



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 827 380  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET EIKA-TRE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.06.2023



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021              | 2020             |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                   |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 1 669 032         | 1 526 404        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>1 669 032</b>  | <b>1 526 404</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                   |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 114 100           | 110 100          |
| Annen driftskostnad                          |      | 4 395 684         | 1 299 808        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>4 509 784</b>  | <b>1 409 908</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-2 840 752</b> | <b>116 496</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                   |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 16 852            | 18 827           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>16 852</b>     | <b>18 827</b>    |
| Annen finanskostnad                          |      | 70 913            | 49 979           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>70 913</b>     | <b>49 979</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-54 061</b>    | <b>-31 152</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-2 894 813</b> | <b>85 344</b>    |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-2 894 813</b> | <b>85 344</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-2 894 813</b> | <b>85 344</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | -2 894 813        | 85 344           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-2 894 813</b> | <b>85 344</b>    |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2021           | 2020           |
|--|------|----------------|----------------|
| <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    |      |                | 11 400         |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0              | 11 400         |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                |                |
| Investeringer i aksjer og andeler          |      | 5 618          | 5 618          |
| Andre fordringer                           |      | 11 400         |                |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 17 018         | 5 618          |
| Sum anleggsmidler                          |      | 17 018         | 17 018         |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                |                |
| <b>Varer</b>                               |      |                |                |
| Sum varer                                  |      | 0              | 0              |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                |                |
| Andre fordringer                           |      | 52 241         | 49 996         |
| Sum fordringer                             |      | 52 241         | 49 996         |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |                |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 298 749        | 586 912        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 298 749        | 586 912        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 350 990        | 636 908        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>368 008</b> | <b>653 926</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021              | 2020             |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                   |                  |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                  |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 0                 | 0                |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                  |
| Udekket tap                              |      | 3 666 407         | 771 594          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-3 666 407</b> | <b>-771 594</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-3 666 407</b> | <b>-771 594</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                  |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 4 024 046         | 1 159 746        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>4 024 046</b>  | <b>1 159 746</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>4 024 046</b>  | <b>1 159 746</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 761               |                  |
| Leverandørgjeld                          |      | 5 407             | 261 572          |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 4 202             | 4 202            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>10 370</b>     | <b>265 774</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>4 034 416</b>  | <b>1 425 520</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>368 009</b>    | <b>653 926</b>   |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 498092

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 827 380  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET EIKA-TRE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 975 827 380  
BOLIGSAMEIET EIKA-TRE

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>      |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                   |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 1 669 032         | 1 526 404        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>1 669 032</b>  | <b>1 526 404</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                   |                  |
| Lønnskostnad                                 |             | 114 100           | 110 100          |
| Annen driftskostnad                          |             | 4 395 684         | 1 299 808        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>4 509 784</b>  | <b>1 409 908</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>-2 840 752</b> | <b>116 496</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                   |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 16 852            | 18 827           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>16 852</b>     | <b>18 827</b>    |
| Annen finanskostnad                          |             | 70 913            | 49 979           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>70 913</b>     | <b>49 979</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-54 061</b>    | <b>-31 152</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>-2 894 813</b> | <b>85 344</b>    |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>-2 894 813</b> | <b>85 344</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>-2 894 813</b> | <b>85 344</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | -2 894 813        | 85 344           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-2 894 813</b> | <b>85 344</b>    |



Organisasjonsnr: 975 827 380  
BOLIGSAMEIET EIKA-TRE

## BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u>                        | <u>Note</u> | <u>2021</u>    | <u>2020</u>    |
|--|-------------|----------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |             |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |             |                |                |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |             |                |                |
| Sum immaterielle eiendeler                 |             | 0              | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |             |                |                |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |             |                |                |
| Sum varige driftsmidler                    |             | 0              | 11 400         |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |             |                |                |
| Investeringer i aksjer og andeler          |             |                |                |
|  |             | 5 618          | 5 618          |
| Andre fordringer                           |             |                |                |
|  |             | 11 400         |                |
| Sum finansielle anleggsmidler              |             | 17 018         | 5 618          |
| Sum anleggsmidler                          |             | 17 018         | 17 018         |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |             |                |                |
| <b>Varer</b>                               |             |                |                |
| Sum varer                                  |             | 0              | 0              |
| <b>Fordringer</b>                          |             |                |                |
| Andre fordringer                           |             |                |                |
|  |             | 52 241         | 49 996         |
| Sum fordringer                             |             | 52 241         | 49 996         |
| <b>Investeringer</b>                       |             |                |                |
| Sum investeringer                          |             | 0              | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |             |                |                |
|  |             | 298 749        | 586 912        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |             | 298 749        | 586 912        |
| Sum omløpsmidler                           |             | 350 990        | 636 908        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |             | <b>368 008</b> | <b>653 926</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                |                |
| <b>Egenkapital</b>                         |             |                |                |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |             |                |                |
| Annen innskutt egenkapital                 |             |                |                |
|  |             | 0              | 0              |
| Sum innskutt egenkapital                   |             | 0              | 0              |



|                                      |                   |                  |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>          |                   |                  |
| Udekket tap                          | 3 666 407         | 771 594          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>      | <b>-3 666 407</b> | <b>-771 594</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>               | <b>-3 666 407</b> | <b>-771 594</b>  |
| <b>Gjeld</b>                         |                   |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>              |                   |                  |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelses | 0                 | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>        |                   |                  |
| Gjeld til<br>kredittinstitusjoner    | 4 024 046         | 1 159 746        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>    | <b>4 024 046</b>  | <b>1 159 746</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>          | <b>4 024 046</b>  | <b>1 159 746</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |                   |                  |
| Gjeld til<br>kredittinstitusjoner    | 761               |                  |
| Leverandørgjeld                      | 5 407             | 261 572          |
| Annen kortsiktig gjeld               | 4 202             | 4 202            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          | <b>10 370</b>     | <b>265 774</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                     | <b>4 034 416</b>  | <b>1 425 520</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      | <b>368 009</b>    | <b>653 926</b>   |



Organisasjonsnr: 975 827 380  
BOLIGSAMEIET EIKA-TRE

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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

2952 Boligsameiet Eika-Tre





## Til seksjonseierne i Boligsameiet Eika-Tre

**Velkommen til årsmøte, onsdag 8. juni 2022 kl. 18.00 i Eiksmarka Vel sine lokaler i Nils Leuchs vei 40**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Eika-Tre det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Boligsameiet Eika-Tre  
avholdes onsdag 8. juni 2022 kl. 18.00 i Eiksmarka Vel sine lokaler  
i Nils Leuchs vei 40**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Skifte av revisor
- B) Vedtektsendring ny § 9 - Forsikring
- C) Kapitalinnkalling
- D) Økning av felleskostnader

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

### 6. ORIENTERINGSSAKER

- A) Finansiering og ambisjonsnivå for videre vedlikeholdsprosjekter informasjon fra styret.

Sandvika, 20.04.2022  
Styret i Boligsameiet Eika-Tre

Anne Gro Mæland    Aleksander Gjermundsen    Tom Marius Holter    Bjørn Richard Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                        |              |
|-------------|------------------------|--------------|
| Leder       | Anne Gro Mæland        | Eiksveien 53 |
| Styremedlem | Aleksander Gjermundsen | Eiksveien 55 |
| Styremedlem | Tom Marius Holter      | Eiksveien 51 |
| Styremedlem | Bjørn Richard Pedersen | Eiksveien 55 |
| Varamedlem  | Line Hansen            | Eiksveien 55 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Eika-Tre

Sameiet består av 36 seksjoner.

Boligsameiet Eika-Tre er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975827380, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Eiksveien 51  
Eiksveien 53  
Eiksveien 55

Gårds- og bruksnummer:

34 16

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

Boligsameiet Eika-Tre 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 KPMG AS.

## Årsberetning / Styrets arbeid for Eika Tre

- Styret har holdt 14 styremøter siden forrige årsmøte

### STYRET HAR JOBBET MED FØLGENDE SAKER:

- Styret har brukt mye tid og arbeid dette året i fm prosjektet rørfornyning. Tilrettelegging og informasjon i forkant, under og etter til beboere i forbindelse med prosessen, samt løpende kontakt med leverandør TT teknikk. Arbeidene startet opp i uke 31 som avtalt med og var ferdige ihht avtale i november 2021.
- I forbindelse med rørfornyningen måtte vi også foreta flere andre preserende vedlikehold på rørstammene herunder:
  - Skiftet alle gamle stoppekraner i kjellerne for kjøkken, bad og toalett for to-og treroms leilighetene samt hovedstoppekraner som ikke har vært byttet tidligere.
  - Montert reduksjonsventiler på vannledningene i kjellerne etter anbefaling fra Bærum Kommune og vår rørlegger da vanntrykket var godt over maks tillatt på natten og andre rolige perioder. Nå har vi god kontroll. Reduksjonsventilene er montert rett etter hovedstoppekranene
- Styret har jobbet mye med sameiets økonomi og opprettet lån i OBOS banken for å finansiere prosjekt ihht vedtak på årsmøte. Dette er et løpende arbeid som tas videre til årsmøte for 2022.
  - Sameie har foran seg flere store vedlikeholdsprosjekt som vil påvirke økonomien til sameie. Dette er vedlikehold som vi ikke kan neglisjere men må prosjektere fremover de neste årene.
  - Styret jobber med OBOS om å finne ulike modeller for å finansiere dette og vil komme tilbake til dette på årsmøte 2022.
- Styret har inngått kontrakt med Elaway(tidl Ladeklar) på etablering og drift av EL-bil lading. I lov om eierseksjoner er det nå lovfestet at seksjonseiere har rett til å sette opp et ladepunkt for ladbare biler, og tilbudet er ihht til dette. Oppstart tentativt sommer 2022.

- På grunn av at forrige kontraktør TT Holding plutselig trakk seg, har styret inngått ny kontrakt med EnviroPac for nedgravde avfallscontainere. EnviroPac var nr 2 på anbudsoversikten i fm innhenting av priser. På grunn av pandemien er arbeidene forsinket av veldig lang behandlingstid i kommunen i fm søknaden om nedgravde containere. I slutten av februar har vi fortsatt ikke fått godkjenning av kommunen. Oppstart nå er våren 2022.
- Utskifting av vinduer i 3 leiligheter. Et program som fortsatt vil være pågående.
- Jobbet med og sett på mulighetene for andre typer løsning for kabel TV og Internett for sameiet. Pr i dag er det kun Telenor som kan levere ihht dagens løsning. En fiberløsning er ønskelig på sikt. Den koster pr i dag for mye til at sameie kan bære kostnadene selv, men vi ser på løsninger hvor vi kan koble oss på når andre store boligsameier i området skal igangsette porsjekter. Dette er et fortsatt pågående arbeid.
- Gjennomført el kontroll i alle blokkene og utbedret mangler slik at det nå fremstår ihht til dagens krav.
- Gjennomført brannvernkontroll.
- Høstdugnad ble gjennomført i november og vårdugnad blir i mai 2022
  - Montert nye utekraner og vannslanger
  - Beskjæring av beplantning på eiendommen
  - Innkjøp av hagemøbler
- Oppdatert postkasseskilt og ringeklokkeskilt. Jobbet med diverse beboersaker.
- Gjennomført vedlikehold og utbedring av takskjegg på samtlige 3 blokker. Arbeidene ble ferdigstilt juni 2021.
- Rehabiliteret gammel drenskum ved p-plass ved 55. Slamtømming av kum. Nytt kjøresterkt ristlokk av støpejern med tilpasnings ring.



- Forvaltning av parkeringsplasser til beboere.
  - Utarbeidelse av leiekontrakt for parkeringsplass, til de nye og også til de som leier i garasje.
  - Skiftet lås i garasjeport
  - Overført faktureringen av garasjeplasser, 6 stk, til sameie for bedre kontroll med utleie og løpende endringer. Sameie vil nå sende ut faktura for garasjer i tillegg til parkeringsplasser ute.

For styret , 24.2.2022

Styreleder,

Anne Gro Mæland



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 669 032.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i felleskostnader august 2021.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -4 509 784.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med rehabilitering rørfornyning og maling av takskjegg.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 2 894 813 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 340 621.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

1. I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700 00 til større vedlikehold som omfatter ny renovasjonsløsning.
2. I posten drift og vedlikehold garasjeanlegg er det lagt inn kostnad på kr 44 000 for leie av infrastruktur for el-bil lading fra Elaway.
3. I posten drift og vedlikehold VVS er det lagt inn ekstra kostnad for indeksregulering fra prosjekt VVS.

**Kommunale avgifter i BÆRUM kommune**

Kommunale avgifter er beregnet budsjettert til kr. 309 000. Til grunn for budsjettet ligger forventede økninger fra Bærum kommune på en økning av renovasjonen på kr +2,68% og vann og avløp på +10,44%.

**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 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med til kr 149 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Eika-Tre.

**Lån**

Boligsameiet Eika-Tre har lån i OBOS banken. Annuitetslånet har en flytende rente på 3,7%, restløpetid 292 terminer. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**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 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Eika-Tre

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Eika-Tres årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

|         |              |              |           |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana    | Stord     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde        | Straume   |
| Arendal | Hamar        | Skien        | Tromsø    |
| Bergen  | Haugesund    | Sandefjord   | Trondheim |
| Bodo    | Knarvik      | Sandnessjøen | Tynset    |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger    | Ålesund   |



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 26. april 2022  
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroen  
Statsautorisert revisor



**BOLIGSAMEIET EIKA-TRE**  
**ORG.NR. 975 827 380, KUNDENR. 2952**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINTEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 668 747         | 1 525 592         | 1 552 000         | 1 942 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 285               | 812               | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>          |      | <b>1 669 032</b>  | <b>1 526 404</b>  | <b>1 552 000</b>  | <b>1 942 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -14 100           | -10 100           | -14 000           | -14 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -100 000          | -100 000          | -100 000          | -100 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -13 301           | -5 057            | -6 000            | -9 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -74 870           | -72 900           | -74 500           | -77 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -25 319           | -2 993            | -5 000            | -10 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -3 419 530        | -384 511          | -372 000          | -1 325 000        |
| Forsikringer                       |      | -125 443          | -137 110          | -142 000          | -149 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -288 063          | -263 457          | -271 500          | -309 000          |
| Energi/fyring                      |      | -45 446           | -29 011           | -30 000           | -30 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -132 665          | -120 423          | -132 000          | -140 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -271 048          | -284 346          | -300 000          | -315 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-4 509 784</b> | <b>-1 409 908</b> | <b>-1 447 000</b> | <b>-2 498 500</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-2 840 752</b> | <b>116 496</b>    | <b>105 000</b>    | <b>-607 600</b>   |
| <b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 16 852            | 18 827            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -70 913           | -49 979           | -96 000           | -97 000           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-54 061</b>    | <b>-31 152</b>    | <b>-96 000</b>    | <b>-97 000</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-2 894 813</b> | <b>85 344</b>     | <b>9 000</b>      | <b>-709 500</b>   |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 0                 | 85 344            |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | -2 894 813        | 0                 |                   |                   |



**BOLIGSAMEIET EIKA-TRE**  
**ORG.NR. 975 827 380, KUNDENR. 2952**

**BALANSE**

|                                  | Note | 2021              | 2020             |
|----------------------------------|------|-------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                   |                  |
| Andel egenkapital i fellesanlegg |      | 0                 | 11 400           |
| Aksjer og andeler                | 13   | 5 618             | 5 618            |
| Langsiktige fordringer           | 13   | 11 400            | 0                |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>17 018</b>     | <b>17 018</b>    |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                   |                  |
| Restanser på felleskostnader     |      | 13 450            | 14 445           |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 34 786            | 31 546           |
| Andre kortsiktige fordringer     | 14   | 4 005             | 4 005            |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 298 749           | 586 912          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>350 991</b>    | <b>636 908</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>368 009</b>    | <b>653 926</b>   |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                   |                  |
| Udekket tap                      | 15   | -3 666 407        | -771 594         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>-3 666 407</b> | <b>-771 594</b>  |
| <b>GJELD</b>                     |      |                   |                  |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                  |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 16   | 4 024 046         | 1 159 746        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>4 024 046</b>  | <b>1 159 746</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 670               | 670              |
| Leverandørgjeld                  |      | 5 407             | 261 572          |
| Påløpte renter                   |      | 761               | 0                |
| Annen kortsiktig gjeld           | 17   | 3 532             | 3 532            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>10 370</b>     | <b>265 774</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>368 009</b>    | <b>653 926</b>   |
| Pantstillelse                    |      | 0                 | 0                |
| Garantiansvar                    |      | 0                 | 0                |



Bærum, 20.04.2022  
Styret i Boligsameiet Eika-Tre

Anne Gro Mæland/s/

Aleksander Gjermundsen/s/

Tom Marius Holter/s/

Bjørn Richard Pedersen/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 400 364        |
| Renter og avdrag                     | 142 560          |
| Parkering                            | 72 000           |
| avdrag lån 2                         | 44 520           |
| avdrag lån                           | 14 112           |
| renter lån 2                         | 4 116            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 677 672</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering                            | -8 925           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 668 747</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Korrigeringer på reskontro  | 35         |
| Solgt div utstyr på Finn.no | 250        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>  | <b>285</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -14 100        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-14 100</b> |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 301.

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

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -11 569        |
| Norsk elbilforening                            | -13 750        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-25 319</b> |

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

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -2 774 767        |
| Drift/vedlikehold VVS             | -573 232          |
| Drift/vedlikehold elektro         | -30 300           |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -36 323           |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -3 107            |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg   | -1 800            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-3 419 530</b> |

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -147 081        |
| Feieavgift                    | -8 232          |
| Renovasjonsavgift             | -132 750        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-288 063</b> |

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -12 496         |
| Driftsmateriell                  | -2 613          |
| Vaktmestertjenester              | -183 061        |
| Renhold ved firmaer              | -51 054         |
| Snørydding                       | -1 875          |
| Andre fremmede tjenester         | -304            |
| Kopieringsmaterieill             | -100            |
| Trykksaker                       | -1 284          |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -500            |
| Porto                            | -737            |
| Kontingenter                     | -14 040         |
| Bank- og kortgebyr               | -2 983          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-271 048</b> |

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

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 904           |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 15 948        |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>16 852</b> |

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

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -23 318        |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -2 004         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -45 591        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-70 913</b> |

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Eiksmarka Garasjer AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Balansført verdi: kr. 5 618,- og kr. 11 400,-. Det er 6 garasjer som sameiet disponerer, og som leies ut til beboerne.

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

|   |              |
|---|--------------|
| BBL finans                                | 2 505        |
| Leie av parkeringsplass april og mai 2019 | 600          |
| Diverse                                   | 900          |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>   | <b>4 005</b> |

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 25 år.

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2019    | -1 091 001 |
| Nedbetalt tidligere | 31 923     |
| Nedbetalt i år      | 1 059 078  |

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 4 år.

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Opprinnelig 2018    | -268 008 |
| Nedbetalt tidligere | 167 340  |
| Nedbetalt i år      | 100 668  |

0



OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-4 060 570

Nedbetalt tidligere

4 060 570

Nedbetalt i år

-4 024 046

-4 024 046

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-4 024 046**

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

17

Uoppgjort felleskostnader

-3 549

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-3 532**



### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr. 100 000.

**Forslag til vedtak:** Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.

### 4. INNKOMNE FORSLAG

#### A) Skifte av revisor – sak fremmet av styret

Styret anbefaler skifte av revisor til BDO for å dra nytte av storkundefordel hos OBOS.

**Forslag til vedtak:**

Boligsameie Eika-Tre bytter revisor til BDO f.o.m regnskapsår 2022.

#### B) Vedtektsendring –§ 9 Forsikring – sak fremmet av styret

I sameiets vedtekter settes det inn en ny § 9 som omhandler forsikring. Eksisterende § 9 forskyves ned til §10.

Ny §9 lyder:

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarforsikring, styreansvarforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

**Forslag til vedtak:** Foreslått vedtektsendring ny §9 vedtas.

#### C) Kapitalinnkalling – sak fremmet av styret

Det er et betydelig underskudd i budsjettet for 2022 på over kr. 700 000 som ikke fullstendig vil dekkes opp av eksisterende arbeidskapital og langsiktig lån.

På kort sikt vil dette dekkes inn av kassakreditt, men i løpet av året er det nødvendig å hente inn mer kapital enten via økte felleskostnader og/eller en kapitalinnhenting fra seksjonseierne.



Styrets innstilling er en mindre økning i felleskostnadene (5%) kombinert med en kapitalinnhenting som skal sørge for nødvendig kapital i sameiet.

**Forslag til vedtak:**

Kapitalinnkalling på kr. 300 000 vil faktureres ut med kr. 8 670 på en 3 roms og kr. 7 660 på 2 roms.

Beløpet faktureres ut i to omganger hvor første del av beløpet faktureres med forfall den 01.08., og siste halvdel den 01.11.22.

**D) Økning av felleskostnader**

**Forslag til vedtak:** Felleskostnadene økes med 5% fra den 01.08.2022.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

**Valgkomiteens innstilling**

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

Anne Gro Mæland                      Eiksveien 53

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Tom Holther                              Eiksveien 51

Bjørn Pedersen                          Eiksveien 55

Aleksander Gjermundsen              Eiksveien 55

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

Line Hansen                              Eiksveien 55



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styres e-post adresse: [styret.eikatre@gmail.com](mailto:styret.eikatre@gmail.com)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### Vaktmester

Vaktmester VBR Norge AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

### Parkering

Sameiet har 23 parkeringsplasser ute og disponerer 6 garasjeplasser i Eiksmarka. Garasjer som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

### Nøkler/skilt

Nøkler til hoveddør og kjeller/loft kan bestilles gjennom styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles gjennom styret.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88634085. 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.

**Større vedlikehold og rehabilitering i 2022**

Ingen større prosjekt vil starte i 2022.

Kun ferdigstilling av nytt avfallsprosjekt samt elbil ladning ved Elaway, som allerede er vedtatt 2020 og 2021.



## VEDTEKTER FOR SAMEIET EIKA-TRE

### § 1

#### EIENDOMMEN

*Sist endret på årsmøte 23.05.2018.*

Eiendommen, gnr. 34, bnr. 16, Eiksveien 51, 53,55, 1343 Eiksmarka, ligger i sameie mellom eierne av de 36 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiebrøken er : 24 seksjoner a 77,3/2. 641,2  
12 ,, a 65,5/2. 641,2

Seksjonen omfatter leiligheten med angitt nr., og som sameieren har eksklusiv bruksrett til.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.,

Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om disponeringen av enkelte kjellerrom. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

### § 2

#### FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta eiernes interesser og forestå driften av eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art.

### § 3

#### ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Den enkelte seksjonseieren hefter utad for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

### § 4

#### EIERFORHOLD

Både fysiske og juridiske personer kan eie seksjoner av eiendommen, dog kan ingen eie mer enn to seksjoner (jfr.§ 10 i lov om eierseksjoner).



**§ 5**

**RETTLIG RÅDERETT - SIKKERHET**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse av seksjonen.

Salg eller utleie skal meddeles styret v/forretningsfører til registrering med minst 14 - fjorten - dagers varsel før innflytting /overtagelse av leiligheten finner sted

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst.

**§ 6**

**FYSISK RÅDERETT - VEDLIKEHOLD**

Vanlige ordensregler for eiendommen fastsettes og endres av sameiermøtet med alminnelig flertall. Fellesarealene skal være ryddige/rene og gi fri ferdsel til enhver tid.

Det påligger den enkelte sameier det fulle indre vedlikehold av sin seksjon og tilhørende ytre rom som er til eksklusiv disposisjon for den enkelte seksjon.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette er forenlig med offentlige bestemmelser og ikke er til unødvendig eller urimelig sjenanse for brukere av andre seksjoner. Det er ikke tillatt å koble vifter til kanalene hverken på bad eller kjøkken.

Utvendige forandringer på eiendommen er betinget av styrets godkjenning.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, felles anlegg, utstyr og fellesrom, herunder trappeoppganger og hovedinnganger, balkonger o l., bekostes og besørges av sameiet. Alt vedlikehold av fellesanlegg, også hageanlegg, utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Sameiet har disposisjonsretten til nåværende og fremtidige parkeringsplasser og foretar fordeling av disse mellom sameierne. Styret fremmer forslag til en årlig leie av parkeringsplassene som fastsettes av sameiermøtet.

**§ 7**

**STYRET**

Sameiet ledes av et styre bestående av inntil 4 medlemmer som velges av sameiermøtet blant sameierne. Ett medlem skal være styreleder og velges særskilt. Dessuten velges inntil 2 varamedlem

Hvert styremedlem samt varamedlem velges for 1 år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Medlemmene kan frasi seg gjenvalg.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.



Styremøte ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Det føres egen protokoll fra styremøtene. Protokollen signeres av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 8

### STYRETS KOMPETANSE

Styret forvalter selskapets felles anliggender under ivaretagelse av en sunn økonomi og i overensstemmelse med gjeldene lov, vedtekter og vedtak truffet av sameiermøtet. Styret skal bestrebe seg på å legge forholdene til rette for et godt og hyggelig bomiljø hvor så vel enkeltbeboernes som fellesskapets interesser og behov blir ivaretatt på en best mulig måte. Styret er bemyndiget til å forestå alt som hører under ordinær drift av eiendommen jfr. vedtektenes § 12, innenfor rammen av gjeldene lover og vedtekter. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreleder og minst ett styremedlem.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er møteleders stemme utslagsgivende.

Styret utarbeider forslag til handlingsplan og budsjett for sameiet, som fastsettes av sameiermøtet. Til budsjettbehandlingen fremlegger også styret forslag til fordeling av fellesutgifter og fastsettelse av husleie.

Styret ansetter forretningsfører for sameiet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

## § 9

### SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som skal legge frem skriftlig fullmakt. Fullmektig kan bare møte med en stemme, eventuelt i tillegg til sin egen.

Det ordinære sameiermøtet skal :

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle budsjett, herunder fastsettelse av husleie og leievilkår, fordeling av fellesutgifter, fastsettelse av honorar til styret, forretningsfører og revisor.
4. Behandle andre saker nevnt i innkallingen



5. Foreta valg av styremedlemmer og styreleder, varamedlem til styret, samt revisor.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stedet, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst to av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet.

Referat fra årsmøtet, eventuelt kopi av protokollen, sendes sameierne.

#### § 10

#### INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder innkomne forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap, samt forslag til budsjett for neste driftsår.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i § 12 annet og tredje ledd skal kunne behandles på årsmøte, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

#### § 11

#### INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når det skriftlig forlanges av revisor eller av minst 4 av sameierne og det samtidig oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal avgi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10, siste ledd, gjelde tilsvarende.

#### § 12

#### SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Med unntak som følger av denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om :

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i selskapet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.



3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for brukerne.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant sameierne.

#### § 13

#### LOV OM EIERSEKSJONER

Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner.



2952 Boligsameiet Eika-Tre

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**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.