



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 276 237  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ARNSTEIN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 930 189	1 802 610
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 930 189</b>	<b>1 802 610</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		64 242	68 460
Annen driftskostnad		1 548 190	1 730 512
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 612 432</b>	<b>1 798 972</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>317 757</b>	<b>3 638</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 868	4 915
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 868</b>	<b>4 915</b>
Annen finanskostnad		307	904
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>307</b>	<b>904</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 561</b>	<b>4 011</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>321 318</b>	<b>7 649</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>321 318</b>	<b>7 649</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>321 318</b>	<b>7 649</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>321 318</b>	<b>7 649</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		321 318	7 649
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>321 318</b>	<b>7 649</b>



### Balanse

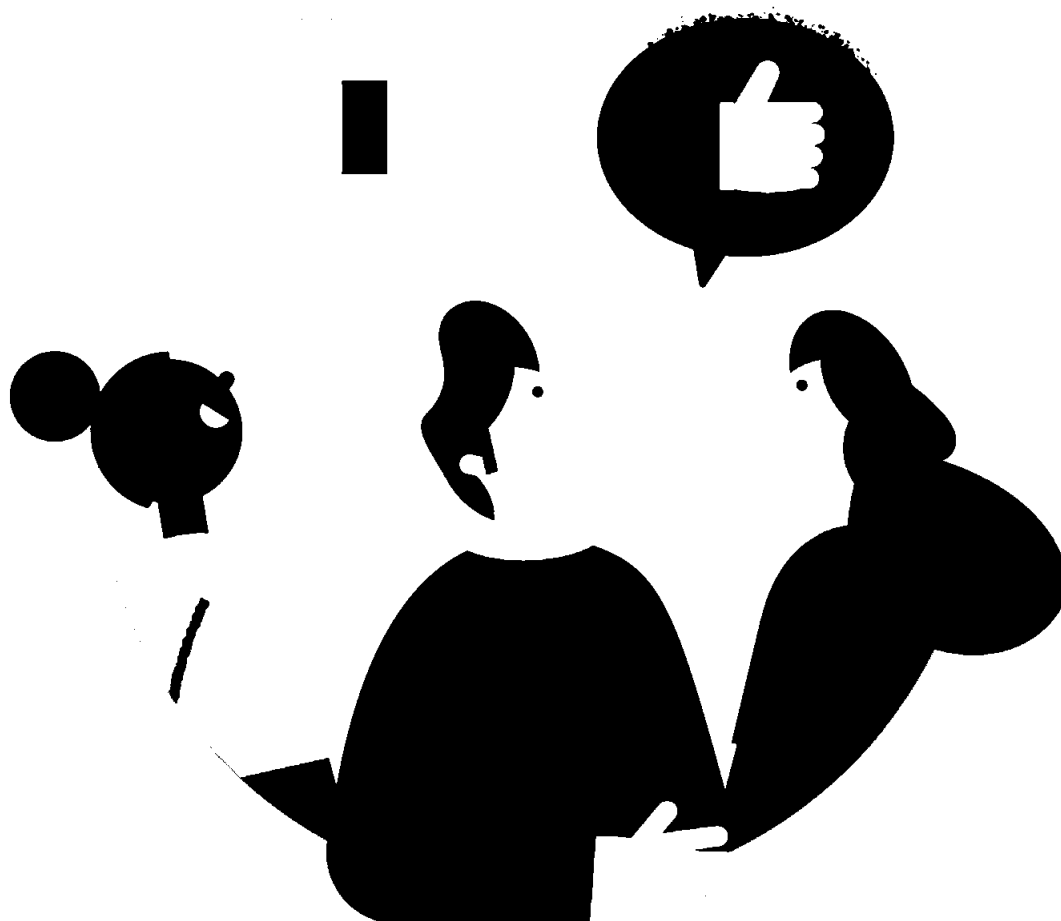
Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 136	26 954
Sum varige driftsmidler		58 136	26 954
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 136	26 954
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			8 741
Andre fordringer		177 443	298 839
Sum fordringer		177 443	307 580
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 075 267	748 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 075 267	748 572
Sum omløpsmidler		1 252 711	1 056 152
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 310 846</b>	<b>1 083 106</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		1 116 768	795 449
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 116 768</b>	<b>795 449</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 116 768</b>	<b>795 449</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<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		152 200	260 982
Annen kortsiktig gjeld		41 879	26 675
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>194 079</b>	<b>287 657</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>194 079</b>	<b>287 657</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 310 846</b>	<b>1 083 106</b>



## Årsmøte 2021

Arnstein Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 25. mars - 28. mars 2021





## Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Arnstein Boligsameie årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7028/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Bruk av sameiets arealer
6. Treningsrom oppgradering
7. Vedlikeholdsfond med fast innbetaling og innbetaling for 2019 og 2020
8. HMS/Internkontroll
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Arnstein Boligsameie**

Paal Ludvik Jørgensen

Hong Gong

Anne Johansen



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**

Richard Spjeld og Tomas Bjerke er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 7028 årsrapport.pdf



## Til seksjonseierne i Arnstein Boligsameie

### Velkommen til digitalt årsmøte, 25. – 28. mars 2021 på vibbo.no

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom 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 Arnstein Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

### Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

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

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

#### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

#### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 25. mars
- Siste dato for avstemming er 28. mars

#### Hvordan deltar du?

##### Digital deltakelse

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

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

##### Analog deltagelse

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



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

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

Årsmøtet åpnes 25. mars og siste dato for avstemming er 28. mars

**Selskapsnummer: 7028 Selskapsnavn Arnstein Boligsameie**

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

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

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

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

*Eksempel:*

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

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

#### Valg av protokollvitner:

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

Richard Spjeld og Tomas Bjerke velges som protokollvitner

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

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

#### Fastsettelse av honorarer:

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

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



## Saker til behandling:

### **Bruk av sameiets arealer.** Saksfremstilling se innkalling.

Forslag til vedtak: Styret kontakter Eilif styret og blir enig om vi skal kontakte Idrettsbarnehage og informerer om at man viser varsomhet når beboer(e) tar med venner for å kose seg i vårt flotte uteområde/ hage.

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

### **Treningsrom oppgradering.** Saksfremstilling se innkalling.

Forslag til vedtak: Oppgradere trimrommet i henhold til spesifisert ovenfor med en kost ramme på maks 20 000 kr.

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

### **Vedlikeholdsfond med fast innbetaling og innbetaling for 2019 og 2020**

Saksfremstilling se innkalling.

Forslag til vedtak: Overføre 100 000kr fra egenkapital til vedlikeholdsfondet, og etablere fast månedlig innbetaling fra beboere med 1kr per BOA m2 per måned.

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

### **HMS/Internkontroll.** Saksfremstilling se innkalling.

Forslag til vedtak: Arnstein legger inn mer spesifikt vedtak som omhandler biltrafikk i sameiets HMS rutiner og er pådriver for at Eilif- og Inabo sameiet gjør det samme.

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

### **Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem og 2 varamedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Paal Ludvik Jørgensen	
Styremedlem	Steinar Stuhaug	
Varamedlem	Tomas Bjerke	
Varamedlem	Richard A Dønnum Spjeld	

Skjemaet leveres styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Paal Ludvik Jørgensen  
Arnstein Arnebergs vei 13  
1366 Lysaker

Evt. pr mail: [marit.aune@obos.no](mailto:marit.aune@obos.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Paal Ludvik Jørgensen	2020-2021	Arnstein Arnebergs Vei 13
Styremedlem	Hong Gong	2020-2022	Arnstein Arnebergs Vei 15
Styremedlem	Anne Johansen	2019-2021	Arnstein Arnebergs Vei 13
Varamedlem	Tomas Bjerke	2020-2021	Arnstein Arnebergs Vei 11
Varamedlem	Rikke Monrad-Hansen	2020-2021	Arnstein Arnebergs Vei 17

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Arnstein Boligsameie

Sameiet består av 43 seksjoner.

Arnstein Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999276237, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Arnstein Arnebergs Vei 11, 13, 15 og 17

Gårdsnummer 41 og bruksnummer 948.

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.

Arnstein Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 **1 930 189**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 612 432**.

### Resultat

Årets resultat på kr **321 318** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 058 632.

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 342 100 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Det er lagt inn en generell prisøkning for kommunale avgifter.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Arnstein Boligsameie.

### Lån

Arnstein Boligsameie har ikke lån.

### 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 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Arnstein Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Arnstein Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

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

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

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

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YVYU8-F2MY8-4BEL6-Q8X2C-ISECT-BKNZ3



# 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

2021-03-01 12:16:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: YVYU8-F2MY8-4BEL6-Q8X2C-ISECT-BKNZ3

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>



**ARNSTEIN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 999 276 237, KUNDENR. 7028**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 844 412	1 790 772	1 844 000	1 894 000
Andre inntekter	3	85 777	11 838	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 930 189</b>	<b>1 802 610</b>	<b>1 844 000</b>	<b>1 894 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 242	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-42 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 916	-8 286	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-87 040	-84 585	-87 500	-88 800
Konsulenthonorar	7	-10 080	-16 030	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-371 771	-531 864	-321 600	-342 100
Forsikringer		-89 409	-81 411	-88 000	-93 000
Kommunale avgifter	9	-252 763	-227 067	-250 250	-270 600
Kostnader sameie	16	-51 571	-55 802	-85 200	-85 200
Energi/fyring	10	-221 415	-284 766	-306 000	-306 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 321	-194 699	-201 000	-215 000
Andre driftskostnader	11	-245 902	-246 002	-252 200	-261 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 612 432</b>	<b>-1 798 972</b>	<b>-1 673 210</b>	<b>-1 743 160</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>317 757</b>	<b>3 638</b>	<b>170 790</b>	<b>150 840</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 868	4 915	0	0
Finanskostnader	13	-307	-904	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 561</b>	<b>4 011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>321 318</b>	<b>7 649</b>	<b>170 790</b>	<b>150 840</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		321 318	7 649		



**ARNSTEIN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 999 276 237, KUNDENR. 7028**  
**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	58 136	26 954
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>58 136</b>	<b>26 954</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 357	61
Kundefordringer		0	8 741
Forskuddsbetalte kostnader		83 535	78 042
Andre kortsiktige fordringer	14	89 551	79 300
Energiavregning	15	0	141 436
Driftskonto OBOS-banken		333 807	160 458
Sparekonto OBOS-banken		488 683	337 048
Sparekonto OBOS-banken II		252 777	251 066
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 252 711</b>	<b>1 056 152</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 310 846</b>	<b>1 083 106</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 116 768	795 449
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 116 768</b>	<b>795 449</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 700	26 675
Leverandørgjeld		152 200	260 982
Energiavregning	15	5 179	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>194 079</b>	<b>287 657</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 310 846</b>	<b>1 083 106</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	58 607	100 565

Bærum, 25.02.2021  
Styret i Arnstein Boligsameie

Paal Ludvik Jørgensen/s/

Hong Gong/s/

Anne Johansen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 648 332
TV	123 324
Bredbånd	72 756
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 844 412</b>

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

Inabo Garasjesameie	2 988
Bærum kommune	3 313
El-bil	29 476
Tilskudd EL bil, Bærum kommune	50 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>85 777</b>

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

Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-18 000
Arbeidsgiveravgift	-5 922
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 680
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 242</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 42 000. De siste kr 18 000 står under note 4 etterlønn og er utbetalt andel til styremedlem som døde sine etterlatte. Dermed var totalt styrehonorar kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket høstseminar for kr 500, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 916.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-705
Andre konsulenthonorarer	-9 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 080</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-22 825
Drift/vedlikehold VVS	-26 565
Drift/vedlikehold elektro	-73 123
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-95 122
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 538
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 815
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 080
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 409
Kostnader dugnader	-1 294
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-371 771</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-141 417
Renovasjonsavgift	-111 346
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-252 763</b>

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

Elektrisk energi	-100 778
Andre fyringskostnader	-120 638
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-221 415</b>

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

Container	-8 840
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 340
Lyspærer og sikringer	-8 157
Vaktmestertjenester	-55 790
Renhold ved firmaer	-141 297
Snørydding	-12 719
Andre fremmede tjenester	-306
Trykksaker	-1 281
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-500
Andre kontorkostnader	-4 688
Porto	-1 728
Bank- og kortgebyr	-3 068
Velferdskostnader	-3 688
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-245 902</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	125
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 346
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	65
Andre renteinntekter	332
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 868</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-307
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-307</b>

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

Utlegg skadesaker	22 493
Eilif boligsameie	67 058
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>89 551</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-234 684
	<b>-234 684</b>

**KOSTNADER**

Techem	28 904
Fjernvarme	590 004
Andel Eilif boligsameie	-389 403
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>229 505</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-5 179</b>
----------------------------	---------------

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

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

**NOTE: 16****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 18,77 % / deler av Inabo Garasjesameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Inabo Garasjesameie .  
Garantiansvaret refererer seg til  
den samlede gjelden i Inabo Garasjesameie og utgjør kr 58 607

Selskapets andel i Inabo Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Inabo Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## INNKOMNE FORSLAG

### 1. Bruk av sameiets arealer

Forslagsstiller Rikke Monrad-Hansen

Ikke alle i sameiet kjenner til at Lysaker idrettsbarnehage benytter vårt areal. Sameietets arealer er private. Etter det jeg vet har ikke sameiet forpliktet seg ovenfor kommunen til at området skal være tilgjengelig for offentligheten. Fortrinnsrett i Lysaker idrettsbarnehage betyr ikke at de automatisk kan benytte sameiets grunn.

Hva ønsker sameierne?

Om barnehagen skal kunne bruke vårt areal må det lages avtale og stilles krav til bruken og at barnehagen erstatter ødelagte ting og planter og at de på ser at området er ryddig etter bruk. Deres bruk skal ikke påvirke våre felleskostnader.

Ungene skal ikke hoppe og danse på bord og benker eller de voksne kaste snøballer på lysthuset noe jeg har observert.

#### **Forslag til vedtak:**

Om sameierne ønsker at barnehagen skal kunne benytte våre arealer skal det utarbeides en avtale hvor det stilles krav. Barnehagen skal fare varsomt frem, rydde opp etter seg og erstatte ødelagte ting og planter. Avtalen skal bli kjent for sameiene.

#### **Styrets innstilling**

Styret har kontaktet Idrettsbarnehage og fått følgende svar:

«Vi har mange barn i barnehagen som bor i Arneberg Hage. Mange av de feirer bursdagen sin på dagtid og inviterer da barnehagebarn til denne feiringen. Da vet jeg at de har benyttet seg av lekeplassen. I tillegg så er vi ofte på tur, og det er stas for de som bor der å vise de andre barna sin lekeplass. Dette sier foreldre er helt ok. Jeg opplever ikke at den er mye i bruk av oss. Om dette er et problem må dere gi oss en tilbakemelding.» Arnstein og Eilif Boligsameie har fortrinnsrett for barnehage plass i Idrettsbarnehage, og vi anser det som svært viktig å opprettholde denne fordelene. Alle som bor i sameiet har lov til å ta med venner på besøk.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret kontakter Eilif styret og blir enig om vi skal kontakte Idrettsbarnehage og informerer om at man viser varsomhet når beboer(e) tar med venner for å kose seg i vårt flotte uteområde/ hage.

## 2. Trengingsrom oppgradering

Forslagsstiller Sara Whæle med flere

### Saksinformasjon

Vi, spesielt Andrea, har vært involvert i prosessen tilknyttet opprustning av treningsrommet. Vi har hatt tett dialog med styret i denne prosessen, og det er derfor vi nå lurer på hvordan vi skal gjøre det fremover. I og med at det allerede er en oppstartet prosess tilknyttet dette, lurer vi på om vi må melde inn sak til årsmøtet for å få godkjent budsjett på nytt, eller om dette kan avgjøres utenom siden vi allerede har hatt en god dialog rundt dette.

Som avtalt med Styret, har vi notert ned ting løpende som vi mener treningsrommet trenger. Vi har også tittet på treningsrommet til Eilef og hentet inspirasjon derfra.

Nedenfor følger prioritert liste over ting vi mener kan være lurt å investere i. Vi har lagt ved et prisestimat basert på kjapp research, men vi mener også vi kan få ting billigere dersom vi undersøker nærmere, og vi kan også kjøpe noe brukt på finn.no evt.

Prioritert liste:

1. Romaskin (perfekt for å få opp pulsen og supert for kontorkropper). Ca 5000 kr. De har en romaskin hos Eilef, ser ut som den koster nærmere 10 000 kr, men vi mener vi kan få en bra en til under halve prisen.
2. Håndmanualer (de som er der nå er nesten ubrukelige - store og vanskelig å håndtere). Her varierer prisene veldig. Dersom vi ønsker et helt sett, slik de har i Eilef, koster det rundt 5-8000 kr, men vi tror vi kan dekke behovet veldig bra til ca 3-4000 kr.
2. Benk med hjul (som er lettere å flytte på enn den vi har nå (til og fra speilet) og hvor man er mer fleksibel til å gjøre flere øvelser). ca. 1000 kr.
3. 45 grader benk til rygghev (perfekt for kontorkropper). ca 1300 kr.
4. Strikker (de få som er der er så gamle at de snart blir ødelagte). Ca et par hundre kroner.
5. Stativ/kroker vi kan henge vektskivene på (nå ligger de strødd på gulvet og er tunge å flytte). Ca et par hundre kroner.
6. Underlagsmatte for tredemølle (grunnet støyklage fra nabo). Ca. 600 kr.

Totalt summerer dette seg til ca 12 500 kr. Vi er åpen for innspill og diskusjoner tilknyttet dette. En del av utstyret som er på treningsrommet i dag mener vi kan erstattes av nye ting, slik at det blir mer ryddig og oversiktlig. Vi tenker vi først da kan ta kontakt med de som benytter tilbudet jevnlig, slik at vi kommer til enighet om hvilke apparater/utstyr som ikke brukes.

Når det gjelder selve opprustningen, tenker vi at vi kan ta ansvar for å ordne alt fra innkjøp til organisering og innstallering av tingene. Vi trenger ikke å leie inn arbeidskraft til dette og dere trenger ikke bruke deres tid heller. Vi mener vi har god nok kunnskap til å få tak i ting med god kvalitet til en rimelig penge.

Treningsrommet er et supert tilbud for beboerne, og vi ser allerede økt pågang etter at opprustningen startet. Dette er superbra, og vi ønsker jo at folk er mer i aktivitet og at vi kan legge til rette for dette på best mulig måte. Og, ikke minst, friste folk til å flytte hit.

Vi ser frem til å høre fra deg/dere om dette må gjennom årsmøtet, eller om dette er noe som behandles separat.



**Forslag til vedtak:**

Oppgradere trimrommet i henhold til spesifisert ovenfor med en kost ramme på maks 20 000 kr.

**Styrets innstilling**

Styret stiller seg positivt til å oppgradere trimrommet som foreslått, det er også positivt at beboere ønsker å bidra.

Styret anbefaler forslag.

**3. Vedlikeholdsfond med fast innbetaling og innbetaling for 2019 og 2020**

Forslagsstiller Styret

**Saksinformasjon**

Årsmøte 2019 ble det besluttet å opprette vedlikeholdsfond for sameiet og overføre 250 000 kr fra egenkapital.

Styret anser det som svært viktig å kunne drifte sameiet økonomisk slik at drift og fremtidig vedlikehold holdes adskilt.

Hvis hver beboer betaler 1 kr per BOA m2 per måned (samme som Eilif har i dag) utgjør dette ca. 50 000 kr per år som går direkte inn på vedlikeholdsfondet. For å ta penger ut til vedlikehold fra vedlikeholdsfondet må dette godkjennes på årsmøte av beboere.

I 2019 og 2020 ble det ikke innbetalt 1kr/m2/mnd så styret ønsker å overføre 100 000 kr fra egen kapital til vedlikeholdsfondet for manglende innbetaling i 2019 & 2020.

Når vi får fast innbetaling til vedlikeholdsfond vil månedlig felleskostnader reduseres for å dekke drift av sameiet. Den totale kostnaden per måned skal derfor være tilnærmet den samme når vi får dette justert inn.

**Forslag til vedtak:**

Overføre 100 000kr fra egenkapital til vedlikeholdsfondet, og etablere fast månedlig innbetaling fra beboere med 1kr per BOA m2 per måned.

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler å overføre 100 000kr til vedlikeholdsfondet og etablere månedlig innbetaling med 1 kr per BOA m2 per måned.

**4. HMS/Internkontroll**

Forslagsstiller Rikke Monrad-Hansen

**Saksinformasjon**

Området/utearealet er privat, det skal være bilfritt, trygt lekeplass for ungene og eliminere gjennomgangen her. Det er kun renevasjons- og flyttebiler som har behov for å kjøre inn på området. Andre som skal levere som post- og varebiler kan levere gjennom garasjen. Biler skal parkeres i garasjen på gjesteparkeringen.

Sameiet vårt og Eilif har skal ha skriftlig vurdert de ulike risikoene som er knyttet til vårt ute areal, ref. interkontroll forskriften, «kartlegge farer og problemer og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene».

Det er veldig spesielt at skiltene utenfor garasjen som gjaldt bl.a. parkering etc. Skilt er kommunikasjon. Med arbeidene med Fornebobanen og stasjonen samt utvikling av området rundt oss er det viktig at vi har gode og grundige vurderinger for å minimere risiker som dette medfører. Risikovurderingene skal være skriftlige.

**Forslag til vedtak:**

Sameiene lager felles plan HMS/Interkontroll for uteområdet og garasjen iht. lover og forskrifter. Planen blir gjort tilgjengelig for sameierne. Om styremedlemmene mangler kompetansen på området må den kjøpes inn.

**Styrets innstilling:**

Styret er pålagt å følge opp HMS rutiner i sitt sameie, i dette tilfellet er Arnstein-, Eilif, og Inabo sameie ansvarlig.

Styrene er pålagt HMS rutiner for sitt sameie og det blir ikke riktig å stemme over om man skal utføre dette.

Per i dag har Arnstein fulgt HMS rutiner gjennom vår forretningsfører Obos hvor man har dekket rutiner for dette området generelt i tillegg til mange andre rutiner. Arnstein styre vil spisse ny årlig rutine med fokus på bil trafikk i sameiet og anbefale at Eilif og Inabo gjør det samme i sine HMS rutiner.

Når det gjelder spesifikk biltrafikk i sameiet vil ødelagt bom ved garasjeport skiftes ut med bedre skilting våren 2021.

**Forslag til vedtak:**

Arnstein legger inn mer spesifikk vedtak som omhandler biltrafikk i sameiet i HMS rutiner og er pådriver for at Eilif- og Inabo sameiet gjør det samme.

**Orientering om sameiets drift****Covid-19**

Årsmøte ble avholdt heldigitalt med økt deltagelse. Styret har utført sine lovpålagte oppgaver tilfredsstillende selv om det ble digitalt. Dessverre ble trimrommet stengt, og det er fortsatt stengt pga smitterisiko.

**Uteområde / hage**

Ut fra gartneravtale har Tranby AS utført vanlig service samt plantet nye busker/blomster som var skadet. I tillegg har vi grønn komite som består av en representant fra Eilif og to representanter fra Arnstein. Utført redusert dugnad pga Covid-19. Benker, bord og småhus er beiset. Komiteen har gitt innspill til økte utbedringer.

Gartneroppgaver som gjelder både Arnstein- og Eilif Boligsameie blir koordinert gjennom Inabo, der styret består av styremedlemmer fra begge sameiene.



## **Sammenslåing av Arnstein- og Eilif Boligsameie**

Utredet mulighetene og konsekvensene av å slå sammen Arnstein og Eilif til et felles boligsameie. Vurderes når sameieloven endres og det gis muligheter.

## **Brannmaling av bærekonstruksjon balkonger**

Styret har gjennom året hatt tett dialog med Skanska om reklamasjonssak som gjelder maling som flasser av på stålbjelker og terrassetak. Skanska har tatt tak i reklamasjonen. I løpet av året er alle balkongenes bærekonstruksjon innkledd med mørk grått blekk. Det gjenstår litt oppfølging for neste år. Skade av grønt område og flasket toppbjelke vil bli utbedret våren 2021.

## **Budsjett 2021**

Budsjett for 2021 er justert opp iht generell forventet prisøkning på 3%

Mens det for følgende er estimert med prisøkning på:

- Vann og avløp er økt med 2.05%
- Renovasjon er økt med 3.25%
- Forsikringer økt med 5%

Månedlig husleie er derfor blitt økt med 3% for 2021 for å gi tilstrekkelig egenkapital for drift og fremtidig vedlikehold. Felleskostnader blir vurdert løpende igjennom året. Hvis vi får etablert et vedlikeholdsfond vil felleskostnader bli redusert tilsvarende.

Overskudd på kr 321 318 for 2020 er pga lavere fjernvarmekostnader enn budsjettet, og refusjoner fra Kommune/ fylkeskommune ifm installasjon av ladesystem for EI-bil.

## **Reklamasjon mot Skanska**

Utbedring av brannmaling balkonger, se informasjon ovenfor.

Manglende elektrisk målere for strømforbruk i Inabo Garasjesameie, som påvirker Arnstein- og Eilif Boligsameie.

Anskaffelse av infrastruktur for EI-billading er ferdigstilt og håndteres av Inabo.

## **Fornebubanen**

Avholdt informasjonsmøter og sendt ut informasjon gjennom Vibbo. For å se siste nyheter vil styret holde Tema (Fornebubanen) oppdatert.

## **Elektronisk samtykke / ny hjemmeside**

Arnstein Boligsameie har en hjemmeside med relevante opplysninger, og informerer beboere elektronisk. Vi anbefaler på det sterkeste å registrere seg på [vibbo.no/Arnstein](http://vibbo.no/Arnstein) og akseptere digital kommunikasjon fra Obos. Dette vil hjelpe styret med å holde beboere informert når det er behov for dette. Tidligere e-post fellesliste vil ikke lenger bli tatt i bruk.

Hilsen Styret



## Kommunikasjon

Vi kommuniserer elektronisk med våre beboere. Nye beboere får tilsendt brev fra Obos med informasjon hvor de bes sende sin(e) epostadresse(r) til [arnsteinstyre@gmail.com](mailto:arnsteinstyre@gmail.com) for å motta viktig epost fra styret som sendes ut jevnlig.

Saker som gjelder garasjen, skal sendes til Inabo garasjesameie på [innabohelle@gmail.com](mailto:innabohelle@gmail.com)

Sameiet har også en nettside med diverse viktig informasjon som nøkkelbestilling, garasjeåpning etc: <https://vibbo.no/arnstein>

## 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.

## Garasje

Garasjene og boder er registrert i eget selskap: Inabo Garasjesameie.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658929. 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.

## **AVTALE OM ENERGISERVICE**

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem Norge AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av Techem Norge AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år/pr. kvartal mot innkrevd á kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Techem Norge AS legger ut avregningen med oversikt over forbruket til hver enkelt leilighet på beboerportalen på: <https://tenantportal.techem.no/cms/nb/login/index.html?override=1&stateDone=1>. Beløpet beboeren har tilgode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider [www.techem.no](http://www.techem.no). Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, avlesningsskjema, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Kontakt Techem på telefon 22 02 14 59 eller e-post: **[kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)**



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 5

## **Bruk av sameiets arealer**

**Forslag fremmet av:** Rikke Monrad-Hansen

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

Ikke alle i sameiet kjenner til at Lysaker idrettsbarnehage benytter vårt areal. Sameietets arealer er private. Etter det jeg vet har ikke sameiet forpliktet seg ovenfor kommunen til at området skal være tilgjengelig for offentligheten. Fortrinnsrett i Lysaker idrettsbarnehage betyr ikke at de automatisk kan benytte sameiets grunn.

Hva ønsker sameierne?

Om barnehagen skal kunne bruke vårt areal må det lages avtale og stilles krav til bruken og at barnehagen erstatter ødelagte ting og planter og at de på ser at området er ryddig etter bruk. Deres bruk skal ikke påvirke våre felleskostnader.

Ungene skal ikke hoppe og danse på bord og benker eller de voksne kaste snøballer på lysthuset noe jeg har observert.

## **Styrets innstilling**

Styret har kontaktet Idrettsbarnehage og fått følgende svar:

«Vi har mange barn i barnehagen som bor i Arneberg Hage. Mange av de feirer bursdagen sin på dagtid og inviterer da barnehagebarn til denne feiringen. Da vet jeg at de har benyttet seg av lekeplassen. I tillegg så er vi ofte på tur, og det er stas for de som bor der å vise de andre barna sin lekeplass. Dette sier foreldre er helt ok. Jeg opplever ikke at den er mye i bruk av oss. Om dette er et problem må dere gi oss en tilbakemelding.» Arnstein og Eilif Boligsameie har fortrinnsrett for barnehage plass i Idrettsbarnehage, og vi anser det som svært viktig å opprettholde denne fordelingen. Alle som bor i sameiet har lov til å ta med venner på besøk.

## **Forslag til vedtak**

Styret kontakter Eilif styret og blir enig om vi skal kontakte Idrettsbarnehage og informerer om at man viser varsomhet når beboer(e) tar med venner for å kose seg i vårt flotte uteområde/ hage.

Sak 6

## **Treningsrom oppgradering**

**Forslag fremmet av:** Sara Whæle med flere

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

Vi, spesielt Andrea, har vært involvert i prosessen tilknyttet opprustning av treningsrommet. Vi har hatt tett dialog med styret i denne prosessen, og det er derfor vi nå lurer på hvordan vi skal gjøre det fremover. I og med at det allerede er en oppstartet prosess tilknyttet dette, lurer vi på om vi må melde inn sak til årsmøtet for å få godkjent budsjett på nytt, eller om dette kan avgjøres utenom siden vi allerede har hatt en god dialog rundt dette.

Som avtalt med Styret, har vi notert ned ting løpende som vi mener treningsrommet trenger. Vi har også tittet på treningsrommet til Eilef og hentet inspirasjon derfra.

Nedenfor følger prioritert liste over ting vi mener kan være lurt å investere i. Vi har lagt ved et prisestimat basert på kjapp research, men vi mener også vi kan få ting billigere dersom vi undersøker nærmere, og vi kan også kjøpe noe brukt på finn.no evt.

Prioritert liste:

1. Romaskin (perfekt for å få opp pulsen og supert for kontorkropper). Ca 5000 kr. De har en romaskin hos Eilef, ser ut som den koster nærmere 10 000 kr, men vi mener vi kan få en bra en til under halve prisen.
2. Håndmanualer (de som er der nå er nesten ubrukelige - store og vanskelig å håndtere). Her varierer prisene veldig. Dersom vi ønsker et helt sett, slik de har i Eilef, koster det rundt 5-8000 kr, men vi tror vi kan dekke behovet veldig bra til ca 3-4000 kr.
2. Benk med hjul (som er lettere å flytte på enn den vi har nå (til og fra speilet) og hvor man er mer fleksibel til å gjøre flere øvelser). ca. 1000 kr.
3. 45 grader benk til rygghev (perfekt for kontorkropper). ca 1300 kr.
4. Strikker (de få som er der er så gamle at de snart blir ødelagte). Ca et par hundre kroner.
5. Stativ/kroker vi kan henge vektskivene på (nå ligger de strødd på gulvet og er tunge å flytte). Ca et par hundre kroner.
6. Underlagsmatte for tredemølle (grunnet støyklage fra nabo). Ca. 600 kr.

Totalt summerer dette seg til ca 12 500 kr. Vi er åpen for innspill og diskusjoner tilknyttet dette. En del av utstyret som er på treningsrommet i dag mener vi kan erstattes av nye ting, slik at det blir mer ryddig og oversiktlig. Vi tenker vi først da kan ta kontakt med de som benytter tilbudet jevnlig, slik at vi kommer til enighet om hvilke apparater/utstyr som ikke brukes.

Når det gjelder selve opprustningen, tenker vi at vi kan ta ansvar for å ordne alt fra innkjøp til organisering og innstallering av tingene. Vi trenger ikke å leie inn arbeidskraft til dette og dere trenger ikke bruke deres tid heller. Vi mener vi har god nok kunnskap til å få tak i ting med god kvalitet til en rimelig penge.



Treningsrommet er et supert tilbud for beboerne, og vi ser allerede økt pågang etter at opprustningen startet. Dette er superbra, og vi ønsker jo at folk er mer i aktivitet og at vi kan legge til rette for dette på best mulig måte. Og, ikke minst, friste folk til å flytte hit.

Vi ser frem til å høre fra deg/dere om dette må gjennom årsmøtet, eller om dette er noe som behandles separat.

### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg positivt til å oppgradere trimrommet som foreslått, det er også positivt at beboere ønsker å bidra.

Styret anbefaler forslag.

### **Forslag til vedtak**

Oppgradere trimrommet i henhold til spesifisert ovenfor med en kost ramme på maks 20 000 kr.



Sak 7

## **Vedlikeholdsfond med fast innbetaling og innbetaling for 2019 og 2020**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Årsmøte 2019 ble det besluttet å opprette vedlikeholdsfond for sameiet og overføre 250 000 kr fra egenkapital.

Styret anser det som svært viktig å kunne drifte sameiet økonomisk slik at drift og fremtidig vedlikehold holdes adskilt.

Hvis hver beboer betaler 1 kr per BOA m<sup>2</sup> per måned (samme som Eilif har i dag) utgjør dette ca. 50 000 kr per år som går direkte inn på vedlikeholdsfondet. For å ta penger ut til vedlikehold fra vedlikeholdsfondet må dette godkjennes på årsmøte av beboere.

I 2019 og 2020 ble det ikke innbetalt 1kr/m<sup>2</sup>/mnd så styret ønsker å overføre 100 000 kr fra egen kapital til vedlikeholdsfondet for manglende innbetaling i 2019 & 2020.

Når vi får fast innbetaling til vedlikeholdsfond vil månedlig felleskostnader reduseres for å dekke drift av sameiet. Den totale kostnaden per måned skal derfor være tilnærmet den samme når vi får dette justert inn.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler å overføre 100 000kr til vedlikeholdsfondet og etablere månedlig innbetaling med 1 kr per BOA m<sup>2</sup> per måned.

### **Forslag til vedtak**

Overføre 100 000kr fra egenkapital til vedlikeholdsfondet, og etablere fast månedlig innbetaling fra beboere med 1kr per BOA m<sup>2</sup> per måned.



Sak 8

## **HMS/Internkontroll**

**Forslag fremmet av:** Rikke Monrad-Hansen

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

Området/utearealet er privat, det skal være bilfritt, trygt lekeplass for ungene og eliminere gjennomgangen her. Det er kun renevasjons- og flyttebiler som har behov for å kjøre inn på området. Andre som skal levere som post- og varebiler kan levere gjennom garasjen. Biler skal parkeres i garasjen på gjesteparkeringen.

Sameiet vårt og Eilif har skal ha skriftlig vurdert de ulike risikoene som er knyttet til vårt ute areal, ref. interkontroll forskriften, «kartlegge farer og problemer og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene».

Det er veldig spesielt at skiltene utenfor garasjen som gjaldt bl.a. parkering etc. Skilt er kommunikasjon. Med arbeidene med Fornebobanen og stasjonen samt utvikling av området rundt oss er det viktig at vi har gode og grundige vurderinger for å minimere risiker som dette medfører. Risikovurderingene skal være skriftlige.

### **Styrets innstilling**

Styret er pålagt å følge opp HMS rutiner i sitt sameie, i dette tilfellet er Arnstein-, Eilif, og Inabo sameie ansvarlig.

Styrene er pålagt HMS rutiner for sitt sameie og det blir ikke riktig å stemme over om man skal utføre dette.

Per i dag har Arnstein fulgt HMS rutiner gjennom vår forretningsfører Obos hvor man har dekket rutiner for dette området generelt i tillegg til mange andre rutiner. Arnstein styre vil spisse ny årlig rutine med fokus på bil trafikk i sameiet og anbefale at Eilif og Inabo gjør det samme i sine HMS rutiner.

Når det gjelder spesifikk biltrafikk i sameiet vil ødelagt bom ved garasjeport skiftes ut med bedre skilting våren 2021.

### **Forslag til vedtak**

Arnstein legger inn mer spesifikt vedtak som omhandler biltrafikk i sameiets HMS rutiner og er pådriver for at Eilif- og Inabo sameiet gjør det samme.



Sak 9

## **Valg av tillitsvalgte**

Følgende styreroller står på valg.

### **Informasjon om valget**

Styreleder velges for 1 år, styremedlem for 2 år og vara for 1 år

### **Valg av styreleder**

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Paal Ludvik Jørgensen

### **Valg av styremedlem**

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Steinar Stuhaug

### **Valg av 2 varamedlemmer**

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Tomas Bjerke
- Richard A. Dønnum Spjeld



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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