



# Årsmøte 2022

---

Seljeveien 25 og 29 Boligse.

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2022

## Velkommen til årsmøte i Seljeveien 25 og 29 Boligse.

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7256>

Det holdes også et frivillig møte 27. april kl. 19:00 , Frydenberg skole.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Det arrangeres et fysisk møte på Frydenberg skole for å kunne gi ytterligere informasjon/åpne for spørsmål og diskusjon. Avstemming skjer digitalt på Vibbo

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Grenser mellom sameiets fellesområde og seksjonseieres tomt på bakkeplan
7. Tv/internett
8. Maling av deler av fasaden i 2023

Med vennlig hilsen,

Styret i Seljeveien 25 og 29 Boligse.

Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Jon Andre Kristiansen og Solveig Rostøl Bakken

---

Sak 3

## 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.

### Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf

---

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

---

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Karlsen

Jeg er Aleksander fra nr. 29. Min samboer og jeg flyttet hit i mai 2021.

Jeg ønsker å bli med i sameiets styre for å representere dem som bor her og legge til rette for at alle skal trives.

Jeg er 30 år og jobber som politi på Sentrum Politistasjon. Jeg er motivert og har fått tilbakemeldinger fra kolleger om at jeg er positiv og handlekraftig.

- Ketil Stoknes
- Morten Sand

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jon-Andre Kristiansen
-

Sak 6

## **Grenser mellom sameiets fellesområde og seksjonseieres tomt på bakkeplan**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble diskutert på vårt årsmøte i 2019. Det ble da besluttet å ikke gjøre noe mer med dette. Årsmøtet i nabosameiet vedtok imidlertid at gjerder/busker måtte flyttes til å stemme med grensene. Områdene er felles for de to sameiene, men vi fikk to forskjellige vedtak. Styrene besluttet derfor at Plan og bygningsetaten skulle foreta oppmåling for å merke grensene mot fellesarealet. Det ble gjort i 2020. Styrene har diskutert veien videre. Vårt styre besluttet å innhente juridisk råd hos Obos med hensyn til beslutninger om felles eierskap der styrene/årsmøtene er uenige og forhold rundt denne saken. Basert på tilbakemelding fra advokat, er det klart at vi må forholde oss til sameieloven. Siden nabosameiet har flere eierseksjoner enn det vi har, må vi rette oss etter deres vedtak i denne saken. Det betyr at gjerder/busker/trær må flyttes slik at disse er innenfor grensen til den enkelte seksjonseiers område.

### **Forslag til vedtak**

Seksjonseiere med tomt på bakkeplan må flytte busker, trær, gjerder slik at disse er innenfor seksjonseiers tomtegrense. Dette må gjøres innen 1 oktober 2022.

---

Sak 7

## **Tv/internett**

### **Forslag fremmet av:**

Stine Søfting

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vi har i dag en felles avtale for tv/fiber hos Telenor, som er inkl. i felleskostnadene. Komplett 75. Vi betaler ekstra for bedre hastighet dersom man ønsker det.

Har inntrykk av at fler og fler i dag ikke benytter seg av analog tv og streamer over nett isteden. Det kunne vært fint å tatt en runde på om tv pakken brukes av de fleste i sameie, eller om det er modent for å avslutte avtalen med Telenor og kun ha avtale om fiber og heller bedre hastighet på dette.

### **Styrets innstilling**

Betingelse vi har forhandlet med Telenor forutsetter en bindingstid på 36 måneder. Dersom avtalen avsluttes før bindingstiden er over, må sameiet betale Telenor avtalt beløp resten av bindingstiden, ca. 170 000 per år. Styret foreslår derfor at avtalen ikke sies opp nå, men at spørsmålet vedrørende TV/internett utredes i god tid før bindingstidens slutt, desember 2023.

For ordens skyld kan vi også nevne at internetthastigheten er økt til 100 Mbits/s for alle.

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

Avslutte avtalen med Telenor om levering av TV-pakke og fiber: komplett 75.

Se på avtale om kun fiber inkl i felleskostnadene. En oppgradering med tv må så klart være mulig. Det hele er vel et kostnadsspørsmål og fint å ta en runde på.

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

Sameiet beholder avtalen som den er. Styret utreder alternativ tilknytning til TV/internett i god tid før bindingstidens slutt, desember 2023.

---

Sak 8

## **Maling av deler av fasaden i 2023**

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

Alminnelig (50%)

Det er behov for maling av fasader på blokkene. Styret foreslår at treverk og vinduer males utvendig i 2023. Tilsvarende arbeid er gjort i vårt nabosameie Seljeveien 23 og 27 i 2021. Disse blokkene er et par år eldre enn våre. Styret mener at maling av murfasader kan gjøres på et senere tidspunkt.

#### **Forslag til vedtak**

Styret inhenter tilbud på maling av treverk og vinduer. Styret vurderer også finansieringsmodell. Forslag legges frem for beslutning på årsmøtet i 2023.

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Arne Ellestad	Seljeveien 25	2021 - 2023
Styremedlem	Inger Godvik Moen	Seljeveien 25	2021 - 2023
Styremedlem	Morten Sand	Seljeveien 29	2020 - 2022
Styremedlem	Jason Van Haselen	Seljeveien 29	2021 - 2023
Varamedlem	Ketil Stoknes	Seljeveien 25	2020 - 2022
Varamedlem	Stine Søfting	Seljeveien 29	2021 - 2023

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

### Generelle opplysninger om Seljeveien 25 og 29 Boligsameie.

Sameiet består av 34 seksjoner.

Seljeveien 25 og 29 Boligse. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912435911, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Seljeveien 25

Seljeveien 29

Gårds- og bruksnummer:

126

169

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

Seljeveien 25 og 29 Boligse. 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 gjennom året avholdt syv ordinære styremøter. I tillegg har vi hatt to møter med styret i Seljeveien 23 og 27 Boligsameie (nabosameiet) og en god del kommunikasjon via e-post innimellom møtene.

Av større saker styret har jobbet med, kan vi nevne følgende:

### Uteområder

Vi har hatt avtale med Toma Eiendomsdrift for gartnertjenester. Vi har ikke vært fornøyd med kvaliteten på tjenesten tidligere år og har forsøkt å følge dette opp mot Toma. Vi er imidlertid fortsatt ikke fornøyd. Vi innhentet derfor tilbud fra andre leverandører. Avtalen med Toma er sagt opp, og kontrakt er inngått med ny leverandør (Hageform).

Driftsforeningen sørger for at det blir gjennomført årlig kontroll av alle lekeapparater på hele Frydenberg-feltet. Oppfølging av rapport fra kontrollen og eventuell reparasjon for lekeapparater på felles uteområde avtales med nabosameiet. Det var ingen observasjoner/avvik ved siste kontroll.

Utelysene har fungert bra siden de nye lampene ble installert. Vi planlegger imidlertid for å bytte kabler mellom lampene i 2022 for å redusere muligheten for jordingsfeil.

Kostnadene for uteområdet deles med nabosameiet, Seljeveien 23/27.

### Kommunikasjon

Informasjon som vurderes å være av interesse for beboerne, legges fortløpende ut på Vibbo som er en plattform vi har tilgang til gjennom Obos. Vår internettside, HerBorVi er ikke lenger tilgjengelig. Relevant informasjon er overført til Vibbo.

Vi benytter også SMS, e-post og oppslag på tavlene i oppgangene.

### Informasjon om boligene

FDV (forvaltning, drift, vedlikehold) - informasjon om den enkelte bolig, finnes på boligperm.no.

### Tappevann

Det var problemer med tappevann i januar 2021. Det ble løst, men det var behov for ytterligere forbedringer som nå er gjennomført. Det er også inngått serviceavtale for fjernvarmesentralen med NZ Rørservice AS. Avtalen gir i tillegg alle beboere tilgang til rabatterte priser på rørleggerarbeid (timepriser) og 10% rabatt på rørdeler og sanitærutstyr se Vibbo.

### Grenser mellom sameiets fellesområder og enkelte seksjonseieres uteområde.

Dette ble diskutert på vårt årsmøte i 2019. Det ble da besluttet å ikke gjøre noe mer med dette. Årsmøtet i nabosameiet vedtok imidlertid at gjerder/busker måtte flyttes til å stemme med grensene. Områdene er felles for de to sameiene, men vi fikk to forskjellige vedtak. Styrene besluttet derfor at Plan og bygningsetaten skulle foreta oppmåling for å merke grensene mot fellesarealet. Det ble gjort i 2020. Styrene har diskutert veien videre. Vårt styre besluttet å innhente juridisk råd hos Obos med hensyn til beslutninger om felles

eierskap der styrene/årsmøtene er uenige og forhold rundt denne saken. Basert på tilbakemelding fra advokat, er det klart at vi må forholde oss til sameieloven. Siden nabosameiet har flere eierseksjoner enn det vi har, må vi rette oss etter deres vedtak i denne saken. Det betyr at gjerder/busker/trær må flyttes slik at disse er innenfor grensen til den enkelte seksjonseiers område. Styret fremmer egen sak om dette på årsmøtet.

### Nett for sandkassen

Det er installert nett til sandkassen for å hindre katter i å gjøre sitt fornødne der. Ny sand vil bli fylt på i 2022.

### Vedlikeholdsplan

Styret har utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan. Vårt sameie er nå ca. 9 år gammelt - garantitiden er over, og det er viktig å være forberedt på nødvendige forebyggende vedlikeholdsarbeider og reparasjoner. Sameiet har en relativt høy egenkapital, men vil bli nødvendig å finansiere større planlagte vedlikeholdsarbeider ved økning av fellesutgiftene og/eller ved ekstraordinær betaling for spesifikke arbeider og/ eller lån. Lån for sameier er relativt dyrt fordi man trenger tinglysning på hver enkelt leilighet.

Styret fremmer egen sak om maling av deler av fasaden i 2023 på årsmøtet.

### Fjernvarme

A-konto innbetaling av fjernvarme avregnes mot virkelig forbruk/kostnad i 2021. Dette skjer første halvår 2022. Fjernvarmeprisen følger strømprisen. Regjeringens strømstøtte på grunn av spesielt høye strømpriser, gjelder også for fjernvarme til sameier, men likevel vil nok alle få en relativt stor ekstrakostnad ved avregningen i år- i 2020 fikk de fleste penger igjen. Styret vil vurdere om a-konto beløpene skal økes for å redusere differansen mellom a-konto innbetaling og virkelig kostnad i 2022.

### Internett/bredbånd

Styret har forhandlet en ny avtale med Telenor som sikrer bedre ytelse for en lavere pris. Det ble implementert i februar 2021

### Felleskostnader

Felleskostnadene har ikke økt siden 1 januar 2017. Det har vært mulig bl. annet gjennom reforhandling av serviceavtaler. Styret er av den oppfatning at det ikke er mer å hente gjennom slike kostnadsreduksjoner nå. På grunn av generelle prisøkninger og betydelig nødvendig vedlikehold planlagt de neste årene ble felleskostnadene økt fra 1 januar 2022. Dette var varslet i siste årsrapport. Økning av felleskostnadene er 12% - de andre elementene i innbetalingen til Obos; TV, internett og a-konto fjernvarme er ikke økt.

### Oppgaver i 2022

I tillegg til løpende gamle og nye saker, vil styret vil blant annet jobbe med følgende:

- ✓ Oppfølging av utelysinstallasjonen
- ✓ Kontroll av brannsikkerhet i leilighetene

- ✓ Starte planlegging for maling av fasader i 2023
- ✓ Rens av ventilasjonskanaler og avløp
- ✓ Installasjon av nytt alarmsystem for heisene. Det er nødvendig fordi Telenor slutter å drifte fasttelefoni.
- ✓ Behandling/reparasjon av bord/benker på uteområdet.

## **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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 125 336.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 084 663.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 42 074 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **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 983 962.

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 346 000 til løpende vedlikehold. I budsjettet er tatt høyde for følgende ekstraordinære kostnader:

- Rens av ventilasjonskanaler og av avløpsrør
- Bytte kabler for utelys
- Kontroll av brannsikkerhet i leilighetene
- Installasjon av GSM-nødtelefonsystem i heisene (fasttelefoni fases ut i 2022)

### 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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Kostnadene for strøm har vært historisk høye i deler av 2021. Forventingene fra NVE/Statkraft er at det vil bli høye strømkostnader også i 2022. Staten yter imidlertid strømstøtte også i til sameier som vårt. Vi har budsjettert med samme kostnad som for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har forventes å øke til kr 97 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Seljeveien 25 og 29 Boligsameie.

### Driftsinntekter/felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

### Resultat

Det er budsjettert med et underskudd på 55 000

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2022)

Driftskonto	0,00 % p.a.
Sparekonto	0,30 % p.a.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Seljeveien 25 og 29 Boligsameie

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Seljeveien 25 og 29 Boligsameie.

<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.

## Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

## 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)

**SELJEVEIEN 25 OG 29 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 912 435 911, KUNDENR. 7256**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 125 336	1 125 336	1 125 000	1 240 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 125 336</b>	<b>1 125 336</b>	<b>1 125 000</b>	<b>1 240 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-6 060	-9 000	-9 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-9 236	-7 028	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-66 718	-64 870	-67 000	-70 000
Konsulenthonorar	6	-4 461	-85	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-187 241	-211 162	-203 000	-346 000
Forsikringer		-92 922	-86 275	-89 000	-97 000
Kommunale avgifter	8	-253 860	-250 606	-252 000	-261 000
Andre anlegg	9	-68 081	-76 047	-87 000	-77 000
Energi/fyring	10	-45 815	-23 540	-34 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 321	-173 393	-160 000	-170 000
Andre driftskostnader	11	-129 550	-130 317	-139 000	-147 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 084 663</b>	<b>-1 089 382</b>	<b>-1 112 000</b>	<b>-1 295 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>40 673</b>	<b>35 954</b>	<b>13 000</b>	<b>-55 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 497	3 405	0	0
Finanskostnader	13	-96	-502	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 401</b>	<b>2 903</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>42 074</b>	<b>38 857</b>	<b>13 000</b>	<b>-55 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		42 074	38 857		



**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	59 321	46 089
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>59 321</b>	<b>46 089</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	70
Kundefordringer		739	0
Forskuddsbetalte kostnader		39 777	44 708
Andre kortsiktige fordringer		0	886
Driftskonto OBOS-banken		386 222	490 924
Sparekonto OBOS-banken		673 248	671 792
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 100 021</b>	<b>1 208 381</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 159 341</b>	<b>1 254 470</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 043 283	1 001 209
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 043 283</b>	<b>1 001 209</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 481	5 093
Leverandørgjeld		15 178	94 706
Energiavregning	14	89 395	153 462
Annen kortsiktig gjeld	15	6 005	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>116 059</b>	<b>253 261</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 159 341</b>	<b>1 254 470</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	151 123	245 952

Oslo, 17.03.2022

Styret i Seljeveien 25 Og 29 Boligsameie

Arne Ellestad/s/

Inger Godvik  
Moen/s/Morten  
Sand/s/

Jason Van Haselen/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	953 976
TV	104 448
Bredbånd	66 912
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 125 336</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 236.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 461
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 461</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-23 498
Drift/vedlikehold elektro	-6 766
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-572
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 592
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 689
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 123
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-187 241</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-147 456
Renovasjonsavgift	-106 404
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-253 860</b>

**NOTE: 9****ANDRE ANLEGG**

Frydenberg Driftsforening	-37 617
Frydenberg Garasjesameie C og D	-30 464
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-68 081</b>

**SUM ANDRE ANLEGG****-68 081****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-46 980
Andre fyringskostnader	1 166
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-45 815</b>

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

Lyspærer og sikringer	-3 560
Vaktmestertjenester	-72 175
Gressklipping	-46 609
Andre fremmede tjenester	-694
Kontor- og datarekvisita	-1 597
Trykksaker	-605
Andre kontorkostnader	-559
Porto	-865
Bank- og kortgebyr	-2 886
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-129 550</b>

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 456
Andre renteinntekter	41
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>1 497</b>

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

Andre rentekostnader	-96
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-96</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-231 924
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-231 924</b>

**KOSTNADER**

Techem	22 529
Fjernvarme	120 000
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>142 529</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****-89 395**

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

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

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-6 005
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 005</b>

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

Selskapet eier 5,71 % av Frydenberg driftsforening.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg driftsforening og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Frydenberg driftsforening utgjør kr 102 170.

Selskapets andel i Frydenberg driftsforening vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Frydenberg Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente

selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets

fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet eier 8,44 % av Frydenberg garasjesamei C og D.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Frydenberg garasjesameie C og D og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Frydenberg garasjesmaie C og D utgjør kr 48 953.

Selskapets andel i Frydenberg garasjesameiet C og D vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Frydenberg Garasjeforening er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente

selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets

fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 27.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.22

**Selskapsnummer:** 7256 **Selskapsnavn:** Seljeveien 25 og 29 Boligse.

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):** \_\_\_\_\_

*Fortsetter på neste side*

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

### Sak 2 Valg av protokollvitner

Jon Andre Kristiansen og Solveig Rostøl Bakken

For

Mot

### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

### Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

For

Mot

### Sak 5 Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem** (3 skal velges)

Aleksander Karlsen

Ketil Stoknes

Morten Sand

**Varamedlem** (1 skal velges)

Jon-Andre Kristiansen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*

### Sak 6 Grenser mellom sameiets fellesområde og seksjonseiers tomt på bakkeplan

Seksjonseiere med tomt på bakkeplan må flytte busker, trær, gjerder slik at disse er innenfor seksjonseiers tomtengrense. Dette må gjøres innen 1 oktober 2022.

For

Mot

### Sak 7 Tv/internett

Hvilket forslag stemmer du for?

Avslutte avtalen med Telenor om levering av TV-pakke og fiber: komplett 75.

Se på avtale om kun fiber inkl i felleskostnadene. En oppgradering med tv må så klart være mulig. Det hele er vel et kostnadsspørsmål og fint å ta en runde på.

Sameiet beholder avtalen som den er. Styret utreder alternativ tilknytning til TV/internett i god tid før bindingstidens slutt, desember 2023.

### Sak 8 Maling av deler av fasaden i 2023

Styret inhenter anbud på maling av treverk og vinduer. Styret vurderer også finansieringsmodell. Forslag legges frem for beslutning på årsmøtet i 2023.

For

Mot

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.