



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 408 029
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE
Forretningsadresse: v/ 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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 991 075	5 980 136
Sum inntekter		5 991 075	5 980 136
Kostnader			
Lønnskostnad		324 437	249 879
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		35 305	35 305
Annen driftskostnad		5 597 878	5 750 335
Sum kostnader		5 957 620	6 035 519
Driftsresultat		33 456	-55 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 896	10 396
Sum finansinntekter		3 896	10 396
Annen finanskostnad		1 835	8 190
Sum finanskostnader		1 835	8 190
Netto finans		2 061	2 206
Ordinært resultat før skattekostnad		35 517	-53 177
Ordinært resultat etter skattekostnad		35 517	-53 177
Årsresultat		35 517	-53 177
Totalresultat		35 517	-53 177
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		35 517	-53 177
Sum overføringer og disponeringer		35 517	-53 177



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		393 351	428 656
Sum varige driftsmidler		393 351	428 656
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		393 351	428 656
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 448	2 421
Andre fordringer		132 146	2 163 998
Sum fordringer		133 594	2 166 419
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 243 208	665 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 243 208	665 703
Sum omløpsmidler		2 376 802	2 832 123
SUM EIENDELER		2 770 153	3 260 778

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 089 493	2 053 976
Sum opptjent egenkapital		2 089 493	2 053 976
Sum egenkapital		2 089 493	2 053 976
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		476 832	991 878
Skyldige offentlige avgifter		156 657	121 171
Annen kortsiktig gjeld		47 171	93 753
Sum kortsiktig gjeld		680 660	1 206 802
Sum gjeld		680 660	1 206 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 770 153	3 260 778



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459039

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 408 029
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE
Forretningsadresse: v/ 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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 918 408 029
NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 991 075	5 980 136
Sum inntekter		5 991 075	5 980 136
Kostnader			
Lønnskostnad		324 437	249 879
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		35 305	35 305
Annen driftskostnad		5 597 878	5 750 335
Sum kostnader		5 957 620	6 035 519
Driftsresultat		33 456	-55 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 896	10 396
Sum finansinntekter		3 896	10 396
Annen finanskostnad		1 835	8 190
Sum finanskostnader		1 835	8 190
Netto finans		2 061	2 206
Ordinært resultat før skattekostnad		35 517	-53 177
Ordinært resultat etter skattekostnad		35 517	-53 177
Årsresultat		35 517	-53 177
Totalresultat		35 517	-53 177
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		35 517	-53 177
Sum overføringer og disponeringer		35 517	-53 177



Organisasjonsnr: 918 408 029
NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		393 351	428 656
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		393 351	428 656
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 448	2 421
Andre fordringer		132 146	2 163 998
Sum fordringer		133 594	2 166 419
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 243 208	665 703
Sum omløpsmidler		2 376 802	2 832 123
SUM EIENDELER		2 770 153	3 260 778
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 089 493	2 053 976
Sum opptjent egenkapital	2 089 493	2 053 976
Sum egenkapital	2 089 493	2 053 976
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	476 832	991 878
Skyldige offentlige avgifter	156 657	121 171
Annen kortsiktig gjeld	47 171	93 753
Sum kortsiktig gjeld	680 660	1 206 802
Sum gjeld	680 660	1 206 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 770 153	3 260 778



Organisasjonsnr: 918 408 029
NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

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:

0.75

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



Årsmøte 2021

Nybyen Økern Sør Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 18. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Nybyen Økern Sør Sameie. Avstemningen åpner 10. mai kl. 18:32 og lukker 18. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7466>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Innkomne saker - innglassing av balkonger
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Nybyen Økern Sør Sameie

Heidi Gunvor Sønsthagen

Torbjørn Eriksen

Haakon Kravik

Kristin Oftedal

Tor Helge Tjelta



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport Nybyen Økern Sør 2020.pdf



Til seksjonseierne i Nybyen Økern Sør Sameie

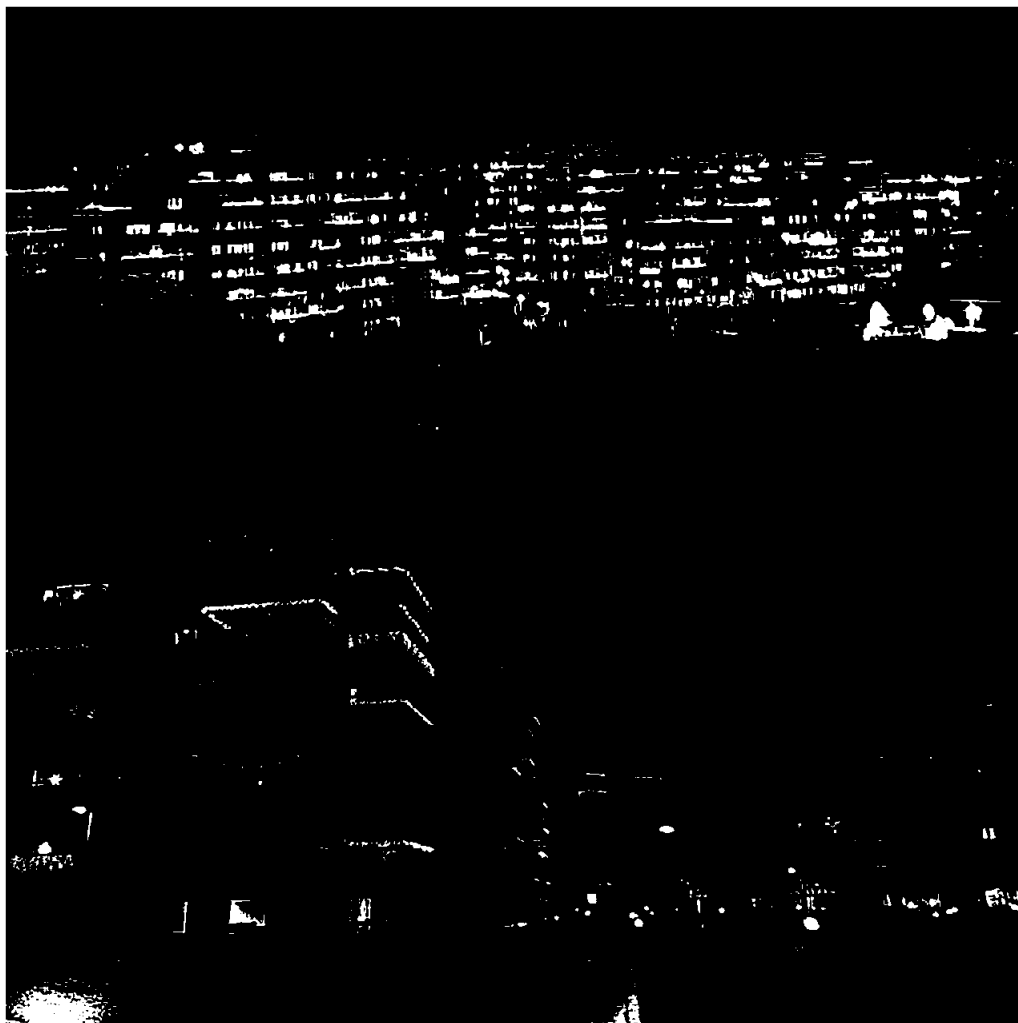
Velkommen til årsmøte, mandag 10. mai 2021 kl. 18. Digitalt møte i Vibbo.no – åpent for avstemming i 8 dager.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.





Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Nybyen Økern Sør Sameie
avholdes mandag 10. mai 2021 kl. 18 – digitalt møte i Vibbo.no.**

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
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) **INNGLASSING AV BALKONGER**
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 13. april 2021
Styret i Nybyen Økern Sør Sameie

Heidi Sønsthagen Torbjørn Eriksen Haakon Kravik Kristin Oftedal Tor Helge Tjelta
(elektronisk signatur)

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Sønsthagen	Økern Torgvei 16
Styremedlem	Torbjørn Eriksen	Mørtelverksbakken 15
Styremedlem	Haakon Kravik	Økern Torgvei 16
Styremedlem	Kristin Oftedal	Mørtelverksbakken 13
Styremedlem	Tor Helge Tjelta	Mørtelverksbakken 7
Varamedlem	Taner Boyar	Mørtelverksbakken 7

Valgkomitéen

Monica Tjelta	Mørtelverksbakken 7
Nicklas Bergqvist	Mørtelverksbakken 15
Jonas Abdallah Eter	Økern Torgvei 16

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Nybyen Økern Sør Sameie

Sameiet består av 219 seksjoner.

Nybyen Økern Sør Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918408029, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresser:

Økern Torgvei 16
Spireaveien 1
Mørtelverksbakken 1
Mørtelverksbakken 3
Mørtelverksbakken 5
Mørtelverksbakken 7
Mørtelverksbakken 9
Mørtelverksbakken 11
Mørtelverksbakken 13
Mørtelverksbakken 15

Gårds- og bruksnummer:

123 1381

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.

Nybyen Økern Sør Sameie har én ansatt i deltidsstilling som vaktmester.

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 aktivitet i perioden

Sameiet har et arbeidende styre der styremedlemmene har vesentlige oppgaver knyttet til den daglige driften utover det ordinære styreansvaret. Dette medfører vesentlige kostnadsbesparelser for sameiet. Styret har en god oppgave-/arbeidsfordeling der arbeidet fordeles etter kompetanse og kapasitet. Styreleder har holdt jevnlig kontakt med forretningsfører OBOS v/Camilla Brøndbo. Styret mener det er forbedringspotensial i servicegraden som leveres fra OBOS og har hatt dialog med forvaltningsledelsen i OBOS om dette. Siden forrige årsmøte har det vært avholdt 7 digitale eller fysiske formelle styremøter. Fysiske styremøter har i vesentlig grad vært begrenset av pandemien. I tillegg har styret hyppig uformell dialog rundt den løpende driften av sameiet.

Utviklingen i sameiets kostnader – og derigjennom den enkelte seksjonseiers andel av felleskostnadene – er i stor grad knyttet til hvordan vi passer på våre felles verdier. I tillegg til oppfølgingen av teknisk personell, vaktmester, ventilasjon, sprinkler, brannalarmer, elektro og rørlegger, har det gjennom det siste året gått vært mye tidsbruk relatert til oppfølging av reklamasjoner overfor Selvaag Bolig som eventuelt må effektueres mens det enda er gyldige garantier. Dette arbeidet er komplekst og omfattende og gjøres i samarbeid med Nybyen Økern Nord Sameie med styreleder Karl Erik Rønstad, som har spisskompetanse på feltet, i førersetet. Det er benyttet eksterne uavhengige konsulenter for å identifisere potensielle feil og mangler, det er brukt mye ressurser på å kvalitetssikre all dokumentasjon fra Selvaag. Det er videre gått befaringer med disse konsulentene samt byggherre og utførende entreprenør.

Det er så langt konstatert vesentlige feil og mangler i garasjelegget og Selvaag må gjøre en del kostbare utbedringer her. Dette arbeidet påbegynnes nå i 2021. Utover dette vil sameiene Sør og Nord i fellesskap rette en samlet reklamasjonssak på avdekkede forhold når gjennomgang er gjort av alle de eksterne konsulentene på respektive fagområder.

Etter drøyt fire års drift fra de første flyttet inn i bygg B i desember 2016 begynner mye av driften å normaliseres. Dog er det enkelte områder som fortsatt representerer mye tidsbruk og frustrasjon for både styre og beboere. Dette gjelder blant annet avfallshåndtering (hensetting av avfall utenfor avfallsbrønnene og papp/kartong som ikke håndteres riktig ved innkast i avfallsbrønner) og naboklager, herunder spesielt rundt støyproblematikken på tunet og hærverk på beplantning og bebyggelse/utstyr i forbindelse med barns utagerende lek. Problemene øker kostnadene og/eller reduserer kvaliteten på bomiljøet samt gir styret unødvendig arbeid.

Vedrørende avfallshåndtering blir det nå iverksatt ytterligere tiltak i form av bedre skilting og omrokking av avfallsbrønner i håp om at situasjonen skal bedre seg. I motsatt fall vil investering i komprimator kunne være en varig løsning, dog relativt kostbar da en slik investering utgjør ca kr 360.000 i tillegg til årlige driftskostnader på ca kr 20.000. Styret håper at vi i fellesskap kan få bedret situasjonen uten å måtte gjøre en slik investering. Vedrørende støyproblematikk og forringelse av uteområdene blir fellesområdene nå oppgradert med erstatning av ødelagte busker og trær, reparasjon av gressplen, samt nye blomsterkasser som muligens vil dempe støyen noe samt dele inn fellesområdene i mer

naturlige soner slik at alle beboere – både de med og uten barn – kan ha glede av å oppholde seg ute på fellesområdene.

Styret ønsker å takke alle som har bidratt til et godt bomiljø gjennom å følge våre oppfordringer, kommet med nyttige tilbakemeldinger og holdt øyne og ører åpne og meldt fra når noe ikke har vært som det skal – og kanskje «tatt i et tak» selv der dette har vært mulig.

Hovedtrekk i styrets arbeid siden årsmøtet i juni 2020:

Borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg:

- Befaringer og møter i forbindelse med mulige reklamasjoner – garantier
- Støymåling i gårdsrommet utført av konsulentfirma
- Oppfølging av serviceavtaler og leverandører
- Oppfølging av vaktmester og renholdsfirmas
- Løpende tilsyn og vedlikehold
- Heisstans – igangsetting, midlertidige reparasjoner som medfører spart kostnad for utrykning fra leverandør og effektivering av service hos leverandør når nødvendig
- Brannalarm – kontroll av utløste alarmer som medfører spart kostnad for utrykning fra Securitas
- Oppfølging avtale Telenor; bredbånd og TV, redusert kostnad ca kr 250 000 i ny avtale
- Montert elektronisk låsesystem på alle felles dører
- Organisert vask i parkeringsanlegg i samarbeid med garasjesameiet i Nord
- Utvidet gjesteparkering fra to til fire plasser med Easypark-ordning
- Vurdert utskiftning av tjenesteleverandører der utførte tjenester til dels ikke er tilfredsstillende
- Henvendelser fra seksjonseiere

Ute-/grøntanlegg:

- Oppfølging anleggsgartner – beskjæring
- Merking av avfallsbrønner og kommunikasjon til beboere samt sameie Nord om hvordan løse problemet rundt avfallshåndtering
- Oppfølging av firma med ansvar for grøntområdene
- Oppfølging av firma med ansvar for brøyting og strøing
- Innkjøp av gran og julegranterning

Økonomi/administrasjon:

- Kontroll av fakturaer og kreditnotaer
- Oppfølging av sameiets kostnader og likviditet
- Oppfølging og kvalitetssikring av energiavregning Techem
- Oppfølging av forsikringssaker
- Manuell avregning el-ladere i parkeringsanlegg
- Reforhandling av avtaler med tjenesteleverandører
- Implementering av Vibbo som informasjonskanal for seksjonseiere og leietakere og videreutvikling av plattformen med generell informasjon vedrørende sameiet
- Ajourhold leietakerregister på Vibbo

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

- Vernerunder og oppfølging av hensatte gjenstander i fellesarealer
- Avfallshåndtering
- Overvåking av garasjeanlegg og inngangspartier
- Møter med enkelte seksjonseiere vedrørende spesifikke forhold



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 utgjorde kr 5 991 075. Budsjetterte driftsinntekter for 2020 var kr 6 187 000. Avviket skyldes i hovedsak økning av felleskostnader som ble effektuert senere enn opprinnelig planlagt. Andre inntekter består i hovedsak av strømforbruk til elbiler, utleie basestasjon Telenor og inntekter Easypark gjesteparkering. Se note 3 i regnskapet for nærmere beskrivelse.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 utgjorde kr 5 957 620. Budsjetterte driftskostnader for 2020 var kr 5 909 000 og utgjør et uvesentlig avvik fra faktiske driftskostnader for 2020. Se note 8 i regnskapet for nærmere beskrivelse.

Resultat

Årets resultat på kr 35 517 foreslås overført til egenkapital.

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 1 696 142.

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 1 120 000 til løpende vedlikehold. Utover ordinær løpende inngår det i posten for 2021 installasjon av vannmåler for kommunalt vann kr 140 000. Erfaringsmessig viser det seg at borettslag og sameier som installerer slik vannmåler får en reduksjon i kommunale avgifter da disse ordinært beregnes etter en stipulert verdi per kvadratmeter. Styret mener det er hensiktsmessig å installere vannmåler slik at sameiet betaler for reelt forbruk av vann. Merk at denne vannmåleren gjelder det kommunale (kaldt-)vannet og har ingenting å gjøre med varmtvann til respektive seksjon som betales etter forbruk via avregning fra Techem. I posten inngår videre oppgradering av uteområdet, vedtatt i tidligere årsmøte, med kr 150 000. Oppgraderingen vedrører til dels erstatning av ødelagt beplantning og gressplen, samt tiltak for å bedre bomiljøet for alle beboere.

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. Budsjetterte kostnader for 2021 er estimert med utgangspunkt i priser for 2019, ettersom prisene i 2020 var ekstraordinært lave, og forbruk for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt noe i budsjett. Vi er pt forsikret i If som for 2021 anslo en økning i forsikringspremien på 20% grunnet skadehistorikk. Etter styrets mening er premissene feil da de aller fleste skader er regress-saker. Etter dette justerte If estimatet noe. Styret har innhentet tilbud fra andre store aktører i markedet og har mottatt et vesentlig lavere tilbud fra Tryg. Basert på dette matchet If tilbud mottatt fra Tryg og styret velger derfor ikke å bytte forsikringsselskap. Årlig premie ble nedforhandlet med ca kr 50 000 fra ca kr 362 000.

TV-anlegg/bredbånd

Kostnader til TV-anlegg/bredbånd utgjør en vesentlig andel av sameiets driftskostnader. Reforhandling av avtale med Telenor med effekt fra 1. desember 2020 har ført til en reduksjon av disse kostnadene i størrelsesordenen kr 200 000 for 2021. Avtalen gir høyere hastighet på internett enn tidligere og nye dekodere til samtlige seksjoner.

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, vedtak i fjorårets årsmøte om 5% økning av felleskostnader samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Detaljer rundt endringer i felleskostnader effektuert fra 1. januar 2021 ble distribuert til samtlige seksjonseiere i desember 2020. Felleskostnadene er planlagt holdt på samme nivå i 2021 og 2022 med mindre det dukker opp ekstraordinære forhold som gjør det nødvendig med endring.

Egenkapital

Egenkapitalen i sameiet er kr 2 089 493. Styret mener det er viktig å bygge opp en solid egenkapital jevnt fremover i tid for å kunne møte vesentlige nødvendige vedlikeholds-kostnader som vil oppstå om noen år, og slik at man slipper å ta opp svært store lån som vil påvirke felleskostnadene vesentlig på dette tidspunktet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Nybyen Økern Sør Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nybyen Økern Sør Sameie.

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



BDO

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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PenneoDokumentnr: L8KDJ-BF2GL-K6EL-Y-4B8IY-6G2JV-2MEDZ



NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE
ORG.NR. 918 408 029, KUNDENR. 7466

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 861 940	5 892 924	6 187 000	6 396 000
Andre inntekter	3	129 135	87 212	0	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 991 075	5 980 136	6 187 000	6 466 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 637	-30 879	-31 000	-297 000
Styrehonorar	5	-262 800	-219 000	-262 000	-295 000
Avskrivninger	14	-35 305	-35 305	0	-37 000
Revisjonshonorar	6	-16 721	-18 144	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-283 053	-275 075	-282 000	-292 000
Konsulenthonorar	7	-16 365	-17 980	-18 000	-215 000
Drift og vedlikehold	8	-931 003	-1 000 877	-800 000	-1 120 000
Forsikringer		-303 202	-279 390	-293 000	-313 000
Kommunale avgifter	9	-1 594 153	-1 473 762	-1 599 000	-1 610 000
Energi/fyring	10	-657 914	-837 245	-720 000	-485 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 270 726	-1 224 136	-1 258 000	-1 050 000
Andre driftskostnader	11	-524 742	-623 727	-630 000	-571 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 957 620	-6 035 519	-5 909 000	-6 301 000
DRIFTSRESULTAT		33 456	-55 383	278 000	165 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 896	10 396	0	0
Finanskostnader	13	-1 835	-8 190	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 061	2 206	0	0
ÅRSRESULTAT		35 517	-53 177	278 000	165 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-53 177		
Til opptjent egenkapital		35 517	0		



12

Nybyen Økern Sør Sameie

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	393 351	428 656
SUM ANLEGGSMIDLER		393 351	428 656
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		25 135	24 833
Kundefordringer		1 448	2 421
Forskuddsbetalte kostnader		43 695	497 019
Andre kortsiktige fordringer	15	37 769	540 273
Energiavregning	17	25 547	1 101 873
Driftskonto OBOS-banken		1 126 153	201 812
Skattetrekkskonto OBOS-banken		116 564	90 292
Sparekonto OBOS-banken		1 000 491	373 599
SUM OMLØPSMIDLER		2 376 802	2 832 123
SUM EIENDELER		2 770 153	3 260 778
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 089 493	2 053 976
SUM EGENKAPITAL		2 089 493	2 053 976
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 693	93 753
Leverandørgjeld		476 832	991 878
Skyldige offentlige avgifter	16	156 657	121 171
Annen kortsiktig gjeld	18	2 478	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		680 660	1 206 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 770 153	3 260 778
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13. april 2021

Styret i Nybyen Økern Sør Sameie

Heidi Sønsthagen

Torbjørn Eriksen

Haakon Kravik

Kristin Oftedal

Tor Helge Tjelta

(elektronisk signatur)

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 994 410
Bredbånd og TV	752 845
Garasje	110 400
Felleskostnader næring	36 936
Leie tidligere år - tilbakebet.fjernvarme næring 2018 og 2019	-31 104
A konto fjernvarme NÆ	6 480
Ompostert konto for avregning energi	-6 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 863 487

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 547
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 861 940

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Skadesak 2018	5 133
Skadesak 2019	10 000
Fakturert egenandel	10 000
Strømførbbruk el-bil	54 178
Gebyr	2 000
Korrigeringer på reskontro	55
Utleie basestasjon	20 000
Easypark	27 769
SUM ANDRE INNTEKTER	129 135

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 550
Påløpte feriepenger	-1 994
Arbeidsgiveravgift	-40 093
SUM PERSONALKOSTNADER	-61 637

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for kalenderåret 2020, og er på kr 262 800.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 721.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 490
Andre konsulentonorarer	-1 875
SUM KONSULENTHONORAR	-16 365

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

Drift/vedlikehold bygninger	-238 434
Drift/vedlikehold VVS	-38 125
Drift/vedlikehold elektro	-4 033
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-105 685
Drift/vedlikehold heisanlegg	-176 536
Drift/vedlikehold brannsikring	-109 069
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-140 100
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-106 379
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 642
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-931 003

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-984 206
Renovasjonsavgift	-609 947
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 594 153

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-300 232
Andre fyringskostnader	-357 682
SUM ENERGI / FYRING	-657 914

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 576
Verktøy og redskaper	-7 375
Driftsmateriell	-1 464
Vaktmestertjenester	-114 012
Vakthold	-2 324
Renhold ved firmaer	-275 827
Snørydding	-83 816
Andre fremmede tjenester	-4 695
Kontor- og datarekvisita	-1 737
Trykksaker	-214
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 500
Andre kontorkostnader	-1 145
Porto	-3 315
Bankgebyr	-5 293
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-524 742

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	205
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 892
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 799
SUM FINANSINTEKTER	3 896

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 835
SUM FINANSKOSTNADER	-1 835

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg		
Tilgang 2018	176 523	
Avskrevet tidligere	-44 392	
Avskrevet i år	-35 305	96 826
Gjesteparkeringsplass		
Tilgang 2019	296 525	296 525
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		393 351

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-35 305****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skadesak 1802903 av 1.8.2018 - ikke mottatt	10 000
Parkering	27 769
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	37 769

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-116 564
Skyldig arbeidsgiveravgift	-40 093
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-156 657

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 165 227
SUM INNETEKTER	-1 165 227

KOSTNADER

Techem	137 117
Fjernvarme	1 059 485
SUM KOSTNADER	1 196 602

Korrigeringsavregninger, oppgjort i januar 2021 -5 828

SUM ENERGIAVREGNING 25 547

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.

Etttersom 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: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 994
Tilbakeførsel avregning ifbm opphørt konto	-319
Tilbakeførsel avregning ifbm opphørt konto	-305
Gebyrer blir fakturert	140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 478



INNKOMNE FORSLAG

A. INNGLASSING AV BALKONGER

Som i fjor er det også i år innkommet forslag fra seksjonseier om innglassing av balkonger. Det ble i fjor innhentet tilbud fra én potensiell leverandør for å få et anslag på hva dette vil koste. Det er rimelig å anta en kostnad på ca kr 80.000-100.000 per balkong avhengig av størrelse på balkongen og avhengig av om glasset skal gå fra tak til rekkverk eller helt ned til gulvet.

Forslag til vedtak:

Innglassing av balkong tillates for seksjonseiere som ønsker dette under forutsetning av godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten (PBE).

Ved flertall gis styret fullmakt til å arbeide videre med å innhente anbud fra flere leverandører.

Alle kostnader forbundet med installasjon, søknadsprosess til PBE og fremtidig vedlikehold bæres av seksjonseiere som velger å få innglasset balkong.

Endelig vedtak gjøres i ekstraordinært årsmøte.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styret har i foregående periode bestått av fem medlemmer hvorav to av disse er i avgang. Til tross for utlysning på e-post og Vibbo har vi ikke lykket med å få inn nye kandidater til kommende periode. Valgkomiteen innstiller derfor på gjenvalg av de fire nåværende medlemmene for kommende periode da det femte styremedlemmet som opprinnelig ikke var på valg i år fraflytter sameiet.

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Torbjørn Eriksen (gjenvalg) Mørtelverksbakken 15

Kristin Oftedal (gjenvalg) Mørtelverksbakken 13

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styreleder Heidi Gunvor Sønsthagen (gjenvalg) Økern Torgvei 16

Styremedlem Haakon Kravik (gjenvalg) Økern Torgvei 16

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Adrian Elad Jordet Mørtelverksbakken 5

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Nicklas Bergkvist Mørtelverksbakken 15
Ny

I valgkomiteen for Nybyen Økern Sør Sameie

Nicklas Bergkvist
Monica Tjelta



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1328845. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Wenche-Helen Jenssen (seksjon 5) og Arild Steen (seksjon 72) er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.



Sak 4

Innkomne saker - innglassing av balkonger

Forslag fremmet av: Seksjon 109 - Jelena Slavica-Cakic.

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Som i fjor er det også i år innkommet forslag fra seksjonseier om innglassing av balkonger. Det ble i fjor innhentet tilbud fra én potensiell leverandør for å få et anslag på hva dette vil koste. Det er rimelig å anta en kostnad på ca kr 80.000-100.000 per balkong avhengig av størrelse på balkongen og avhengig av om glasset skal gå fra tak til rekkverk eller helt ned til gulvet.

Styrets innstilling

Innglassing av balkong tillates for seksjonseiere som ønsker dette under forutsetning av godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten (PBE).

Ved flertall gis styret fullmakt til å arbeide videre med å innhente anbud fra flere leverandører.

Alle kostnader forbundet med installasjon, søknadsprosess til PBE og fremtidig vedlikehold bæres av seksjonseiere som velger å få innglasset balkong.

Endelig vedtak gjøres i ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak

Innglassing av balkong tillates for seksjonseiere som ønsker dette under forutsetning av godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten (PBE).

Ved flertall gis styret fullmakt til å arbeide videre med å innhente anbud fra flere leverandører.

Alle kostnader forbundet med installasjon, søknadsprosess til PBE og fremtidig vedlikehold bæres av seksjonseiere som velger å få innglasset balkong.

Endelig vedtak gjøres i ekstraordinært årsmøte.



Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 295 000.

Styrets innstilling

Sameiet har et arbeidende styre der styremedlemmene har omfattende oppgaver knyttet til den daglige driften utover det ordinære styreansvaret. Se årsrapportens side 4 og 5 for nærmere informasjon om styrets arbeid.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for kalenderåret 2021 settes til kr 295 000 og utbetales i desember 2021.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styret har i foregående periode bestått av fem medlemmer hvorav to av disse er i avgang. Til tross for utlysning på e-post og Vibbo har vi ikke lykket med å få inn nye kandidater til kommende periode. Valgkomiteen innstiller derfor på gjenvalg av de fire nåværende medlemmene for kommende periode da det femte styremedlemmet som opprinnelig ikke var på valg i år fraflytter sameiet.

Innstilling

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Torbjørn Eriksen (gjenvalg) - Mørtelverksbakken 15

Kristin Oftedal (gjenvalg) - Mørtelverksbakken 13

B. Styremedlemmer som ikke er på valg (valgt for 2 år i 2020):

Styreleder Heidi Gunvor Sønsthagen (gjenvalg) - Økern Torgvei 16

Styremedlem Haakon Kravik (gjenvalg) - Økern Torgvei 16

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Adrian Elad Jordet - Mørtelverksbakken 5

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Kristin Oftedal

Torbjørn Eriksen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Adrian Elad Jordet



Sak 7

Valg av valgkomité

Valgkomitéen bør bestå av 2-3 personer. Vi ber seksjonseiere sende forslag om kandidater til valgkomitéen på e-post til nybyensor@outlook.com.

Innstilling

Nicklas Bergkvist stiller til gjenvalg. Forslag til kandidater sendes på e-post til nybyensor@outlook.com.

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomité Velges for 1 år

Nicklas Bergkvist

Ny 1



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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