



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 933 891  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ØVRE TÅSEN 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: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2021

### 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, 20.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 434 327	2 014 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 434 327</b>	<b>2 014 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 090	102 690
Annen driftskostnad		1 365 162	2 410 373
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 464 252</b>	<b>2 513 063</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>970 075</b>	<b>-499 063</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 397	3 415
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 397</b>	<b>3 415</b>
Annen finanskostnad		167 770	151 950
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>167 770</b>	<b>151 950</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-165 373</b>	<b>-148 535</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>804 702</b>	<b>-647 598</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>804 702</b>	<b>-647 598</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>804 702</b>	<b>-647 598</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>804 702</b>	<b>-647 598</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		804 702	-647 598
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>804 702</b>	<b>-647 598</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 062	
Andre fordringer		348	477
Sum fordringer		10 410	477
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 403 514	1 379 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 403 514	1 379 739
Sum omløpsmidler		1 413 925	1 380 216
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 413 925</b>	<b>1 380 216</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		2 967 418	3 772 121
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 967 418</b>	<b>-3 772 121</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 967 418</b>	<b>-3 772 121</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 297 840	5 053 991
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 297 840</b>	<b>5 053 991</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 297 840</b>	<b>5 053 991</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		751	1 177
Leverandørgjeld		34 511	83 275
Annen kortsiktig gjeld		48 241	13 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 503</b>	<b>98 346</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 381 343</b>	<b>5 152 337</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 413 925</b>	<b>1 380 216</b>



## Årsmøte 2021

Øvre Tåsen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 25. mars - 30. mars 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Øvre Tåsen Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 25.03.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 30.03.21

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### 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

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

Årsmøtet åpnes 25.03.21 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 30.03.21.

**Selskapsnummer:** 7283 **Selskapsnavn** Øvre Tåsen Boligsameie

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

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Fullmakt** [hjelpetekst: Teksten om fullmakt kan slettes ved heldigitalt møte.]

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig.

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

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

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

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

## Saker til behandling:

### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

[navn] og [navn] velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr [sum].

For		Mot	
-----	--	-----	--



## Saker til behandling:

### Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer, 1 varamedlem og valgkomite. Styreleder velges for 1 år, styremedlemmer for 2 år og varamedlem for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Per Ove Eikeland	
Styremedlem	Magnus Monn-Iversen	
Styremedlem	Christine Fagerhus	
Varamedlem	Mona Dahl	
Valgkomite	Katja Eggen	
Valgkomite	Torgeir Helland	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Øvre Tåsen Boligsameie. Avstemningen åpner 25. mars kl. 18:00 og lukker 30. mars kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7283>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Øvre Tåsen Boligsameie**

Per Ove Eikeland

Katja Eggen

Torgeir Helland

Lise Juvet

Eivind Enok Nilsen



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



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Som protokollvitner foreslås Peder Fuglerud og Heidi Waagaarder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Peder Fuglerud og Heidi Waagaard

**Forslag til vedtak**

Peder Fuglerud og Heidi Waagaarder valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000. Ingen økning.

**Styrets innstilling**

Godtgjørelsen til styret godkjennes

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000



Sak 4

**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.

**Vedlegg**

1. s. 7283 årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Ove Eikeland	2020-2021
Styremedlem	Katja Eggen	2019-2021
Styremedlem	Torgeir Helland	2019-2021
Styremedlem	Lise Juvet	2020-2022
Styremedlem	Eivind Enok Nilsen	2020-2022
Varamedlem	Atle Soløy	2020-2021

### Valgkomiteen

Gry Soløy	2020-2021
Geir Inge Brevik	2020-2021

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

### Generelle opplysninger om Øvre Tåsen Boligsameie

Sameiet består av 48 seksjoner.

Øvre Tåsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991933891, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

P.A.Munchs Vei 1 - 5  
P.A.Munchs Vei 2 - 8  
Løvåsveien 1 - 5  
Tåsenveien 34 - 36

Gårds- og bruksnummer :  
53        72

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.

Øvre Tåsen 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 ERNST & YOUNG AS.



## Styrets arbeid

### Antall styremøter

Det er i perioden gjennomført 11 ordinære styremøter og i tillegg, en rekke saksavgrensede møter.

### Organisering av arbeidet

Styret konstituerte seg selv på følgende måte:

Styrets leder: Per Ove Eikeland

Nestleder/økonomiansvarlig: Eivind Enok Nilsen

HMS ansvarlig: Katja Eggen

Vedlikeholdsansvarlig: Torgeir Helland

Kommunikasjon/vedlikehold: Lise Juvet

## Rapport og planer fra styret

### 1. Oppfølging av påbegynt arbeid fra forrige periode

#### 1.1 *Kostnadsfordeling for snøfangere på tak.*

Styret har hatt et omfattende kommunikasjonsarbeid med beboere i de enkelte husene. Arbeid avsluttet.

#### 1.2 *Uteboder og sameiets utnyttelsesgrad.*

Styret har fulgt opp beboere og fått tilbakemelding om at urettmessige tilbygg på boder vil bli fjernet. Styret anser viktig å få fjernet tilbygg som bidrar til at vi vil overskride lovlig utnyttelsesgrad så sant alle hus, verandaer og balkonger bygges ut (prioriterte i ØTBs statutter. ØTB har tillatt bygging av nye boder, med det forbehold at disse beboerne kan bli pålagt å rive dersom det blir nødvendig for at prioriterte utbygginger skal kunne skje og det ikke er mulig få dispensasjon fra utnyttelsesgraden fra Oslo kommune. Mange boder i sameiet har derfor en heftelse ved seg som sier at de kan bli pålagt revet. Utnyttingsgrad eller bebygd areal som det også kalles, defineres slik: summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomta. Bebygd areal er "fotavtrykket" av bygninger carport, overbygd gårdsrom, terrasse som ligger mer enn 0,5 m over terreng, utkraget bygningsdel med fri høyde over terreng mindre enn 5 m over terreng, parkeringsareal osv. Det finnes klare regler for hvordan bodene skal se ut, vedtatt av tidligere årsmøte. Praksis for vedlagring er i dag at det er tillatt å lø ved på den ene siden av boden der denne støttes opp med endestokker og med «tak» av en rekke med takstein eller tverrliggende løse plank. Faste/hele sidevegger, tak og dører tillates ikke. Styret vil i 2021 jobbe videre med denne saken og også se videre på andre installasjoner som eventuelt påvirker utnyttingsgraden til sameiet.

## 2. Vedlikehold

Styret anser det som en av våre viktigste oppgaver og plikt å sikre en forsvarlig forvaltning av boligmassen for å hindre skade og følge opp estetiske retningslinjer i grammatikken.

### 2.1 Montering av sprosser i vinduer.

Styret har fulgt opp enheter med manglende sprosser i vinduene som ofte skyldes ødelagte hengsler. Sprosser har blitt montert på de store vinduene. ØTB har kjøpt inn hengsler som kan fås ved henvendelse til styret. Vi oppfordrer alle som ennå mangler sprosser til å montere slike straks.

### 2.2 Vindusutskiftninger.

Styret har godkjent to utskiftninger av særdeles problematiske vinduer. Med ny vedlikeholdsplan (se nedenfor) ønsker styret å forsere utskifting av resterende vinduer basert på uavhengige faglige vurderinger.

### 2.3 Oppfølging av forsikringssaker – vanninntrengning

Det har vært rapportert noen mindre saker med vanninntrengning i sameiet i høst og det er viktig at hver enkelt sameier etter beste evne ser over sin leilighet (loft/kjeller/vinduer/beslag). Kontakt styret for hjelp om det er noe som man ikke kan greie selv og man mener kan forårsake vanninntrengning. Sameiets forsikring dekker vannskader fra vanninntrengning gjennom tak/beslag osv. oppad til 200.000 per sak (inntil 3 saker per år), men avhenger også av komponentenes alder, der 40 år er satt som grense for antatt levetid.

For vanninntrengning rundt el. ved f. eks kjellervindu er det viktig å vite følgende; "Forsikringen dekker vanninntrengning i bygning dersom dette skjer direkte fra terreng eller grunn, i slik mengde at det blir stående vannspeil på gulvet". Ved vanninntrengning i kjeller/fukt gjennom mur er det viktig at hver enkelt sameier sier fra til Styret slik at evt utbedring av drenering lokalt enten kan iverksettes fortløpende eller ved mindre kritisk, kan rykke frem i sameiets vedlikeholdsplan.

### 2.4 Arbeid med tilstandsrapport og vedlikeholdsplan.

Styret har i høst brukt en god del av tiden på utarbeidelse av tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for sameiet som erstatning av forrige plan fra 2010. Vi utarbeidet anbud for dette arbeidet samt anbud for fremtidig prosjektstyring av større vedlikeholdsprosjekter. Aase Prosjekt, som vi har god erfaring med fra tidligere prosjektledelsesarbeid i sameiet, har utarbeidet vedlikeholdsplan og prioriteringsplan. På bakgrunn av denne planen ønsker styret å sette i verk nødvendig vedlikeholdsarbeid i 2021 basert på prioriteringene som Aase har anbefalt. Trapper og vinduer er høyt prioritert høyt i den nye prioriteringsplanen. Styret vurderer det som hensiktsmessig med et større løft hvor vi skifter ut gamle vinduer tilhørende original bygningsmasse. Gode og velfungerende vinduer er en sentral del av vedlikeholdet av felles bygningsmasse, og vi anser det som lite hensiktsmessig å skifte ut ett og ett vindu da dette er en dyr måte å drive vedlikehold på. Ved å ta en samlet utskiftning vil sameiet spare utgifter sammenlignet med stadige enkeltprosjekter. Styret har

involvert AASE som vil veilede oss rundt prinsipper for utskifting (som alder på vinduer som skal byttes ut og prinsipper på hva som skal dekkes av kostnader osv).

Finansieringsmodell for et slikt arbeid kan f. eks være at sameiet tar opp ytterligere lån, betaler en ekstraordinær sum i forbindelse med prosjektet, eller en kombinasjon av de to. Styret vil påpeke at dagens budsjett og egenkapital tilsier at et slikt løft ikke kan gjøres over dagens budsjetter. Det betyr at en utskifting av vinduer samt prioritert vedlikehold vil komme som ekstra utgift i form av innbetaling eller økt husleie.

#### **I korte trekk har Aase satt opp følgende prioriteringer for ØTB i 2021-2025:**

- **Vinduer** det må gjøres en grundig vurdering av hvert enkelt vindu i forhold til levetid og vedlikehold (forprosjekt).
- **Trapper** mekanisk eller elektrokjemisk **utbedring av betongen** i trapper og **feste av løse heller**.
- **Fuktsikring i kjellervegger**
- **Rørinspeksjon og rens av avløpsrør** ble gjort i 2018, hvor det ble anbefalt **kontroll av vertikale avløpsrør** (hovedstammen i bygningen), (forprosjekt)
- **Ventiler** montering av **stormkapper over utsatte ventiler**.
- **Inngangsdører** kontroll utføres av godkjent firma på inngangsdører til hver seksjon i forhold til brann/rømningsvei.
- **Tilsyn av skorsteiner** via Oslo kommune feiervesenet (hvert fjerde år – siste var i 2016?)
- **Takrenner** kontroll og rens av takrenner og nedløp. (Årlig)
- **Kontrollere balkonger** og konstruksjonene i forhold til utkraging (utheng), statiske beregninger. Innvendig/utvendig kledning og rekkverksstolper. Vask, løs maling fjernes, males på nytt.

Vedlikeholdsplan og prioriteringsplan vil bli lagt ut på ØTBs hjemmesider. Styret vil kalle inn til ekstraordinært sameiermøte i 2021 med forslag til finansieringsmodell for større vedlikeholdsarbeid de nærmeste årene.

2.4.1 *Trapper*. I påvente av vedlikeholdsplanen besluttet styret å utsette utskifting av trapp i PAM 3A. Denne planen vil gi et godt faglig grunnlag for å prioritere vedlikehold og utskifting av trapper. Omtrent halvparten av trappene trenger vedlikehold i større eller mindre grad – noen bør byttes i sin helhet. Styret har som intensjon å utføre dette arbeidet våren 2021. Det jobbes med innhenting av tilbud for utskifting av trapp (og drenering) for PAM 3A og for reparasjon/vedlikehold av alle resterende trapper etter identifisert behov. Utskifting av trapp i PAM 2A er igangsatt.

### **3. Beboerparkering**

Beboerparkeringsordningen er nå innført i området som ble vedtatt av Bydelsutvalget i BU-sak 195/19 (19.12.2019). Gjennom den reguleringsprosessen som er gjennomført har dette medført at det ikke lenger kan parkeres på flere av de veistrekningene som tidligere ble benyttet til parkering, idet disse er vurdert å være for smale for parkering. Styret og enkelte beboere har jobbet tett opp mot bydelspolitikere, Bymiljøetaten, media og nærmiljøet for å få gjeninnført parkeringsmuligheter.

Bydel Nordre Aker har i dialog med Bymiljøetaten fastslått at eneste mulighet for å få på plass flere parkeringsplasser på enkelte av disse veistrekningene er å utvide veibredden til 5,5 meter. Bydel Nordre Aker har derfor bedt Bymiljøetaten (BYM) om å gjennomføre nødvendige tiltak for å øke veibredden til 5,5 meter på følgende veistrekninger med sikte på å opprette flere parkeringsplasser.

Følgende aktiviteter pågår for å sikre reel beboerparkering:

- BYM er i dialog med vann- og avløpsetaten om at de skal grave i P.A. Munchs vei og vi vil følge opp dette for å få til veibredde som tillater beboerparkering i hele veien.
- Bydelen jobber videre med å forsøke å få BYM til å legge tilrette også for parkering i Løvåsveien.
- ØTB jobber med andre sameier i nøyrområdet for å legge press både på Oslo kommune og politikerne for å få gjort tilpasninger for å sikre den nødvendige parkeringen i nøyrområdet.

#### 4. Sykkelfelt Tåsenveien

Bymiljøetatens (BYM) prosjekt i Tåsenveien starter for fullt i 2021 i henhold til siste kommunikasjon fra BYM. Sameiet er i dialog med BYM og det er avtalt at det skal kunne gjennomføres en befaring der sameiets seksjonseiere som disponerer tomt mot Tåsenveien vil kunne være med, slik at man tidlig kan få et godt bilde og visshet i hvor anleggsgjerdet vil gå, hvilke trær som berøres direkte og evt andre inngrep på sameiets tomt i anleggsperioden. Styret har ikke mottatt prosjektets fremdriftsplan i skrivende stund, men forstår at intensjonen er at arbeidene skal starte ved rundkjøringen Uelandsgate/Stavangergata og jobbe seg oppover. Styret vil dele informasjon om tid/sted for befaring og annet når dette foreligger.

#### 5. Eierskifter

Tre seksjoner i sameiet har blitt solgt. I PAM 8A har seksjonen etter Erik Gunnholt blitt solgt til Anette Ae-Lee Stubberud og Ole Henrik Stubberud. I PAM 2 A har Paul Ullevålsseter solgt sin seksjon til Axel Wilhelm Due og Suzanne Jones. I PAM 3 B har Morten Damm solgt til Christian Løchstøer og Martine Alm Jespersen. Sameiet takker de som flytter for godt naboskap og ønsker nye seksjonseiere velkommen. Styret har hatt oppfølgende arbeid knyttet til dialog med meglere og nye beboere for godkjenning av at utbygginger er i tråd med ØTBs grammatikk, osv.

#### 6. HMS-arbeid- Brannvern.

Det viktigste HMS arbeidet styret gjør i ØTB er forebyggende rundt brannvern. Det tidligere styret opplede det som utfordrende (generelt) å få gode tilbud fra leverandører for diverse arbeid som skal utføres for sameiet. Særlig oppdrag av mindre pengeverdi. Dette gjelder også sjekk av brannvernustyret i sameiets leiligheter. Vi har fulgt opp vedtak fra forrige styre om å flytte deler av oppgavene over på den enkelte sameier.



Sameierne ble pålagt følgende: 1) Utnevning av en Brannvernansvarlig i hvert hus, 2) gjennomføre test/ ettersyn/ vedlikehold av varslings- og sikkerhetsutstyr (batteribytte, seriekobling av varslere, pulverapparater, sikre frie rømningsveier) og 3) etablere rutiner mellom det enkelte hus sine beboere i tilfelle branntilløp, utløste varslere etc.

**Vi opplever at denne kampanjen og formen har fungert tilfredsstillende, og ønsker at brannvernuka blir en årlig rutine i sameiet i uke 38.**

#### 7. Verifikasjon av areal.

Styret har igangsatt arbeid med å få verifisert areal for ØTB som brukes av Oslo kommune for beregning av kommunale avgifter. I første omgang ønsker vi å undersøke mistanker om at kommunen anvender feil tall (for stort areal) ved beregning av avgifter for ØTB. I neste omgang ønsker styret å få iverksatt tidligere vedtak om at økte kostnader knyttet til utbygginger i sameiet skal bæres av utbygger og ikke sameiet (inkludert forsikringer og kommunale avgifter som står i vedtaket). Vi er i dialog med OBOS som viser til at en slik fordelingsmodell er vanlig i sameier der de er forretningsførere.

#### 8. Kommunikasjon med sameiere.

Styret ønsker å få til god kommunikasjon med sameiere. Vi summerte opp styrets arbeid i et julebrev til beboerne. Vi har eller forsøkt å informere om utvikling i beboerparkeringssaken på facebook-side, Øvre Tåsen Boligsameie. Ellers er en viktig kommunikasjonskanal til og fra styret/OBOS beboerportalen Vibbo.no.

#### Beboerportalen Vibbo.no.

Vibbo fungerer som en komplett og effektiv løsning på kommunikasjon i sameiet. Styret ønsker å bruke Vibbo og all nødvendig informasjon vil kunne finnes der. For å kunne kommunisere digitalt med beboere, krever lovverket at vi ber om lov først.

Har du gått glipp av SMS fra OBOS om dette? Logg deg inn på vibbo.no for å gi samtykke til digital kommunikasjon og for å registrere/oppdatere din mailadresse. Samtykket kan når som helst trekkes tilbake.

Logg deg inn på Vibbo.no og oppdater profilen din og sjekk at kontakinformasjonen stemmer.



## 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.

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 2 434 327. Dette er kr 67 327 kr høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekt for viderefakturering av snøfangere og gradrenner.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 464 252. Dette er kr 770 898 lavere enn budsjettet og skyldes utsatt utbedringer i påvente av ny vedlikeholdsplan.

### Resultat

Årets resultat på kr 804 702 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. 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 1 340 422.

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 1 696 000 til alminnelig drift og vedlikehold. Prioriteringer vil bli foretatt i samarbeid med Aase Prosjekt.

### 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.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 25 451. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Tåsen Boligsameie.

### Lån

Øvre Tåsen Boligsameie har lån i Obosbanken. 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.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Øvre Tåsen Boligsameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Tåsen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Bodø, 8. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Øvre Tåsen Boligsameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited

16 av 28

2

Penneo Dokumentnøkkel: HDGYD-85SZZ-CZKUA-4A2BC-U1KMF-100M0



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 327 312	2 014 000	2 367 000	2 528 000
Andre inntekter	3	107 015	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 434 327</b>	<b>2 014 000</b>	<b>2 367 000</b>	<b>2 528 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 090	-12 690	-13 000	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 375	-5 250	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-96 638	-93 915	-96 500	-100 000
Konsulenthonorar	7	-4 279	-11 780	-100 000	-100 000
Kontingenter		0	-1 550	-1 550	-2 500
Drift og vedlikehold	8	-171 833	-1 314 197	-830 000	-1 696 000
Forsikringer		-412 484	-353 198	-412 000	-453 000
Kommunale avgifter	9	-649 419	-594 809	-645 100	-656 000
Energi/fyring		0	-222	0	0
Andre driftskostnader	10	-24 134	-35 452	-39 000	-31 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 464 252</b>	<b>-2 513 063</b>	<b>-2 235 150</b>	<b>-3 149 690</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>970 075</b>	<b>-499 063</b>	<b>131 850</b>	<b>-621 960</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 397	3 415	3 000	0
Finanskostnader	12	-167 770	-151 950	-206 000	-127 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-165 373</b>	<b>-148 535</b>	<b>-203 000</b>	<b>-127 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>804 702</b>	<b>-647 598</b>	<b>-71 150</b>	<b>-748 690</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-647 598		
Reduksjon udekket tap		804 702	0		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		348	477
Kundefordringer		10 063	0
Driftskonto OBOS-banken		837 835	1 115 590
Sparekonto OBOS-banken		565 679	264 149
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 413 925</b>	<b>1 380 216</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 413 925</b>	<b>1 380 216</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-2 967 418	-3 772 121
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 967 418</b>	<b>-3 772 121</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 297 840	5 053 991
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 297 840</b>	<b>5 053 991</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 241	13 894
Leverandørgjeld		34 511	83 275
Påløpte renter		751	1 177
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>83 503</b>	<b>98 346</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 413 925</b>	<b>1 380 216</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2021  
Styret i Øvre Tåsen Boligsameie

Per Ove Eikeland /s/

Katja Eggen /s/

Torgeir Helland /s/

Lise Juvet /s/

Eivind Enok Nilsen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 327 312
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 327 312</b>

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

Korrigeringer på reskonro	140
Snøfanger	106 875
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>107 015</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 090</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 279
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 279</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-129 753
Drift/vedlikehold VVS	-11 104
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-976
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-171 833</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-419 308
Feieavgift	-12 900
Renovasjonsavgift	-217 211
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-649 419</b>

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

Container	-16 468
Andre fremmede tjenester	-404
Trykksaker	-460
Porto	-1 473
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 279
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-24 134</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	380
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 530
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	487
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 397</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-120 103
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-47 667
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-167 770</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2018	-3 889 590	
Nedbetalt tidligere	393 771	
Nedbetalt i år	239 962	
		-3 255 857

## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2019	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	41 828	
Nedbetalt i år	516 189	
		-1 041 983

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 297 840</b>
------------------------------------	-------------------



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Annen informasjon om sameiet**

#### **Styret**

Styret har epostadresse [ovretasen@styrerommet.no](mailto:ovretasen@styrerommet.no). Dette er den offisielle kommunikasjonskanalen til styret.

Vi ønsker å holde kostnader nede og oppfordrer alle som har mulighet til å samtykke om bruk av elektronisk kommunikasjon på [vibbo.no](http://vibbo.no). I tillegg til e-post benytter styret vår hjemmeside, [www.øtb.no](http://www.øtb.no) for kommunikasjon og generell informasjon.

Det er også opprettet en Facebookside for kommunikasjon mellom sameiere. Denne finner du ved å søke opp gruppen «Øvre Tåsen Boligsameie – ØTB» på facebook. Dette er dog ikke en offisiell kommunikasjonskanal til og fra styret.

#### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 567051. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

**Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 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.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valgkomiteens innstilling

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Per Ove Eikeland P.A. Munchs vei 2B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Magnus Monn-Iversen PAM 5

Christine Fagerhus PAM 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lise Juvet, Tåsenveien 34B

Eivind Enok Nilsen Løvåsveien 1B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Mona Dahl, P. A. Munchs vei 6

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Katja Eggen, Løvåsveien 5 A

Torgeir Helland P. A. Munchsvei 1 A

I valgkomiteen for Øvre Tåsen Boligsameie

Informasjon om valget

Styreleder velges for 1 år

Styremedlemmer velges for 2 år

Varamedlem velges for 1 år

**Forslag til vedtak**

Valgkomiteens innstilling vedtas



## 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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