



# Årsmøte 2022

---

Jonsrudveien 1 A-F Sameiet

27. april 2022

# Velkommen til årsmøte i Jonsrudveien 1 A-F Sameiet

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:

27. april 2022 kl. 19:00, Madserudhjemmet.

## 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 husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Forslag om brannteknisk tilstandsvurdering med forslag til utbedring av feil og mangler i forhold til dagens krav til brannsikkerhet (ønske om anonymitet)
5. Forslag fra Lillen Otto om montering av utvendig screens til solskjerming og begrensnig av innsyn
6. Forslag fra Tor Jørgen Thoresen om vedtektsendring i sameiet.
7. Forslag fra Thale Hielm Diesen om tillegg i husordensreglene i sameiet.
8. Forslag om endring av kostnadsfordeling for infrastruktur for ladepunktene (ønsket å være anonym)
9. Forslag om rett til salg av garasje plass internt i Sameiet (ønske om anonymitet)
10. Informasjon om vedlikeholdsplan - alternative modeller for finansiering
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Jonsrudveien 1 A-F Sameiet**

Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- 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

### Forslag til vedtak

A) Det velges møteleder B) De stemmeberettigede godkjennes C) Det velges en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne D) Møteinnkallingen godkjennes.

---

Sak 2

## 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. Årsrapport, årsregnskap og beretning fra revisor.pdf
- 

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000, slik det var i forrige driftsår.

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000

---

Sak 4

### **Forslag om brannteknisk tilstandsvurdering med forslag til utbedring av feil og mangler i forhold til dagens krav til brannsikkerhet (ønske om anonymitet)**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ønsker å være anonym.

### **Forslag om å gjennomføre en brannteknisk tilstandsvurdering med forslag til utbedring av feil og mangler i forhold til dagens krav til brannsikkerhet.**

En slik vurdering gjelder først og fremst for Sameiets fellesareal og ventilasjonsanlegg mellom leiligheter og fellesareal, da de enkelte leiligheter jo har hatt en vurdering av dette i forbindelse med ett tilsyn for en tid tilbake.

Det er flere firma som tilbyr å utføre den slags arbeid, blant annet Norsk Brannvern, som sikkert også kan tilby befaring, forslag til arbeidsomfang, og pristilbud.

#### **Styrets innstilling**

Styret foreslår følgende vedtak: Påtroppende styre gis mandat av årsmøtet til å vurdere en gjennomføring av dette tiltaket, basert på kostnader og nødvendighet.

#### **Forslag til vedtak 1**

Årsmøtet ber styret om å gjennomføre en brannteknisk tilstandsvurdering med påfølgende forslag til utbedring av feil og mangler i forhold til dagens krav til brannsikkerhet.

#### **Forslag til vedtak 2**

Påtroppende styre gis mandat, av årsmøtet til å vurdere en gjennomføring av dette tiltaket, basert på kostnader og nødvendighet.

---

## **Forslag fra Lillen Otto om montering av utvendig screens til solskjerming og begrensnig av innsyn**

### **Forslag fremmet av:**

Lillen Otto

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Moderne screens gir et enkelt og stilrent uttrykk og tas i stadig større bruk som alternativ til utvendige persienner. Screens gir solskjerming og reduserer varmeinnslipp samtidig som tekstilduken slipper gjennom dagslys, bevarer utsikten og begrenser innsyn. Screens er en utvendig rullegardin av perforert duk (glassfibervev med PVC, high-tech polyester o.l.) som tilpasses vinduet, festes i slanke lister rundt vinduet og rulles opp i en toppkassett ved manuell eller elektrisk betjening. Duken er robust og vær- og vindbestandig og mindre utsatt for støv og bøss enn f.eks. markiser, persienner. Screenduken er glatt og festes i rammen på alle fire kanter, en variant bruker glidelås-system. Den er enkel å renholde med klut og mildt såpevann. At duken sitter tett vil også beskytte noe mot mygg og insekter. Screenduk og ramme gis i (nesten) alle farger og integreres godt i byggets fasade. Leverandører anbefaler likevel screenduk i en mellom-/mørkgrå farge som ligner en ikke opplyst vindusflate, eller tilpasset fasaden.

En tilleggsbegrunnelse for montering av screens er knyttet til boligblokkenes beliggenhet. Lav første etasje og gangveier rett utenfor soverom medfører en viss utrygghet og en sikkerhetsrisiko ved åpne vinduer. Gangveien er blitt en mye brukt snarvei for utenforstående. Å holde vinduer åpne både på dagtid uten tilsyn og nattestid er antakelig lite ønskelig for de fleste beboere i første etasje med gangveien bare meteren utenfor. En screen kan ikke hindre inntrenging på linje med gitter. Likevel beskytter duken mot direkte innsyn av forbi passerende, og utgjør et lite, første hinder for noen fra å hoppe inn gjennom vinduet.

Kontaktinformasjon for spørsmål og avklaringer: Mobil: 97 12 12 44, e-post: [lillen.otto@icloud.com](mailto:lillen.otto@icloud.com)

Nedenfor følger tilfeldig valgte lenker til to leverandører av screens med bilder og detaljer om utførelse, montering, kvalitet:

Screens Arkiver - Kjells markiser

ZIP Screen - Robust Solskjerming. Egen nettbutikk | Solskjerming AS  
([solskjerming-as.no](http://solskjerming-as.no))

### **Styrets innstilling**

Styret forholder seg nøytralt til dette forslaget og avventer årsmøtets beslutning. Ved årsmøtets oppslutning til forslaget vil styre innføre dette på Vibbo, som sameiets standard for utforming av Screens.

### **Forslag til vedtak**

Foreslåtte screens-løsning vedtas som sameiets felles løsning for solskjerming i sameiets boligblokker. Utførelse og farge på rammeverk skal tilpasses best mulig til eksisterende vinduskarmer og screenduk anbefales i en mellom-/mørkgrå farge. Vedtatt bruk av markiser på balkongene opprettholdes.

---

Sak 6

## **Forslag fra Tor Jørgen Thoresen om vedtektsendring i sameiet.**

### **Forslag fremmet av:**

Tor Jørgen Thoresen

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Tor Jørgen Thoresen foreslår vedtektsendring vedrørende nye ladestasjoner.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på foreslåtte endring.

### **Forslag til vedtak**

Punkt 4-1 i vedtektene Ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler, erstattes med følgende formulering: (1) Sameiet har en felles infrastruktur for lading av elbiler og ladbare hybridbiler som dekker samtlige parkeringsplasser i garasjen. En seksjonseier kan få montert en ladeboks på parkeringsplassen som seksjonen disponerer. Ladeboksen kan bare være av typen som er standard for sameiet. (2) Ved eierskifte av seksjonen skal gamle ladebokser skiftes ut med den typen som er standard for sameiet. Sameiet kan videre pålegge eiere av gamle ladebokser at disse skiftes ut dersom disse forårsaker begrensning i kapasitetsutnyttelse. (3) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladeboksen og strømforbruk dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

---

Sak 7

## **Forslag fra Thale Hielm Diesen om tillegg i husordensreglene i sameiet.**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Er det mulig å kunne begrense lysdekorasjon på balkonger som vender inn mot felleseiendommen? Lys fra nær nabobalkong lyser opp om kvelden - både i mitt kjøkken / stue og soverom. Dette er veldig forstyrrende.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på foreslåtte endring i husordensreglene.

### **Forslag til vedtak**

Følgende tekst legges til på husordensreglene: "Lysdekorasjoner i vinterhalvåret må begrenses til å gjelde selve balkongkassene - ikke yttervegger av disse. Overdreven belysning må unngås - dette gjelder også lys som blinker eller lys med farger".

---

Sak 8

## **Forslag om endring av kostnadsfordeling for infrastruktur for ladepunktene (ønsket å være anonym)**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller ønsker å være anonym.

Begrunnelse for forslaget:

Kostnadsfordelingen var basert på leilighetens størrelse. Men den skulle etter min mening vært basert på antall garasjeplasser for hver leilighet. Det vil si at leiligheter med to garasjeplasser skal betale dobbelt så mye av infrastrukturen som leiligheter med en garasjeplass.

### **Eventuelle kostnadmessige aspekter knyttet til forslaget (anslag)**

Ingen kostnadmessige konsekvenser for Sameiet

Årsmøtet bør vedta at basis for kostnadsfordeling for infrastruktur for ladepunktene skal endres fra å være basert på leilighetens størrelse til å være basert på antall garasjeplasser som tilhører leiligheten.

De eierne som har betalt for mye får tilbakebetalt.

De eierne som har betalt for lite må betale mer.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller ikke på dette forslaget. Styret har konferert med sameiets forretningsfører og har ikke anledning til å innstille for dette forslaget, og minner om at dette vil måtte behandles som en endring av sameiets vedtekter. I følge vedtektene pkt 6-1, punkt 3 må alle seksjonseiere, som er berørt, si seg enige i dette forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar at basis for kostnadsfordeling for infrastruktur for ladepunktene skal endres fra å være basert på leilighetens størrelse til å være basert på antall garasje plasser som tilhører leiligheten. De eierne som har betalt for mye får tilbakebetalt. De eierne som har betalt for lite må betale mer.

---

Sak 9

## **Forslag om rett til salg av garasje plass internt i Sameiet (ønske om anonymitet)**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller ønsker å være anonym.

### **Begrunnelse for forslaget**

Jeg begrunner forslaget med at enkelte eiere ikke lenger har behov for en eller to garasje plasser, og må gis anledning til å selge garasje plass til en annen eier av leilighet i Sameiet som har behov for en plass til.

### **Eventuelle kostnadmessige aspekter knyttet til forslaget (anslag)**

Kostnader med å oppdatere og utgi revidert plantegning for garasje plassene dekkes av selger/kjøper

### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg nøytralt til forslaget. Hvis forslaget blir vedtatt bør det innføres et krav om at selger og kjøper selv må forestå nødvendige juridiske avklaringer og registreringer.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar forslaget om rett til salg av garasje plass internt i Sameiet tas inn i Vedtektene.



---

Sak 10

## **Informasjon om vedlikeholdsplan - alternative modeller for finansiering**

**Forslag fremmet av:**

Styret

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Bygningsmassen i sameiet er fra 1983 og trenger løpende vedlikehold og en del større vedlikeholdstiltak. Styret engasjerte derfor OBOS Prosjekt til å utarbeide en tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan. Rapporten med vedlikeholdsplanen inneholder forslag til prioriterte tiltak og anslåtte kostnader de nærmeste fem årene. Den inneholder også en tidslinje for store forventede vedlikeholdstiltak frem mot 2035.

Styret vil presentere vedlikeholdsplanen på årsmøtet.

**Forslag til vedtak**

---

---

Sak 11

## **Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteens innstilling til årets styrevalg:

Øivind Åsrud, styremedlem - to år

Arvid Stokke, styremedlem - ett år

Reidar Olsen, styreleder - to år

Tor-Jørgen Thoresen, varamedlem - to år

Targjerd Wigeland Moi, varamedlem - to år

Morten Krog, varamedlem - to år

Valgkomite:

Claude Olsen

Terje Harberg

## Innstilling

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling.

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Reidar Olsen

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arvid Stokke  
Kandidaten stiller for ett år
- Øivind Åsrud

### Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Morten Krog
  - Targjerd Wigeland Moi
  - Tor-Jørgen Thoresen
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Terje Harberg	Jonsrudveien 1 B
Styremedlem	Claude Olsen	Jonsrudveien 1 C
Varamedlem	Kurt Magnus Ellingsen	Jonsrudveien 1 F
Varamedlem	Ragnhild Kullerud	Jonsrudveien 1 B
Varamedlem	Sergio Scapin	Jonsrudveien 1 F

## Valgkomiteen

Marit Akre	Jonsrudveien 1 A
Reidar Olsen	Jonsrudveien 1 F

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og ingen kvinner.

## Generelle opplysninger om Jonsrudveien 1 A-F Sameiet

Sameiet består av 54 seksjoner.

Sameiet Jonsrudveien 1 A-F er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971275332, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Jonsrudveien 1 A - F

Gårds- og bruksnummer:

3 491

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

Sameiet Jonsrudveien 1 A-F har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

- Styret har hatt 10 månedlige styremøter, med 50 saker og har håndtert 484 eposter.
- Styret har også lagt ut 34 nyhetsoppdateringer og 3 oppslag på Vibbo
- Det ble innkjøpt nye hagemøbler til Rosehagen.
- Det ble satt ut sykkelstativ på eiendommens nørdøstre side.
- Det har pågått avklaringer med naboer om fjerning av trær
- Det har vært gjennomført en befaring med vaktmester rundt trimming av hekker og utbedring av vei (kaldasfalt)
- Styret foretok en spørreundersøkelse for å avklare behovet for ladestasjoner i sameiet. På basis av denne ble det iverksatt anbudsprosess med potensielle leverandører.
- Allerede i mai trakk et varamedlem seg ut av styret, vedkommende skulle flytte.
- Styret har hatt betydelige drøftinger knyttet til hekkene ut mot Arnstein Arnebergs vei og Jonsrudveien. Styret var enstemmig enig om at det måtte gjøres noe med disse.
- Det ble iverksatt oppfølging av to uønskede hendelser i sameiet.
- Det ble gjennomført et ekstraordinært sameiermøte, med innstillinger vedrørende ladeløsning for garasjen, løsning for oppfølging av hekker ut mot Jonsrudveien og Arnstein Arneberg vei, samt et tillegg i husordensreglene.
- Ny infrastruktur for lading av elbiler og hybridbiler ble vedtatt av det ekstraordinære årsmøtet. Styret bestilte og fikk i januar installert den nye ladeinfrastrukturen som gir samtlige seksjonseiere mulighet for å sette opp ladeboks på sin parkeringsplass. Styret søkte Oslo kommune om støtte til ladeløsningen og sameiet fikk 60.000 kroner i støtte.
- Med i installasjonen er et WiFi-nett som dekker hele garasjen. Det brukes av ladestasjonene samtidig som det kan brukes til andre formål som billig overvåking av garasjen.
- Det vedtatte tiltaket for furuhekken mot Jonsrudveien ble utsatt pga av

sesongforhold og vil bli gjenopptatt til våren 2022.

- Styret innførte et standardisert svar på styret-eposten, slik at henvendelser ble håndtert på en mer hensiktsmessig måte.
- Skiltene på gjesteparkeringen og ved innkjøringen til garasjen ble skiftet ut.
- Det har vært oppfølging rundt Rentokil, knyttet til observerte rotter i sameiets garasjeområde,
- Lysarmatur (blinkende lys) er fjernet ettersom denne ikke hadde noen funksjon.
- Styret arrangerte høstdugnad, med et godt resultat og mye nyttig innsats fra de 25 sameierne som møtte opp.
- Takplatene i garasjeanlegget ble fjernet der hvor kondensen skapte fuktansamlinger i isolasjonen, for å unngå fuktskader og forringelse av betongkvaliteten. Dette vil bli fulgt opp ytterligere over vinteren.
- Styret har fulgt opp en rekke henvendelser fra sameiere vedrørende dører og vinduer, lekkasjeprosblematikk, porttelefoner, forhold i hageanlegget, problemer med peisventilasjon, problemer med kjøkkenvifter, nøkkelbehov, sameiernes forslag til forbedringer og andre forhold.
- Styret hadde også en oppfølging rundt ny lovgivning angående elektronisk kommunikasjon i sameier. Her ble det sendt ut en informasjon til alle sameiere om at sameiet vil benytte digital kommunikasjonsløsning i fremtiden.
- Ved årsskiftet trakk ett styremedlem seg og ble erstattet av varamedlem Sergio Scapin. Samtidig trakk også ett varamedlem seg fra styret. Resterende styre har fungert utmerket resten av valgperioden, uten varamedlemmer.
- Det ble utarbeidet og implementert en vedlikeholdsplan for sameiet, basert på rådgivning fra OBOS prosjekt. Planen vil gi grunnlag for planmessig tilnærming til nødvendig vedlikeholdsarbeid i sameiets byggmasse.
- Det ble inngått en ny, helhetlig, avtale for vaktmestertjenester med Coor. Avtalen vil dekke opp alle vaktmestertjenester som må ivaretas i sameiet og tar også med en rekke nye tjenesteomfang.
- Styret var involvert i en komplisert lekkasjeprosblematikk knyttet til C-blokka.

Tiltakene er nå gjennomført og lekkasjen er løst.

- Styret har også hatt to møter med valgkomiteen i forbindelse med nye kandidater til styret.
- Styret har foretatt en oppgradering av informasjon og opplegg for vaskerommene.
- Styret søkte om støtte til kostnader for vedlikeholdsplan av Oslo kommune, og i februar mottok styret et tilsagnsbrev om at dette var innvilget.
- Styret har utarbeidet og innført en ny faktureringsrutine for ladeboksene til elbiler og hybrider i garasjen.
- I mars ble det inngått avtale om rensing av sameiets ventilasjonssystem.
- Styret har mottatt og saksbehandlet en rekke saker til årsmøtet 2022.

## 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 2 633 033,-

Dette er høyere enn budsjettet.

Se note 3 for informasjon om andre inntekter.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 459 289,-

Dette er høyere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 163 014,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 746 141.

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 464 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Jonsrudveien 1 A-F.

**Lån**

Sameiet Jonsrudveien 1 A-F 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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Jonsrudveien 1 A-F

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Jonsrudveien 1 A-F.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap 2021</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## 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 selskapet 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.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F**  
**ORG.NR. 971 275 332, KUNDENR. 5535**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 604 504	2 367 768	2 605 000	2 865 000
Andre inntekter	3	28 529	18 536	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 633 033</b>	<b>2 386 304</b>	<b>2 605 000</b>	<b>2 865 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-9 379	-9 045	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-108 103	-105 108	-108 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-11 778	-15 315	-31 000	-31 000
Drift og vedlikehold	8	-508 301	-303 279	-464 000	-464 000
Forsikringer		-247 044	-221 814	-233 000	-267 000
Kommunale avgifter	9	-385 748	-380 990	-383 000	-397 935
Energi/fyring		-441 140	-199 825	-250 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 014	-241 240	-290 000	-290 000
Andre driftskostnader	10	-370 503	-381 792	-360 350	-413 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 459 289</b>	<b>-1 949 687</b>	<b>-2 219 630</b>	<b>-2 371 515</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>173 744</b>	<b>436 618</b>	<b>385 370</b>	<b>493 485</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	28 971	29 945	0	0
Finanskostnader	12	-39 701	-54 831	-41 600	-32 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-10 730</b>	<b>-24 886</b>	<b>-41 600</b>	<b>-32 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>163 014</b>	<b>411 732</b>	<b>343 770</b>	<b>460 885</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		163 014	411 732		

**SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F**  
**ORG.NR. 971 275 332, KUNDENR. 5535**  
**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	3 631
Forskuddsbetalte kostnader		78 272	75 611
Driftskonto OBOS-banken		366 371	338 157
Driftskonto OBOS-banken II		93 984	65 955
Sparekonto OBOS-banken		410 026	409 140
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>948 653</b>	<b>892 494</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>948 654</b>	<b>892 494</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-138 114	-301 127
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-138 114</b>	<b>-301 127</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	884 255	1 128 266
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>884 255</b>	<b>1 128 266</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 080	18 777
Leverandørgjeld		181 239	8 309
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		194	237
Annen kortsiktig gjeld		0	38 032
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>202 513</b>	<b>65 355</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>948 654</b>	<b>892 494</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2022  
Styret i Sameiet Jonsrudveien 1 A-F

Terje Harberg /s/

Claude Olsen /s/

Sergio Scapin /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 604 504
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 604 504</b>

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

Vaskeripenger	10 578
Strøm el-bil	16 218
Portåpner	1 233
Ukjent innbetaling	500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>28 529</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</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 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 600, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 379.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 778
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 778</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-150 080
Drift/vedlikehold VVS	-24 628
Drift/vedlikehold elektro	-124 270
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 728
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 901
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 290
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 881
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-113 740
Kostnader dugnader	-2 783
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-508 301</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-270 664
Feieavgift	-11 543
Renovasjonsavgift	-103 542
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-385 748</b>

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

Container	-15 400
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 841
Driftsmateriell	-7 063
Lyspærer og sikringer	-3 151
Vaktmestertjenester	-95 606
Renhold ved firmaer	-126 873
Snørydding	-53 026
Gressklipping	-33 771
Andre fremmede tjenester	-491
Trykksaker	-2 785
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 600
Porto	-2 152
Gaver	-394

Bank- og kortgebyr	-3 225
Velferdskostnader	-2 625
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-370 503</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	886
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 085
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>28 971</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-39 526
Renter og provisjon på kassekreditt	-175
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-39 701</b>

**NOTE: 13****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, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger 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: 14****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****OBOS-banken as**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2017	-2 200 000
Nedbetalt tidligere	1 071 734
Nedbetalt i år	244 011
	-884 255
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-884 255</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 62679921. 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 skadeområdet 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 slokkeutstyr 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.



**Kabel-TV**

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2017 - 2017	Rehabilitering Garasje	Reparasjon av betongskader, katodisk beskyttelse, malt vegger og tak. Nye LED-armaturer i taket. Finansiert med lån kr 1 800 000 med 8 års løpetid. Vedtatt på eks. ord. årsmøte 15.2.17.
2015 - 2016	Rehabilitering av inngangstrapper	I oppgang C og D. Resterende trapper skal rehabiliteres i 2016.
2015 - 2015	Ny garasjeport	
2014 - 2014	Maling av balkonger	Ny type maling som skulle være sikker mot avflassing.
2013 - 2013	Maling av alle vinduer og verandadører	
2011 - 2012	Rehabilitering av piper	2011-2012 Rehabilitering av piper  Sameiet har vedtatt rehabilitering av piper i sameiet. Kostnadene er estimert til kr 1 900 000,-. Rehabiliteringen skal finansieres med ekstraordinære innbetalinger fra sameierne. vs. 21.10.11
2011 - 2013	Balkonggulv	15 balkonggulv ble rehabilitert med nytt sparkelbelegg for fall til sluk og nytt epoxy belegg.
2010 - 2010	Rehabilitering av tak	2010 Rehabilitering av tak  Takrehabilitering igangsettes høsten 2010, dette finansieres ved at sameiet tar opp lån kr. 1.500.000,- Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 16.08.2010.  Takarbeider er ferdigstilt.
2010 - 2010	Diverse	2010 Diverse utbedringer  Utbedring av tre/fire balkonger og utbedring av leilighet med vanninnsig, dette finansieres ved opptak av lån kr. 200.000,-. Dette ble vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 16.08.2010.
2009 - 2009	Installasjon av varmtvannsberedere	
2008	Maling	Gangene mellom garasjen og oppgangene er det blitt malt

2008	Digital signaloverføring	Overgangen til digital signaloverføring fra GET til alle leilighetene med dertil fullstendig ny kabling.
2008	Balkong	Balkongene til L.Nordane ,P.Reneflot og T.Hult er rehabilitert og belagt med Epoflex
2007 - 2007	Balkongfasader	Generalforsamlingen 2007: Styret framla 3 alt. tilbud for oppussing av balkongfasader. Alt. som ble vedtatt er på kr. 236.188,-.
2004 - 2004	Montert videoovervåkingsutstyr i garasj	Avsluttede rehabilitering / store arb. 2004 Montert videoovervåkingsutstyr i garasjeanlegg.

## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 27.04.22

Selskapsnummer: 5535 Selskapsnavn: Jonsrudveien 1 A-F Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.