (se vedlegg 1). Den vil ha samme høyde som eksisterende platting. For å kunne få til dette må deler av ferdigplenen fjernes, og det må opprettes et underlag som er stabilt. Forslaget er tidligere bygd på tilsvarende Trysilhus (se vedlegg 2 og 3). Det forutsettes at tilsvarende materiale (terrassebord) som finnes på eksisterende løsning, benyttes også for utvidelsen.

Plattingen vil etter mine beregninger måtte være 220 CM bred og 450 cm lang. Den vil da avsluttes der takrennen møter plattingen, slik at det ikke er nødvendig med flytting eller modifisering av takrenne.

Det bes i tillegg om mulighet for å sette opp en enkel levegg i enden av plattingen innenfor krav som ikke er søknadspliktige (maks 1,8m høy). Hvordan denne skal se ut bør det bli enighet mellom beboerne om. Det finnes en del ferdigbygde levegger som er rimelige og ligger innenfor målene som ikke har søknadsplikt.

Ikke Søknadspliktig platting

Tilsvarende løsning ble bygget i Haslum (Bærum) hvor de kontaktet kommunen og det ble gitt tilbakemelding om at det ikke var søknadsplikt for den foreskrevne løsning. Undertegnede har ikke selv vært i kontakt med kommunen, men den foreskrevne løsningen syntes å være uproblematisk ut ifra eksisterende regelverk og arealplan for Spikerbruksfallet. Jeg kan i tillegg ta kontakt med kommunen om styret ønsker dette. Det er i denne sammenheng tatt høyde for endringer i eksisterende forskrift som trer i kraft 01.05.2021.

Byggesaker reguleres i Plan- og bygningsloven (Pbl.) og er nærmere presisert i byggesaksforskriften (Sak 10). Bakkemonterte terrasser under 0,5 meter regnes ikke som tiltak etter Pbl. § 1-6 og er dermed ikke en sak kommunen skal søknadsbehandle. Denne forståelsen er begrunnet i at det ikke er å regne som et «vesentlig terrenginngrep», jf. Pbl. § 20-1(1) bokstav f og Sak 10 § 4-1(1) bokstav d nr.7.

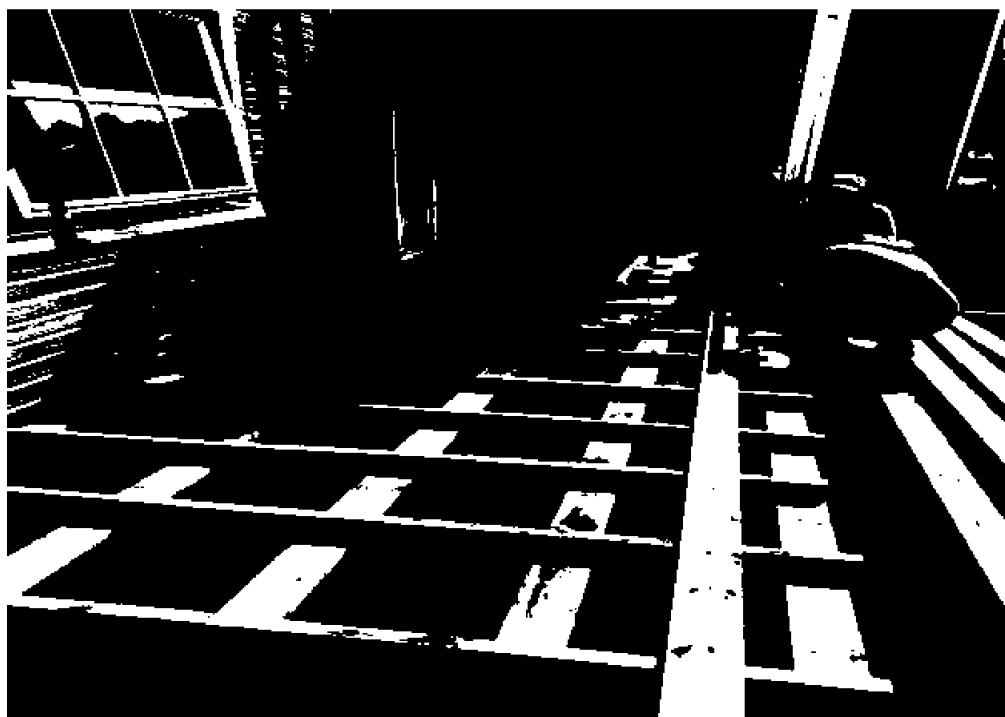
Gjeldende arealplan vedtatt 04.04.2018 definerer området Spikerbruksfallet som boligbebyggelse. Det er ikke satt inn noen, i denne sammenheng relevante, begrensinger for denne type konstruksjon utover tillatt utnyttelsesgrad (bygging av nye tilbygg etc.). Plattinger under 0,5 meter omfattes ikke av medregnet utnyttet areal og kan derfor bygges uten hensyn til eksisterende bebyggelse.

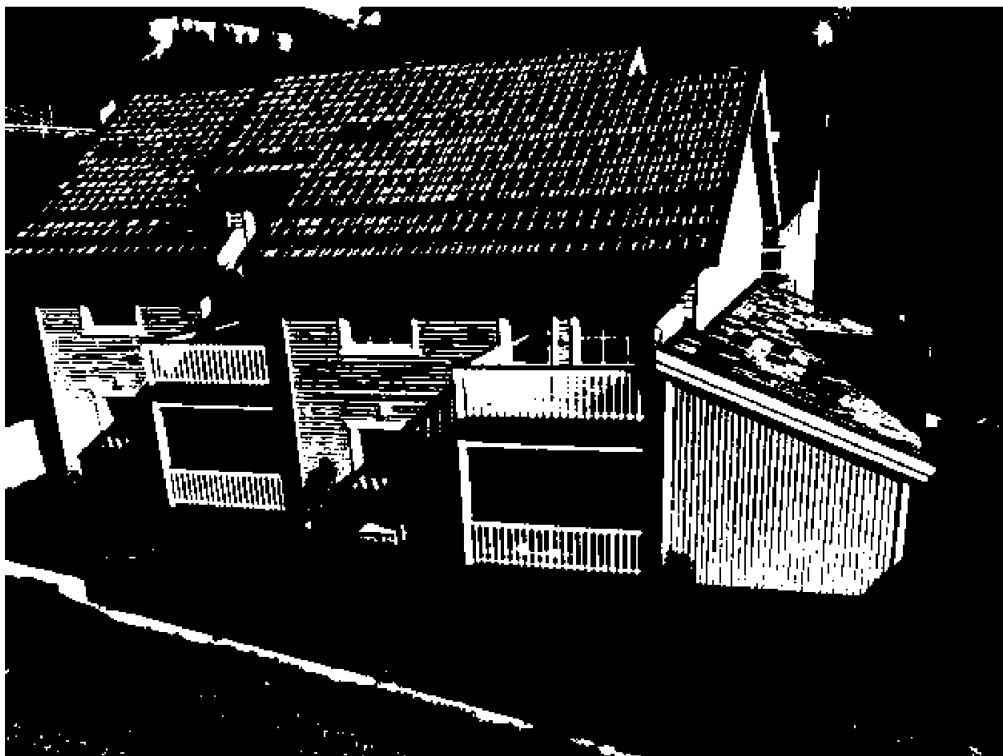
Andre beboeres ønske om eventuell løsning med rekkverk?

I den nye forskriften (FOR-2021-02-09-410) tillates det nå å bygge terrasse inntil 1 meter opp fra eksisterende terreng med rekkverk inntil 1,2 meter, uten at dette er søknadspliktig. Dette må regnes som et unntak til Pbl. og ikke at det ikke er omfattet av reguleringen, slik som fortsatt gjelder for platting under 0,5 meters høyde. I praksis betyr dette at de som ønsker rekkverk skal kunne gjøre dette uten å søke kommunen.

Standard løsning for bygging:

Vårt forslag er uten rekkverk og ligger under 0,5 meter fra bakke til høyeste punkt i konstruksjonen. Denne løsningen vil kunne bygges tett på naboeiendommen uten å virke sjenerende. Vi mener at løsning uten rekkverk også er estetisk penere og gir et bedre helhetsinntrykk av boligene. Se vedlagt bilde av tilsvarende løsning (vedlegg 3).





Forslag til vedtak:



Sak 10

Søknad om eksklusiv bruksrett

Forslag fremmet av: Eier av 129C og 131A

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Seksjon 129C og Seksjon 131A ønsker å overta bruk og vedlikehold av området mellom boligene. Dette området har per i dag ingen praktisk nytte for de øvrige beboere utover at sameiets gartner til tider klipper det. Det ønskes i denne sammenheng å opprettes hekk tilsvarende de som allerede er satt opp av andre beboere i midten av dette området.

Når det gjelder området markert i med rødt i vedlegg 4, så ønskes det at beboerne i endeleilighet 1 etg. hus 5 og 6 kan ta dette i bruk. Området har i dag ingen praktisk betydning og det syntes unødvendig at gartneren skal måtte klippe og vedlikeholde dette området.

Det foreslås at styret gir bruksrett for beboere med tilgrenset hage til dette området. Beboerne vil inndele dette området med hekk av godkjent type (tilsvarende det som andre naboer har satt opp) og påta seg vedlikeholdsansvar for gressplen.

Se vedlegg for mer informasjon.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Følgende tekst blir lagt til sist i vedtektenes §2: "Seksjon 129C og Seksjon 131A gis eksklusiv bruksrett i perioden 01.06.2021-01.06.2026 for uutnyttet grøntområde (gressplen) mellom enhetene. Dette området deles 50/50 langs midtlinje parallelt med eksisterende grenser. Forutsetningen er at enhetene overtar vedlikeholdsansvar for det aktuelle området."

Vedlegg

1. Vedlegg sak 10 årsmøte 2021.pdf

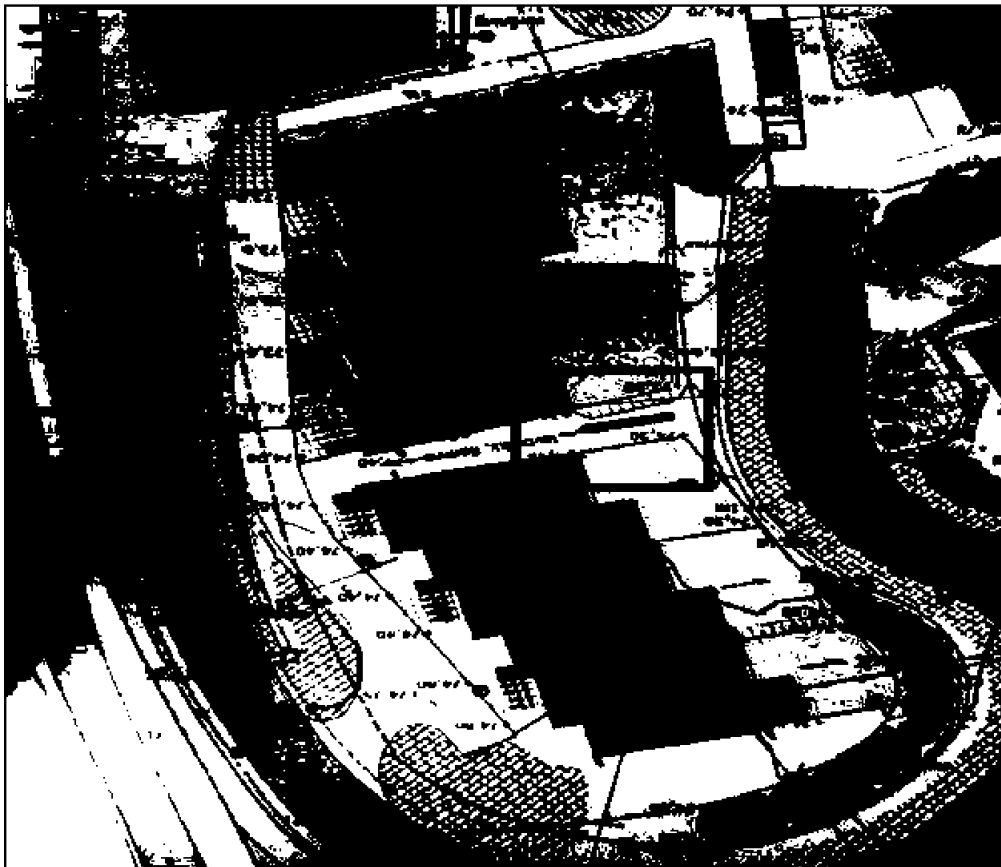
Vedlegg sak 10 – søknad om eksklusiv bruksrett

Sammendrag:

Seksjon 129C og Seksjon 131A ønsker å overta bruk og vedlikehold av området mellom boligene. Dette området har per i dag ingen praktisk nytte for de øvrige beboere utover at sameiets gartner til tider klipper det. Det ønskes i denne sammenheng å opprettes hekk tilsvarende de som allerede er satt opp av andre beboere i midten av dette området.

Når det gjelder området markert i med rødt i vedlegg 4, så ønskes det at beboerne i endeleilighet 1 etg. Hus 5 og 6 kan ta dette i bruk. Området har i dag ingen praktisk betydning og det syntes unødvendig at gartneren skal måtte klippe og vedlikeholde dette området.

Det foreslås at styret gir bruksrett for beboere med tilgrenset hage til dette området. Beboerne vil inndele dette området med hekk av godkjent type (tilsvarende det som andre naboer har satt opp) og påta seg vedlikeholdsansvar for gressplen.





Sak 11

Beplantning busker/hekker

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret foreslår at følgende tekst blir lagt til i vedtektenes §20 slik at saksbehandling til styret kan gå raskere.

Regler for trær, planter, busker, hekk og gjerder:

Gjerde/hekk: Gjerde eller hekk skal kun settes opp som tomteskille etter godkjent søknad til styret og det skal være skriftlig avtalt mellom begge naboer. Ved hekk skal det være type Tuja. Dersom gjerde/hekk ønskes satt opp mot fellesområder skal dette søkes styret. Maksimal høyde 1,5m. Av sikkerhetshensyn må det være mulig å passere forbi gjerdet/hekken eller via en åpning uten å klatre over/gjennom. Gjerde/hekk kan ikke gå helt bort til muren da dette er fellesområde. Gjerdet skal males i samme farge som huset eller være i behandlet naturtre. Beboer(e) har selv vedlikeholdsplikt for gjerde/hekk og ved hekk skal denne holdes velstelt.

Trær, planter, busker o.l.: Skal plantes minimum 0,3m unna tomteskille og må jevnlig vedlikeholdes slik at ikke grener/kvister/blader o.l kommer inn over nabotomt. Dette gjelder også mot fellesareal. Maksimal høyde 1,5m, men skal aldri være høyere enn avstand til tomteskille.. Slik beplantning som nevnt her skal aldri plantes slik at de vil kunne skape skygge eller annen sjenanse for naboer, dette selv om høyde/avstandsregler er fulgt.

Ved tvister eller tvilstilfeller har styret endelig bestemmelsesrett.

Forslag til vedtak

Følgende tekst blir lagt til i vedtektenes §20:

"Regler for trær, planter, busker, hekk og gjerder:

Gjerde/hekk: Gjerde eller hekk skal kun settes opp som tomteskille etter godkjent søknad til styret og det skal være skriftlig avtalt mellom begge naboer. Ved hekk skal det være type Tuja. Dersom gjerde/hekk ønskes satt opp mot fellesområder skal dette søkes styret. Maksimal høyde 1,5m. Av sikkerhetshensyn må det være mulig å passere forbi gjerdet/hekken eller via en åpning uten å klatre over/gjennom. Gjerde/hekk kan ikke gå helt bort til muren da dette er fellesområde. Gjerdet skal males i samme farge som huset eller være i behandlet naturtre. Beboer(e) har selv vedlikeholdsplikt for gjerde/hekk og ved hekk skal denne holdes velstelt.

Trær, planter, busker o.l.: Skal plantes minimum 0,3m unna tomteskille og må jevnlig vedlikeholdes slik at ikke grener/kvister/blader o.l kommer inn over nabotomt. Dette gjelder også mot fellesareal. Maksimal høyde 1,5m, men skal aldri være høyere enn avstand til tomteskille.. Slik beplantning som nevnt her skal aldri plantes slik at de vil kunne skape skygge eller annen sjenanse for naboer, dette selv om høyde/avstandsregler er fulgt.



Ved tvister eller tvilstilfeller har styret endelig bestemmelsesrett."



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret har fungert som valgkomité og ønsker å fremme følgende forslag til nytt styre:

Tomas Jahr, velges som styreleder for 2 år

Erland Loyd De Flon, velges som styremedlem for 1 år

Torbjørn Andersen, velges som styremedlem for 2 år

Øystein Gunleiksrud, velges som styremedlem for 2 år

Marcus Hultgren ble valgt til styremedlem for 2 år i 2020 og er ikke på valg i 2021.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Tomas Jahr

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Erland Loyd De Flon

Øystein Gunleiksrud

Torbjørn Andersen



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: 22 86 55 00
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.