



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 875 801 562  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ØSTMARKA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 475 646	2 468 640
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 475 646</b>	<b>2 468 640</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 084	174 802
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		46 780	
Annen driftskostnad		1 191 081	1 135 377
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 347 945</b>	<b>1 310 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 127 701</b>	<b>1 158 462</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 567	7 767
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 567</b>	<b>7 767</b>
Annen finanskostnad		228 589	243 536
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>228 589</b>	<b>243 536</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-219 022</b>	<b>-235 769</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>908 679</b>	<b>922 693</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>908 679</b>	<b>922 693</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>908 679</b>	<b>922 693</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>908 679</b>	<b>922 693</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		908 679	922 693
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>908 679</b>	<b>922 693</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		398 260	
Sum varige driftsmidler		398 260	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		398 260	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		227 222	310 811
Sum fordringer		227 222	310 811
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 944 698	2 008 020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 944 698	2 008 020
Sum omløpsmidler		2 171 920	2 318 831
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 570 180</b>	<b>2 318 831</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 662 942	4 571 621
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 662 942</b>	<b>-4 571 621</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 662 942</b>	<b>-4 571 621</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 202 175	6 616 885
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 202 175</b>	<b>6 616 885</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 202 175</b>	<b>6 616 885</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 084	1 542
Leverandørgjeld		4 457	254 676
Skyldige offentlige avgifter			56
Annen kortsiktig gjeld		25 405	17 292
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 946</b>	<b>273 567</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 233 121</b>	<b>6 890 452</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 570 180</b>	<b>2 318 831</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446436

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 875 801 562  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ØSTMARKA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 875 801 562  
ØSTMARKA BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 475 646	2 468 640
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 475 646</b>	<b>2 468 640</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 084	174 802
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		46 780	
Annen driftskostnad		1 191 081	1 135 377
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 347 945</b>	<b>1 310 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 127 701</b>	<b>1 158 462</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 567	7 767
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 567</b>	<b>7 767</b>
Annen finanskostnad		228 589	243 536
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>228 589</b>	<b>243 536</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-219 022</b>	<b>-235 769</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>908 679</b>	<b>922 693</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>908 679</b>	<b>922 693</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>908 679</b>	<b>922 693</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>908 679</b>	<b>922 693</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		908 679	922 693
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>908 679</b>	<b>922 693</b>





Udekket tap	3 662 942	4 571 621
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 662 942</b>	<b>-4 571 621</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 662 942</b>	<b>-4 571 621</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 202 175	6 616 885
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 202 175</b>	<b>6 616 885</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 202 175</b>	<b>6 616 885</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 084	1 542
Leverandørgjeld	4 457	254 676
Skyldige offentlige avgifter		56
Annen kortsiktig gjeld	25 405	17 292
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>30 946</b>	<b>273 567</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 233 121</b>	<b>6 890 452</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 570 180</b>	<b>2 318 831</b>



Organisasjonsnr: 875 801 562  
ØSTMARKA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til seksjonseierne i Østmarka Boligsameie

### Velkommen til digitalt årsmøte, 29. april - 07. mai 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

### Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

På grunn av gjeldene tiltak ved utsending av innkalling og for å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i sameiet bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 27.04.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 07.05.2021

### Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.04.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 07.05.21

**Selskapsnummer:**5334 **Selskapsnavn** Østmarka Boligsameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

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

### Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Valg av protokollvitner:

Oddbjørn Hætta velges som protokollvitne.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Fastsettelse av honorarer 100.000kr

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### 1. § 4 ledd 4 RETT TIL BRUK

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### 2. § 8 Ledd 2 VEDLIKEHOLD

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------



**3. § 9 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR GARASJENE nødportåpner**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**4. § 9 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR GARASJENE zaptec-ladestasjon**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**5. § 10 PARKERING Gjesteparkering:**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**6. § 8 VEDLIKEHOLD ledd 3**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**7. Utskiftning av vinduer og terrassedører**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**8. Parkering § 10 1ledd, forslag Iris Wigelius MB 428A**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**9. Parkering § 10 1ledd, forslag Erna Hansen MB 436B**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**10. Endring i §6 Bygningsmessige arbeider, forslag Hans Martin Førsumd**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**11. Endring i §6 Bygningsmessige arbeider, forslag styret**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**12. Ventelister for garasjer, forslag Hans Martin Førsumd**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte \***

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem	Katja Langer 2 år		

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Østmarka Boligsameie  
avholdes digital via vibbo, 29. april - 07. mai 2021

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av minst en seksjonseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020 / ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Foreslått: kr. 100 000,-

**5. INNKOMNE FORSLAG**

**Vedtektsendringer styret foreslår:**

1. § 4 ledd 4 RETT TIL BRUK
2. § 8 Ledd 2 VEDLIKEHOLD
3. § 9 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR GARASJENE nødportåpner
4. § 9 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR GARASJENE zaptec-ladestasjon
5. § 10 PARKERING Gjesteparkering:
6. § 8 VEDLIKEHOLD ledd 3
7. Utskiftning av vinduer og terrassedører
8. Parkering § 10 1ledd, forslag Iris Wigelius MB 428A
9. Parkering § 10 1ledd, forslag Erna Hansen MB 436B



**10. Endring i §6 Bygningsmessige arbeider, forslag Hans Martin Førstund & Anneli Frantzen, Munkebekken**

**11. Endring i §6 Bygningsmessige arbeider, forslag styret**

**12. Ventelister for garasjer, forslag Hans Martin Førstund & Anneli Frantzen, Munkebekken 444A**

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

**A) Styremedlem for 2 år**

Se info ang. styret lenger ned i årsrapporten.

Oslo, 08.05.2021  
Styret i Østmarka Boligsameie

Katja Langer      Per Johnstad-Møller      Tomek Tyrawa

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Katja Langer	Munkebekken 424 A
Styremedlem	Per Johnstad-Møller	Munkebekken 438 B
Styremedlem	Tomek Tyrawa	Munkebekken 452 A

### Valgkomiteen

Linda Nielsen	Munkebekken 412 A
Susanne Kjeldsen	

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Østmarka Boligsameie

Sameiet består av 50 seksjoner.

Østmarka Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875801562, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Munkebekken 412 - 460 Ab

Gårds- og bruksnummer :  
109 63

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.

Østmarka Boligsameie 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

### 1. Forsikringer

Styret har byttet forsikringsselskap til Gjensidige. Og sparer med dette 43 000,-kr i året. Gjensidige hadde ikke noen bemerkninger eller krav for å kunne gi oss tilbudet.

### 2. Garasjer

Det er slik at av de 50 boenhetene i sameiet, er det 7 boenheter som ikke har garasje. Det jobbes videre med innhenting av tilbudt om bygging av garasjer og individuell finansiering til dette.

### 3. Avfall og miljø

For å styrke ytre og indre miljø i sameiet, etablerte styret et miljøutvalg. Høstdugnad ble arrangert, og forberedelsen av vårdugnad er i gang. Kompostbingen skal settes opp langs Gamle Strømsvei, og uteområdene skal utbedres. Bla. Langs Gamle Strømsvei, som er første inntrykk alle ser som kommer fra t-bane.

### 4. Snøbrøyting

Styret har fra og med inneværende sesong inngått en tre-års avtale med Frode Gran AS om brøyting og strøing mv. i sameiet. I stedet for at Frode Gran skal brøyte med sine store maskiner på gangveien rundt 412, med fare for å gjøre skade, samt andre forhold, har styret anskaffet en egnet snøfreser til sameiet. Svein Rones (428) har sagt seg villig til å ta jobben med snøfresing i dette området.

### 5. El-bil ladere

Etter at anlegget med el-bil ladere ble installert i sommer, er det nå 11 boenheter som har koblet seg til anlegget. I og med at hele sameiet har vært med å betale for anlegget, ser styret det som viktig at flest mulig etterhvert kobler seg til det. For å legge til rette for det, har styret besluttet å sette ned ladeprisen fra kr. 1,50 pr kWh til kr. 1,10 pr kWh, slik at det blir klart rimeligere å lade hjemme enn ute. Når det gjelder hjemmelading, er det viktig bl.a. pga. brannrisiko, at evt. regulær lading fra vanlige stikkontakter i garasjene opphører. Styret jobber med en vedtektsendring om lading av el-biler, som vil regulere bl.a. dette.

Nåværende styre har også søkt Klimaetaten i Oslo om støtte til installasjonen av anlegget, men fikk avslag, da det skulle vært søkt før avtale ble inngått og arbeidene satt igang.

### 6. Vedlikehold

Vedlikehold er et tema som blir mer og mer aktuelt ettersom bygningsmassen blir eldre i sameiet. En del har opplevd trekk, lekkasjer samt dårlig isolasjon fra vinduene i bygningene fra 1993. Styret har derfor gjennomført en termografering som grunnlag for tiltak, og har hentet inn tilbud på bytte av vinduer samt terrassedører som er av bedre kvalitet (Nordan) og mer praktiske iht vask og vedlikehold enn dagens vinduer i første og andre etasje.

Det jobbes også med vedlikehold av takene i sameie. Takene er snart 30 år gammel og må byttes ut etter hvert. Styret holder på med å hente inn tilbudt til å bytte tak på alle enheter.



Styret har i høst bl.a. mottatt meldinger om lekkasjer fra garasjetak og takrønner, samt råtne stolper og verandaer. Skadene skal utbedres i løpet av våren 2021.

## **7. fibernett:**

For å gå med utviklingen og gjøre vårt sameie mer attraktiv, har styret inngått en 7 års avtale med obos open nett om etablering av fibernett i sameie. Kontrakten med telia går ut 13.11.21. Og vi starter avtalen med obos open nett 14.11.21. Sameie sparer 56.000kr i året med å gå over til fibernett.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 2 475 646,-.

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 347 945,-.

## **Resultat**

Årets resultat på kr 908 679,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 140 974,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## **Drift og vedlikehold**



I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 210 000,- til normalt drift og vedlikehold

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### **Lån**

Østmarka Boligsameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### **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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Østmarka Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østmarka Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V2HUC-JV3P-8X0A3-LIOSV-YK0TX-VNUN



**ØSTMARKA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 875 801 562, KUNDENR. 5334**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 468 540	2 468 640	2 490 000	2 470 000
Ladepunkt		7 106	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 475 646</b>	<b>2 468 640</b>	<b>2 490 000</b>	<b>2 470 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 084	-24 802	-21 500	-15 000
Styrehonorar	4	-100 000	-150 000	-150 000	-100 000
Avskrivninger	12	-46 780	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 066	-10 428	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-89 175	-87 545	-90 500	-92 000
Konsulenthonorar	6	-61 680	-27 756	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-2 500	-2 500
Drift og vedlikehold	7	-15 164	-73 098	-197 000	-210 000
Forsikringer		-241 818	-234 935	-246 000	-262 000
Kommunale avgifter	8	-378 149	-351 351	-379 500	-382 500
Energi/fyring		-28 103	-33 083	-28 000	-28 000
TV-anlegg/bredbånd		-193 008	-189 540	-195 000	-199 000
Andre driftskostnader	9	-176 917	-127 642	-173 500	-144 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 347 945</b>	<b>-1 310 178</b>	<b>-1 504 500</b>	<b>-1 456 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 127 701</b>	<b>1 158 462</b>	<b>985 500</b>	<b>1 013 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	9 567	7 767	0	0
Finanskostnader	11	-228 589	-243 536	-244 000	-194 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-219 022</b>	<b>-235 769</b>	<b>-244 000</b>	<b>-194 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>908 679</b>	<b>922 693</b>	<b>741 500</b>	<b>819 500</b>



Overføringer:  
Reduksjon udekket tap 908 679 922 693

**ØSTMARKA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 875 801 562, KUNDENR. 5334**

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	398 260	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>398 260</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 709	13 565
Forskuddsbetalte kostnader		220 676	297 246
Andre kortsiktige fordringer	13	1 838	0
Driftskonto OBOS-banken		328 643	399 710
Sparekonto OBOS-banken		1 616 055	1 608 310
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 171 920</b>	<b>2 318 831</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 570 180</b>	<b>2 318 831</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-3 662 942	-4 571 621
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 662 942</b>	<b>-4 571 621</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 202 175	6 616 885
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 202 175</b>	<b>6 616 885</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 130	16 892
Leverandørgjeld		4 457	254 676
Skyldige offentlige avgifter		0	56
Påløpte renter		1 084	1 542
Annen kortsiktig gjeld	16	4 275	400
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>30 946</b>	<b>273 567</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 570 180</b>	<b>2 318 831</b>



Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 07.04.2021  
Styret i Østmarka Boligsameie

Katja Langer /s/                      Per Johnstad-møller/s/                      Tomek Tyrawa/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	2 361 840
Garasjeleie	115 500
Parkeringsleie	12 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 489 340</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-12 000
Garasjeleie	-8 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 468 540</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 016
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 084</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000,-

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 066,-

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

OBOS Prosjekt AS	-60 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 680
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-61 680</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-9 124
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 432
Kostnader dugnader	-2 609
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-15 164</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-221 950
Feieavgift	-9 514
Renovasjonsavgift	-146 686
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-378 149</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-41 103
Driftsmateriell	-255
Lyspærer og sikringer	-1 072
Snørydding	-120 625
Andre fremmede tjenester	-560
Kontor- og datarekvisita	-3 002



Trykksaker	-672
Andre kontorkostnader	-200
Telefon, annet	-2 140
Porto	-1 401
Drivstoff biler, maskiner osv.	-159
Kontingenter	-2 500
Bank- og kortgebyr	-3 228
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-176 917</b>

#### NOTE: 10

##### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	221
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 745
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 601
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 567</b>

#### NOTE: 11

##### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 613
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-155 866
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 110
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-228 589</b>

#### NOTE: 12

##### VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Kostpris	31 145	
Avskrevet i år	-780	
		30 365
Ladestasjon for el bil		
Kostpris	413 895	
Avskrevet i år	-46 000	
		367 895
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>398 260</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-46 780</b>
--------------------------------	----------------

#### NOTE: 13

##### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

EL-billading for desember	1 838
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 838</b>

#### NOTE: 14

##### 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 verdiøkninger 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: 15

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	472 005	
Nedbetalt i år	279 095	
		-4 248 900

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	52 051	
Nedbetalt i år	111 408	
		-1 086 541

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-1 010 000	
Nedbetalt tidligere	119 059	
Nedbetalt i år	24 207	
		-866 734

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-6 202 175</b>
------------------------------------	--	-------------------

---

## NOTE: 16

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-4 275
-------------------	--------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 275</b>
-----------------------------------	---------------

---



## Innkomne forslag

### **Vedtektssendringer styret foreslår:**

1. **§ 4 ledd 4 RETT TIL BRUK**

2.

Andre etasje disponerer arealet fra trappen til første stolpe og ut til vei.

Forslag til endret vedtekt 4 ledd 4 :

*2. etasje disponerer arealet under trappen til lagring av sykler, barnevogn, etc.*

*Arealet ved siden av trapp og fram til veien, disponeres om vinteren av 2.etasje som snødepod. Resten av året er 1.etasje disponert og ansvarlig for vedlikehold av plassen.*

Du stemmer enten **FOR** eller **MOT** styrets forslag

3. **§ 8 Ledd 2 VEDLIKEHOLD**

Styret foreslår med dette at Årsmøtet vedtar nye vedtekter for Østmarka Boligsameie. Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny lov for eierseksjonssameier som trådte i kraft 01.06.18.

Vedtectsbestemmelser er i strid med den nye eierseksjonsloven. Selv om de nye vedtektene ikke har blitt oppdatert i vedtektene våre, er det likevel gode grunner for å tilpasse vedtektene til ny lov. Styrets forslag til nye vedtekter er basert på eksisterende vedtekter og en tilpasning til den nye loven.

Vedlagt følger dagens, og forslag til nye vedtekter for sameiet. Styret foreslår at forslag til nye vedtekter basert eksisterende vedtekter tilpasset ny lov, samt de spesifikke nye bestemmelsene godkjennes av årsmøtet. Under kan du lese eierseksjonsloven § 32

Eierseksjonsloven §32: Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten  
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper



ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren

#### Dagens Vedtekt §8 ledd 2

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt inkluderer maling/beising, og utskifting av vinduer og ytterdører. Ved nødvendig utskifting skal godkjenning fra styret innhentes, jf. § 6

#### Forslag til endret Vedtekt §8 ledd 2

*Seksjonseierens vedlikeholdsplikt inkluderer maling/beising. Utskifting av vinduer, ytterdører og sluk er sameiets plikt. Ref § 32 Eierseksjonsloven.*

Du stemmer enten **FOR** eller **MOT** styrets forslag

### **3. § 9 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR GARASJENE**

C: Garasjeportene skal alltid holdes låst, og det er ikke tillatt å benytte kupèvarmer driftet av strøm, diesel eller bensin



Styret foreslår tilføyning av følgende setning:

*hver garasjeeier med el-drevet garasjeport skal installere nødportåpner på egen regning*

Du stemmer enten **FOR** eller **MOT** styrets forslag eller

**4. § 9 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR GARASJENE**

D: Eiere av ladbar hybrid eller elbil plikter å opplyse om dette skriftlig til sameiet ved styret, samt anskaffe og sørge for at forskriftsmessig strømuttak/ladeuttak blir montert i den aktuelle sameiers garasje.

Styret foreslår utbytte av ledd D med følgende tekst:

*Eiere av ladbar hybrid bil eller el-bil skal lade fra sameiets Zaptec ladesystem. Nye brukere skal informere Styret for tilgang til ladeanlegget. Det er forbudt og lade fra stikkontakt og industrikontakt i garasje.*

Du stemmer enten **FOR** eller **MOT** styrets forslag

**5. § 10 PARKERING Gjesteparkering:**

Lastebiler og campingbiler/vogner kan ikke parkeres på sameiets område. Store varebiler kan IKKE parkere på ordinær gjesteparkering men henvises til lille gjesteparkering ved svingen før bakken og adkomst til sameiet. Ordinær gjesteparkering deles i 2 rekker. Rekken mot bolig 460A/B vil være forbeholdt KUN GJESTER. Seksjonseiere med bil 2 kan ikke benytte disse plassene. Den andre rekken mot garasjer kan benyttes av sameiere med personbil eller gjester.

Styret foreslår tilføyning av følgende setning:

*Hver boenhet kan maksimalt disponere to plasser totalt i sameie. Herunder garasjer.*

Du stemmer enten **FOR** eller **MOT** styrets forslag

**6. § 8 VEDLIKEHOLD ledd 3**

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Styrets innstilling:



*Sameiets leiligheter er utstyrt med et ventilasjonssystem som styres over kjøkkenvifte. Fjernes villaventsystemet, er det fare for bygningsmessige fuktskader. Beboere som oppgraderer kjøkkenet må installere villavent- eller flexit-vifte for å opprettholde ventilasjonssystem. Fuktskader som resultat av fjerning av villaventsystem, må dekkes av boenheten selv. Dette er en regel som gjelder uansett om det stemmes for eller imot på årsmøte. Avstemningen gjelder bare om det skal stå i vedtektene eller ikke. Noe som hadde gjort det enklere for framtidige beboer å finne denne byggergelen.*

Tilføyning til § 8 ledd 3:

*Beboere som oppgraderer kjøkkenet må enten beholde eller installere villavent-/ flexit-system i kjøkkenvifte for å opprettholde ventilasjonssystemet.*

Du stemmer enten **FOR** eller **MOT** styrets forslag

## Ytterlige saker styret foreslår:

### 7. Utskiftning av vinduer og terrassedører

40 enheter fra byggeår 1993 har fortsatt originale vinduer i sameie. Det meldes om dårlig isolasjon og mye trekk fra dagens vinduer. Styret gjennomførte en termografering hos 25 enheter i vinter og det gjennomsnittlige resultatet var ikke tilfredsstillende. De 10 nye enhetene i sameie fra 2014-2015 vil ikke bytte vinduer i første omgang, men likevel være med på finansiering i form av eventuelle økte fellesutgifter.

Hvorfor bytte ut dagens vinduer?

- Vinduene i sameie har en levetid på 25-30 år
- Bedre isolasjon (Mulig lavere strømutgifter pga bedre isolasjon)
- Mindre trekk
- Boligens verdiøkning

Styret foreslår utskifting av disse vinduene

Styret har hentet inn 3 forskjellige pris tilbud og har besluttet at Taks og vindus spesialistene er den rette leverandøren for oss. Dette er en bedrift som etablerte seg i 2016 og omsetter for ca 26 mill i året. Bedriften har flere gode referanser og kan begynne jobben hos oss rundt skolestart dersom forslaget vedtas.

#### Litt om vinduene og terrasse dører

- Nordan vinduer med sprosser i treverk (slik som i dag)
- Vinduene vil gå fra dagens 2 lags vinduer til 3 lags vinduer
- Vinduene vil beholde dagens fasade
- Alle vinduer vil åpnes innover



- 2 etasje vil åpne midterste vindu på kjøkken innover. (Lettere utvendig vask)
- Vinduer vil ha lufteventil montert slik som i dag.
- Gjennomsnitt U-verdi: 1,0W/m<sup>2</sup>K
- Hengsler vil monteres på ønskelig side pr rom
- Terrassedør i helglass. (slik som i de nye enhetene)
- Lister/Karmer på innsiden vil byttes ut

## **Finansiering**

Styret har søkt og fått støtte på kr 249 000kr fra Oslo kommune til prosjektet. Oslo kommune stiller derimot krav på U-verdi som må være på maksimum 0,8W/m<sup>2</sup>K. Det er dessverre ingen leverandører som klarer levering av vinduer med sprosser og lufteventiler til under denne verdien. De beste vinduene har en U-verdi på 0,81W/m<sup>2</sup>K med sprosser og uten lufteventiler. For å komme under denne verdien så må srossene bort. Dvs, glatte flater. Det vil igjen føre til fasadeendring som ikke er tillatt.

Estimert pris prosjekt:	3 700 000 kr
Fullfinansiering lån :	3 600 000kr
Tilbud fra Leverandør:	3 430 000 kr
Mulig Avfallsavgift :	287 000 kr

Terminbeløp lån pr mnd: 15 619 kr (tilsvarer ca 8% økning pr boenhet i fellesutgifter)

Styret foreslår og bruke 3% (6207 kr) av den totale økningen på ca 8% som terminbeløpet vil koste pr mnd. Summen foreslås fra likviditetsbudsjettet for å holde fellesutgiftene nede. Det er viktig å påpeke at dersom vinduene våre inneholder klorparafin eller PCB kjemikaler så anses det som farlig avfall og prosjektet kan lande på 100 000 kr mer enn vi har i fullfinansiering og må derfor dekkes fra sameiets driftskonto. Dersom vinduene ikke inneholder disse kjemikalene så vil denne utgiften unngås og prosjektet vil lande under estimert pris.

## **Økte fellesutgifter pr mnd for alle 50 boenheter ink 3% fra likviditetsbudsjettet**

- 4-roms 200 kr pr mnd
- 3-roms 178 kr pr mnd

### **1. Utskiftning av tak**

Styret er opptatt av nye tak og jobber med kartlegging av dagens tilstand på takene i sameie. Styret venter på tilstandsrapport slik at en konkret plan kan fremvises på ekstraordinært årsmøte. Vi informerer om at det har tatt noe lengre tid å innhente denne informasjonen grunnet snø på takene. Nå er snøen borte og tak spesialister kan begynne jobben rundt kartlegging. Målet er å finansiere takene ved å bruke de oppsparte midlene vi har og unngå en ytterligere fellesutgift.



Til info: Styreleder er i utgangspunkt for vinduer, men synes det er veldig uheldig å ikke presentere finansering og kostnader til vinduer og tak samtidig, for å vise hele bilde over utgifter sameie kommer til å bruke de neste år fremover. Styrelederens ønske om å utsette presentasjon av vinduer fram til kostnader og finansering av taket er avklart, ble nedstemt av resten av styret.

Du stemmer enten **FOR** eller **MOT** styrets forslag

## Saker foreslått av beboere:

### 8. Parkering § 10 1ledd

#### Forslagstiller Iris Wigelius Munkebekken 428A:

Vi viser til varsel om årsmøte, og sender med dette generelle kommentarer til gjeldende regelverk, vedtekter samt forslag til vedtak.

Innledningsvis gjør vi styret oppmerksomme på at lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) trådte i kraft 1. januar 2018. Selv om vedtektene ser ut til å være endret 25. april 2018, er vedtektene flere steder i strid med lov, se for eksempel vedtektene § 10 sml. esl. § 26 annet ledd, vedtektene § sml. esl. § 33 jf. § 32 mv. Vi har ikke hatt tid til å foreta en gjennomgang av vedtektene, men dette bør styret prioritere frem mot Årsmøte.

Når det gjelder vedtektene § 10 mener vi at dets første ledd bør strykes. Seksjonseiere bør kunne benytte seg av parkering utenfor egen seksjon, uten at dette skal medføre varsel om borttauing. Det er heller ikke forhold som tilsier at trafikken vil øke vesentlig.

Vi gjør styret oppmerksom på at i esl. § 26 (2) er det inntatt en helt ny bestemmelse som har som formål å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk for funksjonshemmede blir gjort tilgjengelig for de som har behov for slike plasser.

Bestemmelsen pålegger sameiene å innføre en bytteordning eller lignende for å sikre tilgjengeligheten, og det oppstilles krav om at ordningen skal inntas i sameiets vedtekter. Disse lovpålagte vedtektene skal, jf. esl. § 67 (4) være vedtatt innen 1. januar 2019. På bakgrunn av dette og vår tidligere epost, foreslår vi følgende:

#### **§ 10 PARKERING lyder i dag**

Seksjonseiere plikter å benytte sin garasje eller merkede biloppstillingsplass, unntatt ved korte opphold.

Øvrig parkering utenfor egen bolig eller andre steder i sameiet vil medføre skriftlig advarsel. Ved gjentagelse vil det bestilles borttauing på eiers regning.



Ny § 10 bør lyde:

**§ 10 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

*Parkering utenfor egen seksjon er tillatt etter godkjenning fra styret.*

*Personer med nedsatt funksjonsevne skal ha tilgang til en tilrettelagt plass.*

*Styret kan pålegge en seksjonseier som ikke har behov for tilrettelagt plass, men som likevel disponerer en slik plass, å bytte plass med en som har nedsatt funksjonsevne.*

Styrets Innstilling:

*Styret ønsker minst mulig parkering utenfor seksjonseierens boenhet. Grunnet Brannsikkerhet, lekende barn, god og klar fremkommelighet for diverse nødetater. Styret referer til §6 ledd 4 i vedtektene angående nedsatt funksjonsevne.*

Styret foreslår at § 10 står uendret

Du stemmer enten **FOR** eller **MOT** Iris Wigelius forslag

**9. § 10 PARKERING**

**Forslagstiller: av Erna Hansen MB 436B:**

§ 10 PARKERING lyder i dag:

Seksjonseiere plikter å benytte sin garasje eller merkede biloppstillingsplass, unntatt ved korte opphold.

Øvrig parkering utenfor egen bolig eller andre steder i sameiet vil medføre skriftlig advarsel. Ved gjentakelse vil det bestilles borttauing på eiers regning.

Forslag til endring av §10 tredje avsnitt:

*Sameiets private veier mellom husene må kun brukes til strengt nødvendig kjøring og parkering. Med parkering over 10 minutter kan kjøretøy bli borttauet for eiers regning og risiko. Lastebiler og campingvogner er forbudt på sameiets eiendom.*

Styrets Innstilling:

*Styret ønsker minst mulig parkering utenfor seksjonseierens boenhet. Grunnet Brannsikkerhet, lekende barn, god og klar fremkommelighet for diverse nødetater. Det er ikke tillat med lastebiler/ campingvogner ref § 10 ledd 2*

Styret foreslår at § 10 står uendret

Du stemmer enten **FOR** eller **MOT** Erna Hansen forslag

## **10. Endring i §6 Bygningmessige arbeider**

**Forslagstiller: Hans-Martin Førsund & Anneli Frantzen, Munkebekken 444A**

I avsnitt to i paragrafen heter det

“Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.”

Bestemmelsen gir etter vår mening rom for vanskelige og vilkårlige avgjørelser både for styret og for årsmøtet, og den bør derfor endres slik at den blir lettere å praktisere og gi mindre rom for vilkårlige avgjørelser.

Bygningsreglene er idag slik at bygningmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene er arbeider som er forhåndsgodkjent i reglene ved at maksimumstørrelser og minimumsavstander til naboer etc. er fastsatt i reglene. Bygningmessige arbeider som er større enn de forhåndsgodkjente må det søkes myndighetene om godkjenning av, og disse vil medføre en omstendelig prosess før evt. godkjenning.

Slik bestemmelsen i vedtektene er formulert idag, vil styret uten saklig grunn, altså helt vilkårlig, kunne nekte slike forhåndsgodkjente arbeider. Vi mener at dersom styret skal ha en rolle i slike saker, bør det være å påse at bygningsreglene er fulgt og at naboer har fått anledning til å uttale seg, og at de ikke har noen innvendinger. Det vil gjøre jobben for styret lettere, samtidig som vilkårlige avgjørelser vil unngås.

Den siste setningen om “endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne” virker i beste fall vanskelig å praktisere, og i verste fall som en hindring for arbeider overhode. Hva slags type arbeider skal den gjelde, og hvem skal vurdere hva som er av “ikke uvesentlig betydning”?

Jeg foreslår at den strykes, og at avsnitt to i vedtektenes §6 omformuleres til:

*“Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Styret skal påse at bygningsreglene er fulgt og at berørte naboer har fått anledning til å uttale seg, og at de ikke har noen innvendinger.”*

### Styrets innstilling

*Styret stiller seg positiv til forslaget med noen få endringer som sikrer betydelige fasadeendringer i sameie. Før du avstemmer om dette, ser styrets forslag til saken som følger rett etter.*



Du stemmer enten **FOR** eller **MOT** Hans-Martin Førund og Anneli Frantzen forslag forslag.

**11. Endring i §6 Bygningsmessige arbeider**

**Forslagstiller: styret**

Styrets forslag til vedtektsendring om avsnitt to i vedtektenes §6 omformuleres til:

*“Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Styret skal påse at bygningsreglene er fulgt og at prosjektet ikke etterlater betydelig fasadeendring. Berørte naboer skal få anledning til å uttale seg, og at de ikke har noen innvendinger.”*

Du stemmer enten **FOR** eller **MOT** styrets forslag

**12. Ventelister for garasjer**

**Forslagstiller: Hans-Martin Førund & Anneli Frantzen, Munkebekken 444A**

Det er 7 boenheter i sameiet som ikke har garasje, og det er ønskelig at det opprettes en venteliste med de som er interessert i dette.

*Styrets innstilling*

*Det finnes ikke ekstra garasjer i sameie da dagens seksjonseiere med eksklusiv bruksrett bruker disse selv og kan selv velge å selge eller leie ut til andre seksjonseiere i sameie. Styret bestemmer ikke hvem seksjonseierne kan selge/leie ut garasjen sin til. Dette forblir et privat tema mellom selger og kjøper/ utleier, leietaker. Det blir derfor feil å sette opp en venteliste.*

*Styret stemmer imot dette forslaget*

Du stemmer enten **FOR** eller **MOT** Hans-Martin Førund og Anneli Frantzen forsl

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Katja Langer (stiller ikke til gjenvalg som styreleder, men som ordinært medlem).



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

Tomek Tyrawa (trukket sitt kandidatur)

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

Ingen kandidater

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Ingen kandidater

I valgkomiteen for Østmarka Boligsameie

Linda Nielsen  
Susanne Kjeldsen

**Info angående situasjonen i styret**

Katja Langer stiller til valg som styremedlem, og stiller ikke til gjenvalg som styreleder. Verken valgkomité eller styret har klart å finne andre kandidater til styret.

Lovens minstekrav er tre medlemmer (styreleder pluss to ordinære medlemmer), og styret vil etter årsmøtet forsøke å sende en siste henvendelse til seksjonseierne, i håp om at noen har mulighet til å stille som kandidater til styret.

Dersom ingen stiller seg tilgjengelig, vil styret ikke se noen annen utvei enn å se etter ekstern bistand, og vil forsøke å finne kandidater til vervet som styreleder.

Det vil bli innkalt til ekstraordinært årsmøte.

**Annen informasjon om sameiet**

**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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 89822645. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Maling garasjer	
	Maling av hus	
2018	Stort asfalterings- og drenasjonsprosjekt	
2017-2018		
2016	Diverse rehab.	Nytt søppelsystem. Nye postkasser. Utbedring av lekeplass.



2015	Gjenoppbygging og salg av MB 446 - 450	Nytt gjerde mot skogen.
2014	Gjenoppbygging av MB 442 + 444	
2013	Riving + oppstart bygging av 442 - 444	
2012	Større dreneringsprosjekt	
2007	Sjekk av sameiets elektriske anlegg	
2005	Husene beiset	
2004	Diverse vedlikehold	Justering av snøfangere Skifting av defekte takstein Skiftet en del takrenner Samtlige garasjer beiset Rettet opp inngangspartier (skjevheter) fra 412 - 460
2002	Husene ble beiset	
2001	Rehabilitering av terrasser	