



Årsmøte 2022

7339 Oppløpet Sameie

Til seksjonseierne i Oppløpet Sameie

Velkommen til årsmøte, 23. mars 2022 kl. 18.00 på Luhr skole.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Alternativ deltagelse

Kan du ikke delta på årsmøtet kan din fullmakt leveres til styret på e-post: opplopet@styrerrommet.no, eller i postkassen til Arne Sigmund Borthne i Skogblomstveien 102, innen fristen 23.mars.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Oppløpet Sameie avholdes på Luhr skole,
onsdag 23. mars kl. 18.00

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Styret innstiller: Kenneth Bekkholt og Vigdis Solberg
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets godtgjørelse har vært uendret siden 2018. Styret foreslår å øke godtgjørelse til kr 215.000, som tilsvarer en gjennomsnittlig økning på 1,95%/ år.

INNKOMNE FORSLAG/STYRETS SAKER

- 5. Endre rutiner for fakturering av forbruket av kaldt/ varmt vann og vann til oppvarming.
- 6. Reviderte vedtekter
- 7. TV-avtalen

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

8. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 og 2 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Sigmund Borthne	Skogblomstveien 102
Styremedlem	Ali Ahmed	Skogblomstveien 102
Styremedlem	Jan-Erik Andersen	Skogblomstveien 110
Styremedlem	Zairah Rahat Malik	Skogblomstveien 100
Styremedlem	Ingar Nordang	Valebøvegen 104
Varamedlem	Marit Øvreeide	Skogblomstveien 112
Varamedlem	Bjørn Fæster	Skogblomstveien 102
Varamedlem	Bjørn Johansen	Skogblomstveien 120

Styrets medlemmer består i dag av 6 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Oppløpet Sameie

Sameiet består av 116 seksjoner.

Oppløpet Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916803869, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Skogblomstveien 100 - 120

Haneborgveien 10 - 12

Gårds- og bruksnummer:

106 237

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i året som har gått.

Oppløpet Sameie 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

I praksis har vi hatt to-delt ledelse med Arne Borthne (Leder) og Jan-Erik Andersen (Nestleder/ teknisk ansvar). Denne arbeidsfordelingen har vært nødvendig i en periode med flere krevende saker og avgjørelser. I styret har styremedlemmene og varamedlemmene hatt delegert ansvar for hvert sitt hoved-ansvarsområde: Ingar Nordang (Næring), Zairah Rahat Malik (Vibbo), Ali Ahmed (Juss), Bjørn Fæster (Garasjen), Marit Øvreeide (Økonomi), og Bjørn Johansen (Uteområdet).

Tre styremedlemmer går ut av styret etter denne perioden: Marit og Zairah flytter fra Oppløpet og Ali trekker seg etter 2 år. Vi takker alle tre for innsatsen!

Vi har avholdt 10 ordinære styremøter og en rekke arbeidsmøter, vernerunder og befaringer og gjennomført HMS runder og brannalarmtester. Alle brannslukningsapparater ble samlet inn og kontrollert av brannvesenet i sommer. Vi har fulgt opp service fra tjenesteleverandørene og har fremforhandlet nye og bedre serviceavtaler. Feil og avvik er meldt til tjenesteleverandører for utbedring der vi ikke selv har ordnet opp i avvikene. I 2021 fikk vi installert nytt SD-anlegg for ventilasjon og fjernvarme noe som har bidratt til at vi raskere finner årsakene til driftsproblemer og kan utbedre disse. Selv om vi alle har registrert problemer i innkjøringsperioden vil oppgraderingen medføre en mer stabil, oversiktlig og energieffektiv drift av ventilasjonssystemet.

Reklamasjonsfristen overfor Selvaag og AF-gruppen gikk ut i sommer, men feil og mangler knyttet til sprinkleranlegg og VVS er fortsatt en pågående og uavklart prosess. I første omgang er tvistesaken oversendt til Forliksrådet siden Selvaag ikke vedkjenner seg erstatningsplikt for de manglene vi har dokumentert. Fra vår side håndteres saken av advokatfirma Wikborg Rein.

De voldsomme økningene i kommunale avgifter og ikke minst utgiftene til strøm og fjernvarme er en betydelig utfordring. De statlige kompensasjonsordningene fra desember dekker ikke på langt nær opp for økte kostnader. Oppløpet har derfor fått et uventet likviditetsproblem, i likhet med andre sameier og borettslag. Utgiftene er derfor dekket inn ved å øke husleie og øke månedsbeløpet for fjernvarme fra mars måned. Vi har dessuten fått innvilget tilgang til kassakreditt og har måttet sette på bremsene for den planlagte innreguleringen av ventilasjonen og andre større investeringer inntil videre.

Serviceleverandører

Styret har fortsatt å gjennomgå serviceavtalene fra tjenesteleverandørene og har byttet ut noen av disse. Det gjelder Vaktmesterkompaniet, som leverte sommertjenester hos oss og KONE som hadde servicen på heisene. Vi har nå inngått kontrakt med hhv Komplette drift og Heiskompaniet A/S om tilsvarende tjenesteleveranser, men til betydelig lavere priser.

	Serviceleverandør 2021	Serviceleverandør 2022
Brannalarmoverføring	Nedre Romerike brann og redning	Uendret
Brannvarslingsanlegg	Smart Elektro	Uendret
El-installasjon	Smart Elektro	Uendret
El-billading	Smart Elektro	Uendret
Fjernvarme	Akershus energi	Uendret
Varmestyringssystem	Techem	Uendret
Sprinkleranlegg	Christiania Rørleggerbedrift	Uendret
VVS (inkl pumper, varmesystem og fordelerskap)	Christiania Rørleggerbedrift	Uendret
Kontroll av parkering i garasjen	P-service	Uendret
Vaktmestertjenester og vask	Komplett drift	Uendret
Snørydding og sommertjenester	Vaktmesterkompaniet	Komplett drift
Årlig kontroll av heisene	Heiskontrollen	Uendret
Service på heisene	KONE	Heiskompaniet A/S
Kamera og overvåkning	Protech	Uendret
Låssystemer og dører	Låsekspressen	Uendret
Port og bommer	Hørmann	Uendret
Ventilasjon	Smart/ Bryn Byggklima AS	Uendret
Røykventilasjon trapperom	GEZE	Uendret
Internett/ TV	OBOS OpenNet/ Riks-TV	Uendret

Advokatbistand

Styret engasjerte som kjent advokatfirma Wikborg/Rein for juridisk bistand, da vi ikke klarte å nå fram med reklamasjonskravene overfor Selvaag bolig AS vedrørende

- VVS (Sprinkleranlegget, Avløpsrør og Vannfordelingsskapene)
- Ventilasjonsanlegget

Selvaag bestrider feil, mangler og erstatningsansvar og saken er overført til Forlikrådet. Når dette skrives er saken fortsatt uavklart.

VVS

Det gjenstår fortsatt leiligheter som ikke har fått installert selvtestende vannstoppere og korrekte pakninger i vannfordelingsskapet. Lørenskog rørleggerbedrift har brukt unødig lang tid på dette og de har dessuten mistet oversikten over hvor utbedringene er utført. Styret må derfor gjøre en kartlegging av dette slik at arbeidet kan sluttføres. Det har ikke vært problemer med lekkasjer der hvor disse utbedringene er ferdig utført.

I vinter har mange klaget over kalde radiatorer. Christiania rørleggerbedrift har undersøkt noen leiligheter og konkluderer med at årsaken sannsynligvis skyldes tilstopping av et smussfilter i vannfordelingsskapet. De anbefaler en systematisk utskifting/rensing av disse filtrene hos alle og kan påta seg dette servicearbeidet i løpet av våren. Arbeidet vil da bli belastet den enkelte boligeier.

Ventilasjon

Det ble strukket kabler og installert nytt SD-anlegg (Sentral Driftskontroll) for ventilasjon og fjernvarme i fjor vår. Dette er en betydelig oppgradering av anlegget som gir mulighet for detaljert monitorering av en rekke parametre og alarmering ved avvikende verdier. Planen har hele tiden vært at dette skal følges opp med en innregulering i alle leiligheter. Dette er en kostbar og omstendelig prosess, og de økte energiutgiftene gjør at vi blir nødt til å revurdere oppstarten av dette. Vi har hatt en del driftsproblemer i høst. Feilene har fortløpende blitt utbedret og vi forutsetter nå at vi får mer stabil drift uten frost og ising og med et redusert energiforbruk.

Internett og TV

Det har vært en del klager på ustabil internettforbindelse og dårlig trådløs dekning særlig i de større leilighetene. Noen beboere har også gitt negative tilbakemeldinger på den lineære TV-avtalen med RiksTV.

Som vi har informert om på Vibbo tilbyr OpenNet gratis oppgradering til alle beboere med nye og kraftigere rutere og fremføring av en ekstra redundant fiberkabel. Når det gjelder TV-leveranse kan den kollektive avtalen med RiksTV sies opp hvis dette er ønskelig. Fellesavtalen erstattes da av private abonnementer, for eksempel ved at hver enkelt velger å skreddersy sin egen «strømmepakke». Sannsynligvis vil slike individuelle avtaler bli dyrere enn en fremforhandlet fellesavtale. Styret er kjent med at det i løpet av de nærmeste månedene vil komme flere spennende tilbud på markedet. Vår anbefaling er derfor å avvente med eventuelt å si om fellesavtalen med RiksTV og heller avgjøre dette gjennom en beboerundersøkelse.

Bomiljø

Som i fjor har det vært vanskelig å gjennomføre arrangement med mange deltakere, men vi hadde en fin konsert med mannskoret fra Høybråten i forbindelse med julegrantenninga. Gløgg og pepperkaker gjorde dette til en fin stund.

Et par av styremedlemmene tok initiativ til innsamling av klær og sko til Røde Kors i høst. Responsen var meget god og det ble samlet inn rundt 70-75 velfylte sekker.

Det ble ikke gjennomført noen dugnad i år. Men vi har hatt nabotreff på SNØ, første onsdag i hver måned. Dette har vært et populært tiltak med godt oppmøte. Vigdis Solberg er Oppløpet sin kontaktperson mot SNØ.

Gjesteparkering

Det er endel parkeringskort som har blitt borte, men ingen falske kort oppdaget siste år. Frem til 2023 gjelder de 2 kortene som ble levert ut til alle seksjonseierne i januar 2021. Beboerne må ta godt vare på kortene de får utdelt. Om uhellet skulle være ute kan duplikat bestilles direkte hos P-Service AS. Men dette koster kr 300,- eks mva. Styret vil bli informert om alle som får et ekstra kort.

Det har vært forespørsel om elektronisk registrering i stedet for ordningen med kort og det er argumenter for og imot. Samlet sett vurderer vi at dagens praksis fungerer såpass tilfredsstillende at vi ikke ønsker å endre på dette i denne omgangen.

Styret minner om at kortet ikke skal brukes til parkering av beboernes egne biler, eller til biler som beboere disponerer. Gjesteparkeringen skal altså ikke benyttes til gratis parkering av egen bil ut over én time. Misbruk av ordningen vil medføre bot.

Det har for øvrig vært noen episoder hvor motorsykler er satt inn i sykkelboden. Dette er ikke tillatt, som det også fremgår av Husreglene.

Vaktmestertjeneste/ Renhold/ Sjøppel

Styret har utvidet avtalen med Komplett Drift som omfatter vaktmestertjeneste, renhold, snørydding og alle sommertjenester utendørs. Komplett Drift kan på egen hånd rekvirere nødvendige og mindre elektrikeroppdrag uten forhånds klarering med styret. Renholderne har renhold hver fredag og fjerner grus og sand fra heissporene en dag i uka i vinterhalvåret for å forhindre heisstans.

Vår vaktmester registrerer og melder tilbake om søppel og gjenstander som gjensettes i fellesområdene. Slik slendrian skaper irritasjon hos de andre beboerne og naboer. Av og til klarer vi å spore opp eieren slik at regningen for rydding og bortkjøring kan faktureres direkte til vedkommende, men ellers må disse utgiftene belastes fellesskapet.

Fortsatt settes det søppel utenfor søppelsøylene. Det meste skyldes nok utenforstående. Søppeldunkene ved Bislett Kebab og Pizzabakeren står ofte med lokket halveis oppe noe som er et lukt og trivselsproblem og som tiltrekker seg åtselsfugler og etter hvert rotter. Vaktmesteren er behjelpelig med rydding og bortkjøring mot ekstra godtgjøring.

VIBBO – interaktiv hjemmeside

Det er viktig at beboerne får lett tilgjengelig og fortløpende informasjon om saker som angår sameiet. Dette har derfor vært en prioritert oppgave for dette styret helt fra starten. Oppslutningen om hjemmesiden vår er god, og de mest «brennhete» nyhetene leses av 130-135 beboere innen 1-2 døgn. Men leieboere har hatt mindre tilgang til denne informasjonskanalen. Vi ønsker derfor en vedtektsendring for å pålegge eier en plikt til å opplyse om leietakeres nødvendige personalia.

Se «Styrets saker, punkt 5. REVIDERTE VEDTEKTER».

Dørskilting

Fra 2019 ble det montert skilt ved alle leilighetsdørene. Ved flytting vil sameiet besørge kostnaden for ny beboer. Ved endringer på eksisterende skilt, betales dette av den enkelte beboer. De som vil bytte skilt bestiller dette hos styret på opplopet@styrerrommet.no i henhold til bestillingsskjema. Frist for bestilling av skilt er to ganger i året: 31.mars og 31.september.

Kameraovervåking

Kamera løsningene i garasje og ved inngangsdører er satt opp for å tjene seksjonseiernes interesser. Innsyn i kameraovervåkingen er kun tilgjengelig for styremedlemmer, politiet og andre med rett til innsyn etter personopplysningsloven (§ 22 i Vedtektene).

Kameraovervåkingen ble utvidet i 2019 til å dekke de fleste inngangspartier og et større areal av garasjen. Erfaringene med ordningen har vært tilfredsstillende og løsningen har bidratt til å avklare noen uønskede hendelser også dette år.

Næring

Rema 1000 og Pizzabakeren Lørenskog har vært en del av miljøet i over 5 år og begynner å bli godt etablert. Selv om pandemiens svingninger påvirker mange forhold for både kunder og ansatte, kan 2021 sies å ha vært et stabilt driftsår. Utover normal drift og vedlikehold kan det nevnes at det satt opp sykkelstativ utenfor butikkene, det har vært noen vannlekkasjer fra tak/boliger og leietaker har jobbet med rutiner for vareleveringen slik at denne er til minst mulig sjenanse for de nærmeste beboerne. Vi har et godt samarbeide med styret og deltar på de fleste styremøter, på Teams og i virkeligheten. En av de viktige saken og et mål for 2022 blir å optimalisere driften for å redusere energikostnadene.

Næringsseksjonene har vært en del av Reitan Eiendom AS, men er nå solgt og ligger som en av flere eiendommer i Draupner investering AS.

Energisparing

Vi vurderer flere mulige energisparings tiltak som imidlertid er satt på vent inntil videre. Ett tiltak kan være å skifte ut de eksisterende lysrørene i garasjen med LED-rør OG montere sensorer slik at lyset slås på i sektorer kun der hvor det er bevegelse. Smart elektro har foretatt en befaring og gitt et pristilbud.

Et annet tiltak kan være å gjenvinne en del av den varmluften som nå blåses direkte ut i garasjen og som utgjør et stort «energisluk». Dette tiltaket forutsetter nok en ombygging av aggregatene i kjeller, og kostnadene må derfor veies opp mot forventede innsparinger.

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 3 897 126.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 945 963.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold, herunder elektrokostnader i forbindelse med oppgradering av ventilasjonsanlegget.

Resultat

Årets resultat på kr 1 048 810 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 570 976.

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 kostnader til ordinær drift og vedlikehold.

Godtgjørelse til styret.

Denne har vært uendret de siste fire år og er derfor foreslått økt med kr 15000, som betyr en gjennomsnittlig årlig økning på 1,8%.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Oppløpet Sameie.

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 12 % økning av felleskostnadene fra januar 2022.

Som følge av økte strømpriser har akonto oppvarming/vann/varmtvann økt med 50% fra mars 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Oppløpet Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Oppløpet Sameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• 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.
---	--

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IYA62-HT22W-8Y6A5-GBZP6-8TG47-Q8C4J

OPPLØPET SAMEIE
ORG.NR. 916 803 869, KUNDENR. 7339

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 895 832	3 613 908	3 896 000	4 267 111
Andre inntekter	3	1 294	272	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 897 126	3 614 180	3 896 000	4 267 111
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-19 998	-29 000	-29 000
Styrehonorar	5	-200 000	-198 000	-200 000	-215 000
Revisjonshonorar	6	-12 921	-10 838	-14 000	-14 000
Andre honorarer		0	0	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-172 638	-167 855	-170 000	-176 000
Konsulenthonorar	7	-229 505	-81 087	-120 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-1 968 477	-663 204	-1 040 000	-1 197 000
Forsikringer		-251 944	-236 095	-250 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-488 162	-414 846	-430 000	-550 000
Garasjer	10	-90 000	-101 000	-90 000	-90 000
Kostnader sameie		-46 400	0	-10 000	-10 000
Energi/fyring	11	-333 751	-291 064	-330 000	-374 000
TV-anlegg/bredbånd		-581 328	-587 375	-585 000	-608 400
Andre driftskostnader	12	-542 637	-474 447	-463 500	-458 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 945 963	-3 245 809	-3 741 500	-4 151 900
DRIFTSRESULTAT		-1 048 837	368 371	154 500	115 211
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 293	3 865	0	0
Finanskostnader	14	-1 266	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		27	3 865	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 048 810	372 236	154 500	115 211
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	372 236		
Fra opptjent egenkapital		-1 048 810	0		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 377	18 383
Kundefordringer		16 622	7 011
Forskuddsbetalte kostnader		29 344	38 824
Andre kortsiktige fordringer	15	35 785	0
Energiavregning	16	887 765	61 667
Driftskonto OBOS-banken		177 368	448 196
Sparekonto OBOS-banken		946	1 316 101
SUM OMLØPSMIDLER		1 161 206	1 890 182
SUM EIENDELER		1 161 206	1 890 182
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	18	570 977	1 619 786
SUM EGENKAPITAL		570 977	1 619 786
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 336	61 427
Leverandørgjeld		376 318	193 701
Annen kortsiktig gjeld	17	129 576	15 268
SUM KORTSIKTIG GJELD		590 230	270 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 161 206	1 890 182
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 17.02.2022
Styret i Oppløpet Sameie

Arne Sigmund Borthne/s/

Ali Ahmed/s/

Jan-erik Andersen/s/

Zairah Rahat Malik/s/

Ingar Nordang/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Gjelleskostnader	2 722 872
TV/bredbånd	581 331
Adm.kostnader	415 865
Felleskostnader	168 468
Adm.kostnader	7 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 895 832

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert for opprydding og deponering av avfall	1 294
SUM ANDRE INNETEKTER	1 294

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket gaver for kr 866, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 921.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-223 585
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 920
SUM KONSULENTHONORAR	-229 505

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-276 328
Drift/vedlikehold VVS	-249 963
Drift/vedlikehold elektro	-1 054 011
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 509
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-17 535
Drift/vedlikehold heisanlegg	-165 305
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 551
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 275
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 968 477

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-488 162
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-488 162

NOTE: 10
GARASJER

INNETEKTER GARASJER

Oppløpet garasjesameiet s7340	-90 000
SUM INNETEKTER GARASJER	-90 000

SUM GARASJER	-90 000
---------------------	----------------

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-232 672
Fjernvarme	-101 079
SUM ENERGI / FYRING	-333 751

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 347
Lyspærer og sikringer	-20 419
Vaktmestertjenester	-76 657
Renhold ved firmaer	-223 467
Snørydding	-65 655
Gressklipping	-112 926
Andre fremmede tjenester	-1 299
Trykksaker	-693
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-866
Andre kontorkostnader	-9 726
Porto	-2 154
Bank- og kortgebyr	-4 533
Velferdskostnader	-10 895
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-542 637

NOTE: 13

FINANSINNETEKTER

Renter bank	845
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	336
Andre renteinntekter	112
SUM FINANSINNETEKTER	1 293

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 266
SUM FINANSKOSTNADER	-1 266

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert fjernvarme garasjesameie	35 785
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 785

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 615 880
Techem	88 435
Fjernvarme	1 500 072
Vann	123 659
Vannavgift	791 486
Uoppgjorte avregninger	-7
SUM ENERGIAVREGNING	887 765

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: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Lørenskogen Rørleggerbedrift AS	-129 576
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-129 576

NOTE: 18**EGENKAPITAL**

	01.01.		31.12.
Egenkapital boligseksjoner 1 - 114	1 509 935	-878 183	631 752
Egenkapital næringsseksjoner 115 og 116	109 852	-170 627	-60 775
SUM EGENKAPITAL	1 619 787	-1 048 810	570 977

Innkomne forslag

Styrets saker:

5. ENDRE RUTINER FOR FAKTURERING AV FORBRUKET AV KALDT/ VARMT VANN OG VANN TIL OPPVARMING.

På grunn av den kraftige prisøkningen på fjernvarme og på de kommunale avgifter for vann og avløp, ønsker styret å innhente tilbud og se på muligheter for månedlig fakturering av det faktiske forbruket i hver seksjon. Dette vil gi en større forståelse av den enkeltes forbruk, og man vil unngå stor fakturering ved endelig avregning av forbruket.

Mads Bergstad i Lyse Energi AS orienterer om ordningen.

Styrets innstilling: Styret fortsetter kartleggingen av tjenesteleverandører, og kan inngå avtale dersom vi finner formålstjenlige løsninger.

6. REVIDERTE VEDTEKTER

Det leies ut et stort antall seksjoner i Oppløpet, men styrets kjennskap til leieboerne er mangelfull. Bosikkerhet og trivsel forutsetter at alle overholder vedtekter og husregler. Styret foreslår derfor følgende vedtektsendring:

§5: Ved utleie av leilighet pålegges seksjonseier å informere styret om dette, samt oppgi nødvendige personalia på beboerne inkludert telefonnummer og eventuell mailadresse. Seksjonseier plikter å informere styret før ny beboer flytter inn men også når eksisterende leieforhold avsluttes. Styret forutsetter at seksjonseier informerer beboeren om vedtekter, husregler og andre eventuelle ordninger som praktiseres i sameiet.

Styrets innstilling: Vedtektsendringen godkjennes

7. TV-AVTALEN

TV-avtalen med RiksTV er implementert i avtalen med OpenNet. Styret har mottatt informasjon fra OpenNet om at de i nær framtid vil kunne tilby utvidet valgmulighet fra flere leverandører av TV-pakke. Fellesavtalen med RiksTV kan sies opp nå, men da må hver enkelt ordne eget abonnement. Alternativt avventer vi å endre TV-avtalen til et senere tidspunkt når vi er presentert for hvilke leverandører vi kan velge, og etter en forutgående beboerundersøkelse.

Styrets innstilling: Beslutning om å endre TV-avtalen utsettes

8. VALG AV TILLITSVALGTE

Leder velges for 1 år

Innstilt:

Arne S. Borthne, Skogblomstveien 102

Styremedlemmer velges for 2 år

Innstilt:

Caroline Westerheim, Skogblomstveien 100

Petter Kristiansen, Skogblomstveien 120

Ingar Nordang, Valebøveien 104, 3721 Skien (representant for næringsseksjonene)

Jan-Erik Andersen, Skogblomstveien 110 – ikke på valg.

Varamedlemmer

Innstilt:

Josu Galdos, Skogblomstveien 110 – velges for 2 år.

Bjørn Johansen, Skogblomstveien 120 – velges for 1 år.

Bjørn Fæster Skogblomstveien 102 – ikke på valg.

Marit Øvreeide, Zairah Butt og Ali Ahmed går ut av styret.

Takk for innsatsen til alle tre.

Orientering om sameiets drift

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Oppløpet Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Komplet Drift.

Renhold

Sameiet har avtale med Komplet Drift om renhold av fellesarealene.

Nøkler/garasje åpnere

Systemnøkler og garasjeåpner bestilles hos forretningsfører pr. e-post: oef@obos.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer 1133998. 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 på telefon 02333, 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.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

7339 Oppløpet Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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