



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 141 173
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØRAKER BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 547 948	2 184 096
Sum inntekter		9 547 948	2 184 096
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	66 178
Annen driftskostnad		6 480 152	1 621 105
Sum kostnader		6 542 907	1 687 283
Driftsresultat		3 005 041	496 813
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		107 993	27 996
Sum finansinntekter		107 993	27 996
Annen finanskostnad		35 326	24 923
Sum finanskostnader		35 326	24 923
Netto finans		72 667	3 073
Resultat før skattekostnad		3 077 708	499 886
Årsresultat		3 077 708	499 886
Totalresultat		3 077 708	499 886
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 077 708	499 886
Sum overføringer og disponeringer		3 077 708	499 886



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Sum fordringer		0	35
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 604 665	4 221 805
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 604 665	4 221 805
Sum omløpsmidler		6 604 665	4 221 840
SUM EIENDELER		6 604 665	4 221 840

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 930 902	2 853 194
Sum opptjent egenkapital		5 930 902	2 853 194
Sum egenkapital		5 930 902	2 853 194
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		497 530	516 315
Sum annen langsiktig gjeld		497 530	516 315
Sum langsiktig gjeld		497 530	516 315
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 787	169
Leverandørgjeld		162 783	232 472
Annen kortsiktig gjeld		8 663	619 691
Sum kortsiktig gjeld		176 233	852 331
Sum gjeld		673 763	1 368 646
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 604 665	4 221 840



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398377

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 141 173
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØRAKER BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 984 141 173
ØRAKER BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 547 948	2 184 096
Sum inntekter		9 547 948	2 184 096
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	66 178
Annen driftskostnad		6 480 152	1 621 105
Sum kostnader		6 542 907	1 687 283
Driftsresultat		3 005 041	496 813
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		107 993	27 996
Sum finansinntekter		107 993	27 996
Annen finanskostnad		35 326	24 923
Sum finanskostnader		35 326	24 923
Netto finans		72 667	3 073
Resultat før skattekostnad		3 077 708	499 886
Årsresultat		3 077 708	499 886
Totalresultat		3 077 708	499 886
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 077 708	499 886
Sum overføringer og disponeringer		3 077 708	499 886



Organisasjonsnr: 984 141 173
ØRAKER BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Sum fordringer		0	35
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 604 665	4 221 805
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 604 665	4 221 805
Sum omløpsmidler		6 604 665	4 221 840
SUM EIENDELER		6 604 665	4 221 840
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 930 902	2 853 194
Sum opptjent egenkapital		5 930 902	2 853 194



Sum egenkapital	5 930 902	2 853 194
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	497 530	516 315
Sum annen langsiktig gjeld	497 530	516 315
Sum langsiktig gjeld	497 530	516 315
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 787	169
Leverandørgjeld	162 783	232 472
Annen kortsiktig gjeld	8 663	619 691
Sum kortsiktig gjeld	176 233	852 331
Sum gjeld	673 763	1 368 646
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 604 665	4 221 840



Organisasjonsnr: 984 141 173
ØRAKER BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5414

Øraker Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Øraker Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 19:00, Storstua, Sportsveien borettslag, Sportsveien 50.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om tilføyelser i husordensreglenes bestemmelser om balkonger
8. Forslag om endringer i husordensreglenes bestemmelse om markiser
9. Forslag om videreføring av rehabiliteringsprosjektet
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Øraker Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Victor Hafr er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges blant de fremmøtte på årsmøtet og navngis i protokollen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

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. 5414 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 55 000,-.



Sak 7

Forslag om tilføyelser i husordensreglens bestemmelser om balkonger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser behov for å gjøre noen tilføyelser i husordensreglene for å ivareta vedlikeholdet av balkongene i sameiet.

Med de vintrene vi har i sikte fremover bør vedtektene gi beboerne en oppfordring til å rydde bort snø før mildværsperioder setter inn. Dette vil begrense mengdene smeltevann og ulemper med vann som renner over balkongkanten og ned på balkongen under. Videre bør det stilles krav knyttet til det nye polyuretanbelegget som er blitt lagt på inngangssiden i nr. 37 og 39 og på terrassesiden i nr. 41.

Forslag til vedtak

a) I Husordensreglene føyes det til nye punkter 5 og 6, med følgende ordlyd: 5. Snø skal ryddes fra balkongene for å hindre smeltevann fra å renne over balkongkanten og ned på underliggende balkong, og for at nedløpsrørene ikke skal bli overbelastet. Arbeidet skal utføres skånsomt slik at terrassebelegget ikke blir skadet. 6. Balkongbelegg i polyuretan skal vedlikeholdes i samsvar med vedlagte «FDV balkongbelegg». Det er ikke tillatt å legge fliser oppå polyuretanbelegget. Trelemmer er tillatt så fremt forholdsreglene i FDV'en følges. b) FDV balkongbelegg skal være vedlegg til husordensreglene c) Husordensreglens nåværende punkter 4 til 21 blir punktene 6 til 23.

Vedlegg

2. 5414_Øraker_Boligsameie_ordensregler_endringer 2024-02-22.pdf
3. fdv-balkongbelegg-no 2024-02-06.pdf

Sak 8

Forslag om endringer i husordensreglens bestemmelse om markiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser behov for å endre husordensreglens punkt 8 om markiser.

I husordensreglens punkt 8 er det bestemt at markiser skal være i "lys grå farge 986/727 med rett kant". Det viser seg at denne fargen ikke er alminnelig tilgjengelig. Reglen kan derfor ikke opprettholdes med någjeldende ordlyd.

Antagelig er det lav risiko for at beboere vil anskaffe markiser i skjemmende eller påtrengende farger eller mønster. I så fall er det knapt behov for en regel om fargevalg for markiser. Styret foreslår likevel å opprettholde regelen, men med et mindre strengt innhold.

Endringsforslaget fremgår av vedlagte rettemarkerte versjon av husordensreglene.



Forslag til vedtak

Husordensreglens någjeldende punkt 8 utgår og erstattes av følgende: "Ved bytte av markise eller markiseduk skal det benyttes ensfarget eller stripet duk. Fargen(e) skal være diskret og avstemt med sameiets øvrige fargebruk."

Sak 9

Forslag om videreføring av rehabiliteringsprosjektet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I ekstraordinært årsmøte 23.3.2022 ble det vedtatt at styret skulle iverksette rehabilitering av samtlige balkonger mm. i sameiet. Arbeidene ble igangsatt gjennom kontraktsinngåelse med Gast entreprenør i februar 2023. Imidlertid ble det nødvendig å avbestille halvparten av arbeidene. Jf. redegjørelsen i årsrapporten for 2023. Det gjenstår derfor å (i) rehabiliterer balkongene på terrassesiden av nr. 37 og nr. 39 og balkongene på inngangssiden i nr. 41, (ii) gjenoppbygging av balkongboder og (iii) bygging av terrasseplatt(er) for seksjonene i underetasjen i nr. 41.

Rehabiliteringsarbeidene som ble utført i 2023 ble betydelig dyrere enn forutsatt. I framlegget for ekstraordinært årsmøte 23.3.2024 var alle de planlagte rehabiliteringene anslått å koste til sammen 8,9 mill. kr. I perioden høsten 2022 til februar 2024 har sameiet utbetalt til sammen 5,3 mill. kr. til henholdsvis entreprenør og konsulenter. I tillegg krever Gast ytterligere betaling med 4,2 mill. kr. Sistnevnte beløp er riktig betydelig høyere enn det styret anser at sameiet er forpliktet til å betale. Det er derfor behov for ytterligere finansiering for å gjennomføre de gjenstående arbeidene.

Det foreslås på denne bakgrunn at styret gis i oppdrag å utarbeide en plan for de gjenstående arbeidene, med forslag til finansiering og fremdrift, og at denne planen fremlegges til behandling i ekstraordinært årsmøtet innen utløpet av 2024.

Forslag til vedtak

Styret bes utarbeide en plan for rehabilitering av gjenstående balkonger mm. i sameiet. Planen skal inneholde forslag til finansiering og fremdrift for arbeidene. Planen skal fremlegges for årsmøtet innen utgangen av 2024.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på møtet



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Kristin Udgaard
- Erik Kongsgaard

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Liv Jannike Alveberg
- Monika Skar



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Victor Hafr	Sponhoggveien 41 B
Styremedlem	Roger Berstad	Sponhoggveien 39 A
Styremedlem	Anders Idsø	Sponhoggveien 39 A
Styremedlem	Bodil M Johannessen	Sponhoggveien 39 B
Styremedlem	Christine Sørkedalen	Sponhoggveien 39 B
Styremedlem	Henrik Sirnes	Sponhoggveien 41 A

Valgkomiteen

Liv Jannike Alveberg	Sponhoggveien 37 A
Monika Skar	Sponhoggveien 41 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Øraker Boligsameie

Sameiet består av 43 seksjoner.

Øraker Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984141173, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

10 839

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

Øraker Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det ble gjennomført 10 styremøter i 2023. I tillegg har styret møttes flere ganger på kort varsel for å drøfte den vanskelige situasjonen som etter hvert oppsto med samarbeidet med Gast entreprenør. Jf. nærmere om dette nedenfor.

Rehabiliteringsprosjektet.

I ekstraordinært årsmøte 23.3.2022 ble det besluttet å gjennomføre bl.a. betongrehabilitering av resterende balkonger i sameiet. Opak ble engasjert til å utarbeide anbudsgrunnlag med beskrivelse av arbeidene, og til å gjennomføre anbudskonkurranse. 17.2.2023 ble kontrakt inngått med Gast entreprenør AS som hadde inngitt det laveste pristilbudet. Kontraktssummen var på kr. 7 747 031 inkl. mva.

Byggearbeidene skulle startet 20.3.2023, men kom først i gang ca. en måned senere. Da arbeidene kom i gang var det med for lav bemanning, slik at arbeidene ble liggende stadig lengre etter fremdriftsplanen.

Det viste seg også at det var mangler ved arbeidsbeskrivelsen som Opak hadde utarbeidet for sameiet. Det var behov for å utføre arbeider utover det som var beskrevet og priset i kontrakten. Det oppsto i den forbindelse uenighet mellom sameiet og Opak på den ene side og Gast på den andre, om hvor stor økonomisk kompensasjon og hvor lang fristforlengelse entreprenøren var berettiget som følge av dette.

For å få rehabiliteringene utført var det nødvendig å rive oppførte balkongboder. 25 seksjonseiere ønsket bodene gjenoppbygget. Dette ble tatt inn som opsjon i kontrakten med Gast. I byggetillatelsen som ble gitt i mars 2023 ble det imidlertid stilt krav om brannisolering. Dette var ikke inkludert i kontraktens priser. Gast krevde derfor tilleggsbetaling som gjorde bodene to til tre ganger dyrere enn det seksjonseierne var blitt forespeilet. Styret besluttet derfor å ikke benytte opsjonen på gjenoppbygging av bodene.

Sensommeren 2023 var samarbeidet med Gast blitt svært anstrengt. Det heftet stor usikkerhet både rundt fremdrift og kostnader. Arbeidene ville ikke kunne bli ferdig før vinteren, og måtte enten pågå gjennom vinteren eller gjenopptas våren 2024. Med de kravene Gast hadde fremmet lå det an til at byggekostnadene kunne bli på mer enn 15 mill. kr. Dvs. det dobbelte av kontraktssummen. Styret besluttet derfor å avbestille rehabilitering av terrassene i nr. 37 og nr. 39 og balkongene på inngangssiden i nr. 41.

Avtalt sluttfrist for arbeidene var 20.9.2023, men overtakelsen fant sted først 11.12.2023, til tross for at arbeidene var blitt redusert med om lag det halve.

Etter overtakelsen gjenstår bl.a. maling av undersiden av balkongdekkene. Grunnen er at dekkene har for høyt fuktinnhold og må gjennom en tørkeperiode før maling kan påføres. Gast skal komme tilbake og utføre dette arbeidet innen juni 2024.

Samlede utbetalinger til Gast var i 2023 på kr. 3 684 028. I sluttoppgjøret som ble mottatt i februar krever Gast utbetalt ytterligere kr. 4 217 585. Samlet utbetaling blir i så fall på kr. 7 901 613. Styret mener at dette beløpet langt overstiger sameiets betalingsforpliktelse. Sameiet har frist til 10.4.2024 med å reise innvendinger til kravet og med å fremme motkrav.



Øraker Boligsameie

Andre bygningsmessige forhold

Grunnet høy luftfuktighet og mugglukt i kjellerbodene i nr. 39 B ble det kjøpt inn en avfukter høsten 2023. Dette har bedret situasjonen. Tilsvarende vil bli vurdert for andre av sameiets kjellerboder.

Vannklosettet i tilknytning til treningsrommet i nr. 41B hadde lekkasje og er nå skiftet ut.

Det er en pågående lekkasje i seksjon nr. 30, i første etasje i nr. 41B, i tilknytning til peisen. Det har ennå ikke lyktes å finne årsaken. Videre undersøkelser vil bli foretatt.

Grøntanlegget

Det ble gjennomført vårdugnad 22. og 23. april og høstdugnad 4. og 5. november.

På grunn av rehabiliteringsarbeidene som pågikk i 2023 har styret avventet å fornye busker, trær og annen beplantning.

Gartner Lisøy har fortsatt stått for vanning, og foretok noe beskjæring i juni. Gartnerhjelp i forkant av høstdugnaden ble derimot avlyst, slik at sameiet sparte noen kostnader gjennom egeninnsats.

I skråningen mot Bærumsveien har det vært flere døde trær. Det har vist seg å skyldes almesyke. Seks til åtte trær ble derfor fjernet i høst av firmaet JHS Trefelling.

Rengjøring

Også i 2023 har Ren Service AS forestått det ukentlige renholdet i sameiets fellesareal. Det ble ikke gjennomført hovedrengjøring (nedvasking og boning) forsommeren 2023, da dette ble vurdert som lite hensiktsmessig under de pågående rehabiliteringsarbeidene. Det tas sikte på å utføre hovedrengjøring våren 2024.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene utgjør kun litt over halvparten av det som ble budsjettert. Hovedgrunnen er at kun halvparten av det planlagte rehabiliteringsprosjektet er blitt gjennomført, og at prosjektet ble så forsinket at deler av kostnadene er blitt fakturert i 2024.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 6 428 432,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 145 000 til større vedlikehold, som omfatter sluttoppgjør med Gast entreprenør samt løpende generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øraker Boligsameie.

Lån

Øraker Boligsameie har lån i OBOS-banken. 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ØRAKER BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØRAKER BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 60U8A-3YXAA-O3W3X-0IN61-XS2Q1-YLUGY



Øraker Boligsameie

ØRAKER BOLIGSAMEIE ORG.NR. 984 141 173, KUNDENR. 5414

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 217 888	2 165 028	2 218 000	2 218 000
Andre inntekter	3	7 330 060	19 068	7 900 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 547 948	2 184 096	10 118 000	2 218 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-8 178	-7 755	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-10 408	-9 914	-7 000	-10 000
Andre honorarer		0	-3 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-95 993	-92 288	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-1 330 720	-317 099	-650 000	-550 000
Drift og vedlikehold	8	-3 810 727	-115 280	-10 100 000	-3 145 000
Forsikringer		-181 369	-168 073	-181 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-511 539	-389 377	-446 000	-660 200
Energi/fyring		-160 429	-148 469	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 072	-157 874	-160 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-222 896	-222 732	-252 500	-229 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 542 907	-1 687 283	-12 105 255	-5 273 455
DRIFTSRESULTAT		3 005 041	496 813	-1 987 255	-3 055 455
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	107 993	27 996	0	0
Finanskostnader	12	-35 326	-24 923	-29 000	-38 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		72 667	3 073	-29 000	-38 000
ÅRSRESULTAT		3 077 708	499 886	-2 016 255	-3 093 455
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 077 708	499 886		



Øraker Boligsameie

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		3 182 180	889 413
Sparekonto OBOS-banken		3 422 485	3 332 392
SUM OMLØPSMIDLER		6 604 665	4 221 840
SUM EIENDELER		6 604 665	4 221 840
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 930 902	2 853 194
SUM EGENKAPITAL		5 930 902	2 853 194
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	497 530	516 315
SUM LANGSIKTIG GJELD		497 530	516 315
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 663	11 935
Leverandørgjeld		162 783	232 472
Påløpte renter		3 346	169
Påløpte avdrag		1 441	0
Annen kortsiktig gjeld		0	607 756
SUM KORTSIKTIG GJELD		176 233	852 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 604 665	4 221 840
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2024
Styret i Øraker Boligsameie

Victor Hafr /s/

Christine Sørkedalen /s/

Bodil M Johannessen /s/

Roger Berstad /s/

Henrik Sirnes /s/

Anders Idsø /s/

Vedlegg 1

16 av 26

5414 - Årsrapport.pdf



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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader kvartalsvis	2 217 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 217 888

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Reversert avsetning fra tidligere år	927
Kapitalinnkalling, sak 2 i protokoll	7 300 015
Nettinnbetalinger, ViaOBOS	29 118
SUM ANDRE INNETEKTER	7 330 060

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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 2022/2023, og er på kr 55 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 408.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, ifm. rehabilitering	-155 652
Byggfaglig rådgivning, OPAK AS	-967 677
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
Søknad nye boder, Asplan Viak AS	-201 891
SUM KONSULENTHONORAR	-1 330 720

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rehabiliteringsarbeid, GAST Entreprenør AS	-3 684 028
Rehabilitering parkeringskjeller, PA Entreprenør AS	13 006
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 671 022
Drift/vedlikehold VVS	-9 204
Drift/vedlikehold elektro	-33 403
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 018
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 314
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-768
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 810 727

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-389 661
Feieavgift	-2 933
Renovasjonsavgift	-118 945
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-511 539

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Container	-16 972
Driftsmateriell	-2 424
Renhold ved firmaer	-99 360
Snørydding	-35 109
Gressklipping	-38 629
Andre fremmede tjenester	-9 502
Andre kontorkostnader	-17 201
Bank- og kortgebyr	-2 998
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-222 896



Øraker Boligsameie

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 900
Renter av sparekonto i OBOS-banken	90 093
SUM FINANSINNTEKTER	107 993

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 326
SUM FINANSKOSTNADER	-35 326

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-605 000
Nedbetalt tidligere	88 685
Nedbetalt i år	18 785
	-497 530
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-497 530



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1507064. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Forslag til endringer 2024-02-22

Ordensregler for Øraker Boligsameie

Ordensreglene er hjemlet i vedtektenes § 15 som fastslår at ordensreglene er å betrakte som sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Kjøretøy

- 1 Gjennomomkjøring på gangveien til Mortensvingen med motorkjøretøy (inkl. motorsykkel og moped) er forbudt. Bilkjøring til inngangene er bare tillatt for nødvendig av- og pålessing. Kjøring med motorsykkel eller moped er på samme måte forbudt på nevnte område.
- 2 Parkering av motorkjøretøy er kun tillatt på parkeringsplassene. Dette gjelder også for motorsykler og mopeder, samt for tilhengere.
- 3 Parkering av sykler skal skje i sykkelstativ eller på anviste plasser i garasjen. Sykler tillates ikke parkert i oppgangene, og syklene skal tas inn i garasjen om vinteren for ikke å være til hinder for snøbrøyting.

Terrassene

- 4 Terrassene krever omfattende vedlikehold i henhold til vedtatte retningslinjer. Usikrede blomsterkrukker må ikke plasseres på rekkverk, og blomsterkrukker og blomsterkasser skal vannes med forsiktighet for å hindre vannsøl på terrasse og markise hos naboen under.
- 5 Snø skal ryddes fra balkongene for å hindre smeltevann fra å renne over balkongkanten og ned på underliggende balkong, og for at nedløpsrørene ikke skal blir overbelastet. Arbeidet skal utføres skånsomt slik at terrassebelegget ikke blir skadet.
- 46 Balkongbelegg i polyuretan skal vedlikeholdes i samsvar med vedlagte «FDV balkongbelegg». Det er ikke tillatt å legge fliser oppå polyuretanbelegget. Trelemmer er tillatt så fremt forholdsreglene i FDV'en følges.
- 57 Vedhugging og annen aktivitet som kan skade terrassegulvet og skape sjenerende støy er forbudt.
- 68 Rist ikke gulvtepper fra terrassen å foreta ikke annen rengjøring på en måte som gjør at støv og skitt driver nedover naboen. Tørring/lufting av tøy/klesvask må ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Eventuelle tørkestativ må ikke være synlige over terrassens rekkverk.
- 79 Bruk av vannslange til rengjøring av terrassene er forbudt. Terrasseavløp må ikke blokkeres, og rennen må renses for løv og skitt av den enkelte beboer. Avløpet må ikke benyttes som avløp for vaskevann.
- 810 Fremtidig bytte/montering av markiseduk skal være i lys grå farge 986/727 med rett kant. Dersom screen velges, skal den være sort i fargenummer M 392.

Vedlegg 2

2541420øraker_Boligsameie_ordensregler_endringer 2024-02-22.pdf



Forslag til endringer 2024-02-22

Ved bytte av markise eller markiseduk skal det benyttes ensfarget eller stripet duk.
Fargen(e) skal være diskret og avstemt med sameiets øvrige fargebruk.

Dører, oppganger og garasjen

- 911 Ytterdører og dører som fører til boder og garasje skal alltid være låst. Påse spesielt at ytterdørene er låst etter at leken for de yngste er over for kvelden dersom den har vært ulåst under tilsyn.
- 4012 Den som via dørtelefon slipper inn ukjente til postkasser eller annet plikter å kontrollere at vedkommende har slikt ærend og forlater huset etterpå.
- 4113 Garasjeporten skal ikke forlates i åpen tilstand. Du må selv sørge for å lukke den manuelt hvis den ved en feil blir stående åpen.
- 4214 Benytt ikke oppgangene som lagringsplass på en måte som sjenerer den alminnelige ferdsel. Barnevogner må plasseres på en måte som tar hensyn til dette.
- 4315 Lyspærer i oppgangene kjøpes inn av sameiet og skiftes av tillitspersoner i hver oppgang, men utenfor din egen dør skifter du selv.
- 4416 Lysstoffrør for garasjen kjøpes inn av sameiet og lagres på hylle i garasjen.
- 4517 Den som åpner takluken må også sørge for å lukke den igjen. Luken skal åpnes/lukkes med bryter plassert ved luken. Den manuelle utløseren som er plassert i oppgangen skal kun benyttes i nødstilfelle.

Fellesområdet – Diverse

- 1618 Rydd opp leker på fellesområdet etter deg å påse spesielt at de ikke flyter utover på gangveiene.
- 4719 Sett alltid tilbake gressklipper og andre redskaper du har lånt på det faste oppbevaringsstedet i garasjen. Sameiets stiger og maling som er benyttet til løpende vedlikehold settes på plass etter bruk. (malingsspann forsvarlig lukket).
- 1820 Vis hensyn ved bruk av fellesrom og badstue. Se alltid over at det er ryddig og rengjort når du forlater disse. Støvisoleringen er ikke god mellom disse rommene og naboleilighetene. Ta hensyn til dette ved bruk.
- 4921 All støyende aktivitet må unngås i tiden 22:00 – 07:00. Ved støyende bygningsarbeider og annen støyende aktivitet, som kan sjenerer naboene i tiden 07:00 - 22:00, bør beboerne i samme blokk orienteres på forhånd for å skape forståelse for mulige støyproblemer og eventuelle andre ulemper.
- 2022 Unnlater du nødvendig vedlikehold av baderom og vaskerom eller foretar ombygging til for eksempel til dusjbad, er risikoen stor for lekkasjeskader. Ved overgang til dusj-bad er det nødvendig å kontrollere gulv og vegger og iverksette nødvendige tiltak basert på vvs-ekspertise for å forhindre fuktskader i egen og naboers leiligheter. Slukene krever regelmessig renhold og ettersyn. Fuktskader på bad dekkes vanligvis ikke av forsikringer.

Avfall/Søppel

- 2423 Pappkartonger skal kuttes, eventuelt brettes flate før de legges i papircontaineren. Alt avfall skal kildesorteres og pakkes inn i henholdsvis grønne og blå poser. Containeren(e) skal ikke fylles så fulle at lokket ikke kan lukkes.



Forslag til endringer 2024-02-22

Vedlegg: FDV balkongbelegg

Vedlegg 2

25414201raker_Boligsameie_ordensregler_endringer 2024-02-22.pdf



FDV

BALKONGBELEGG



PRODUKTER SOM INNGÅR

Aktuelt system:

Mapefloor PU FLEX

For ytterligere informasjon se system- og teknisk datablad.

PRODUSENT

Mapei AS
post@mapei.no
www.mapei.no

AVFALLSHÅNDTERING

Ikke herdet produkt klassifiseres som farlig avfall. Herdet eller inntørket produkt håndteres som byggavfall. Kontakt lokal miljøstasjon.

HÅNDTERING/MILJØINFORMASJON

Se aktuelt sikkerhetsdatablad.

VEDLIKEHOLD

Overflaten vaskes etter behov. Unngå all bruk av møbler etc. med spisse bein da disse kan skade membranen.

VASK

Rengjøring utføres ved behov. Bruk **Mapefloor Cleaner ED** (1- 3 % i vann) eller annet svakt alkalisk rengjøringsmiddel (svak salmiakk løsning), og vask med mobb/fille. Skyll etter bruk. Bruk ikke slipepapir etc. for å fjerne merker. Flekker og misfarginger kan oppstå ved søl av rødvin, kaffe etc dersom dette ikke tørkes opp

BESKYTTELSE MED POLISH/VOKS

For å lette rengjøring samt å beskytte gulvet kan polish brukes på gulv som ikke er oppstrødd. Fjern først alle rester av gammel polish med **Mapefloor Wax Remover**. Deretter påføres **Mapelux Lucida** (blank) eller **Mapelux Opaca** (silkematt) iht. anvisninger i teknisk datablad.

SNØRYDDING

Ved snørydding bør det brukes redskaper med plastskuffe eventuelt fjernes snøen med kost. Unngå all bruk av skarpe gjenstander.

BALKONGGRESS/LEMMER

Disse kan gi misfarginger – og bør fjernes i vintersesong. Pass også på at spiker, skruer etc. ikke punkterer membranen.

SKLISIKRING

Alle tette belegg vil føre til at vann og snø blir liggende på overflaten lengre enn for et betonggulv. Membranen kan da oppleves som glatt.

FLISLEGGING/OVERMALING

Flislegging av membranen anbefales normalt ikke, og dersom dette gjøres må det brukes egnede typer lim for eksempel **Keralastic**.

UTBEDRING AV SKADER

Skader utbedres med samme materiale og system som opprinnelig brukt. Kontakt alltid utførende entreprenør via styret.

PRODUKTER OG FARGER

Konstruksjon: _____

Areal: _____

Forbehandling: _____

Grunnbehandling: _____

Sluttbehandling(er): _____

Tykkelse/forbruk: _____

Fargekode(r): 7035

PROSJEKT OG UTFØRENDE ENTREPRENØR

Prosjekt: _____

Prosjekt adresse: _____

Firma: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Dato: _____

Råd og anbefalinger som framkommer i denne FDV-dokumentasjon representerer vår kunnskap og erfaring om produkter og løsninger og er gitt i følge våre til enhver tid gjeldende alminnelige salgs- og leveringsbetingelser. All ovenstående informasjon må likevel bli betraktet som retningsgivende og gjenstand for vurdering på det konkrete byggeobjekt. Da forbrukerens arbeidsforhold ligger utenfor vår kontroll, påtar vi oss ikke ansvar for oppnådde resultater. Tekniske datablad, systemdatablad, brosjyrer, veiledninger, sikkerhetsdatablad mv. på de enkelte produkter finnes på www.mapei.no

Mapei AS
Vallsetvegen 6, 2120 Sagstua
Tlf: +47 62 97 20 00
E-post: post@mapei.no
www.mapei.no



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 5414 Selskapsnavn: Øraker Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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