



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	986 530 355
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	EIERSEKSJONSSAMEIET ROMSÅS PANORAMA
Forretningsadresse:	Dronning Eufemias gate 16 0191 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:	Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.06.2021

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, 19.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 008 284	1 805 194
Sum inntekter		2 008 284	1 805 194
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	39 935
Annen driftskostnad		2 199 512	1 715 540
Sum kostnader		2 245 152	1 755 475
Driftsresultat		-236 868	49 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 151	6 152
Sum finansinntekter		5 151	6 152
Annen finanskostnad		98 580	114 892
Sum finanskostnader		98 580	114 892
Netto finans		-93 430	-108 740
Ordinært resultat før skattekostnad		-330 298	-59 021
Ordinært resultat etter skattekostnad		-330 298	-59 021
Årsresultat		-330 298	-59 021
Totalresultat		-330 298	-59 021
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-330 298	-59 021
Sum overføringer og disponeringer		-330 298	-59 021



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		87 296	87 296
Sum varige driftsmidler		87 296	87 296
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		87 296	87 296
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		431 040	913 277
Sum fordringer		431 040	913 277
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7	1 204
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7	1 204
Sum omløpsmidler		431 047	914 480
SUM EIENDELER		518 343	1 001 776

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			
Udekket tap		2 087 456	1 757 158
Sum opptjent egenkapital		-2 087 456	-1 757 158
Sum egenkapital		-2 087 456	-1 757 158
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 394 229	2 364 102
Sum annen langsiktig gjeld		2 394 229	2 364 102
Sum langsiktig gjeld		2 394 229	2 364 102
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 582	100 596
Leverandørgjeld		121 124	287 018
Annen kortsiktig gjeld		74 864	7 218
Sum kortsiktig gjeld		211 570	394 832
Sum gjeld		2 605 799	2 758 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		518 343	1 001 776



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 566840

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 530 355
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
ROMSÅS PANORAMA
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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

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, 04.08.2021



Organisasjonsnr: 986 530 355
ETERSEKSJONSSAMEIET
ROMSÅS PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 008 284	1 805 194
Sum inntekter		2 008 284	1 805 194
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	39 935
Annen driftskostnad		2 199 512	1 715 540
Sum kostnader		2 245 152	1 755 475
Driftsresultat		-236 868	49 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 151	6 152
Sum finansinntekter		5 151	6 152
Annen finanskostnad		98 580	114 892
Sum finanskostnader		98 580	114 892
Netto finans		-93 430	-108 740
Ordinært resultat før skattekostnad		-330 298	-59 021
Ordinært resultat etter skattekostnad		-330 298	-59 021
Årsresultat		-330 298	-59 021
Totalresultat		-330 298	-59 021
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-330 298	-59 021
Sum overføringer og disponeringer		-330 298	-59 021



Organisasjonsnr: 986 530 355
EIERSEKSJONSSAMEIET
ROMSÅS PANORAMA

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		87 296	87 296
Sum varige driftsmidler		87 296	87 296
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		87 296	87 296
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		431 040	913 277
Sum fordringer		431 040	913 277
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7	1 204
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7	1 204
Sum omløpsmidler		431 047	914 480
SUM EIENDELER		518 343	1 001 776
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 087 456	1 757 158
Sum opptjent egenkapital	-2 087 456	-1 757 158
Sum egenkapital	-2 087 456	-1 757 158
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 394 229	2 364 102
Sum annen langsiktig gjeld	2 394 229	2 364 102
Sum langsiktig gjeld	2 394 229	2 364 102
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 582	100 596
Leverandørgjeld	121 124	287 018
Annen kortsiktig gjeld	74 864	7 218
Sum kortsiktig gjeld	211 570	394 832
Sum gjeld	2 605 799	2 758 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	518 343	1 001 776



Organisasjonsnr: 986 530 355
EIERSEKSJONSSAMEIET
ROMSÅS PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Romsås Panorama Eierseksjonssa
Digitalt årsmøte avholdes 4. juni - 7. juni 2021





Deltagelse på årsmøte 2021- din stemme gir du her

Årsmøtet åpnes **04.06.2021 kl.09:00** og stenger **07.06.2021 kl.09:00**.

Selskapsnummer: 5522 **Selskapsnavn** Romsås Panorama Eierseksjonssameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen

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

Sak 2: Valg av protokollvitner (Stian Sundseth og Siw Anja er foreslått valgt)

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

Sak 3: Fastsettelse av honorarer

Forslag 1: Styrehonoraret settes til 80.000 kr.

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

Forslag 2: Styrehonoraret setts til 40.000 kr.

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

Sak 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

Sak 5: Endring av husordensreglene paragraf 3 RO

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

Sak 6: Kameraovervåkning (krever 2/3 flertall)

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



Sak 7: Valg av tillitsvalgte

Sameiets styret skal bestå av 1 styreleder og 2 styremedlemmer, samt et varamedlem for hvert styremedlem.

Ved dette årsmøtet skal det velges ny styreleder og ett styremedlem. Per i dag består styret av frivillige eiere som har styreverv ved siden av fulltidsjobb og mottar et symbolsk honorar for arbeidet. Arbeidsmengden har vært stor og det er varierende hvor mye tid de enkelte i styret har brukt på styrearbeid. Noen av de sentrale utfordringene har vært at styret ikke har hatt god nok kommunikasjon internt grunnet manglende tid og møtevirksomhet blant styremedlemmene, samt manglende kompetanse, og forståelse for regler, lover, vedtekter mm. Dette har også medført merkostnader for blant annet forretningsførsel, forsinkelser i avgjørelser og behandlingstid av saker.

For å sikre mer strukturert drift av styret og sameiet foreligger det forslag om å ansette en ekstern styreleder med erfaring og arbeidstid avsatt til styrearbeid. Se vedlegg for pristilbud.

Viktig:

Melita Romic sitter i dag som styremedlem (fra 2020 til 2022), og dersom hun velges som styreleder må det også velges to nye styremedlemmer i stedet for en. Det vil si at dersom Melita Romic blir valgt som styreleder blir de to med flest stemmer av Akhtar Mahmood, Haris Mandzuka og Jørund Wangberg valgt som nye styremedlemmer. Du skal altså stemme på 1 styreleder og 2 styremedlemmer.

Alternativt utfall 1: Er at Melita Romic velges som styreleder, og de to styremedlemmene med flest stemmer blir styremedlemmer.

Alternativt utfall 2: Akhtar Mahmood eller Raymond Abrahamsen blir valgt som styreleder, da blir følgelig Melita Romic sittende som styremedlem, og det styremedlemmet med flest stemmer blir valgt som styremedlem.

Det skal stemmes på 1 styreleder for 1 år:

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Styreleder (1 år)	Melita Romic	
	Styreleder (1 år)	Akhtar Mahmood	
	Styreleder (1 år)	Raymond Abrahamsen	

Det skal stemmes på 2 styremedlemmer for 2 år:

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Styremedlem (2 år)	Akhtar Mahmood	
	Styremedlem (2 år)	Haris Mandzuka	
	Styremedlem (2 år)	Jørund Wangberg	



Sak 8: Endring av husordensregelen paragraf 8 Dyrehold

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

Sak 9: Fargekoder i Vedtekter §6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER (krever 2/3 flertall)

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

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

Mail: romspanorama@styrerommet.no Postkasse: Melita Romic, Romsås Senter 8, 0970 Oslo

Velkommen til årsmøte, 04.06.21 – 07.06.21

Sted: www.vibbo.no og ved manuell deltagelse.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

på årsmøte kan eiere og ektefelle eller eventuelle samboere delta, men bare én har stemmerett.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Romsås Panorama Eierseksjonssa. Avstemningen åpner 4. juni kl. 09:00 og lukker 7. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5522>

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. Fastsettelse av styrehonorar
5. Endring av Husordensrelger §3 RO
6. Kameraovervåkning
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring av Husordensregel §8 Dyrehold
9. Fargekoder i Vedtekter §6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Med vennlig hilsen,

Styret i Romsås Panorama Eierseksjonssa

Enver Tairi

Melita Romic

Yakup Öztürk



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. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Stian Sundseth og Siw Anja foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Stian Sundseth og Siw Anja velges som protokollvitner



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. Underskudd dekkes av oppsparte midler.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskudd dekkes av oppsparte midler.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Enver Tairi	Vestlisvingen 98
Styremedlem	Melita Romic	Romsås Senter 8
Styremedlem	Yakup Öztürk	Rødbergveien 15 C
Varamedlem	Mizana Mandzuka	Romsås Senter 8

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

Generelle opplysninger om Romsås Panorama Eierseksjonssa

Sameiet består av 68 seksjoner.

Romsås Panorama Eierseksjonssa er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986530355, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Romsås Senter 8

Gårds- og bruksnummer :
96 170

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.

Romsås Panorama Eierseksjonssa har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Oppsummering av Styrets Arbeid

Røranlegg

Sensommer 2020 ble det påbegynt arbeid med å bytte ut ventiler og deler av røranlegget i det tekniske rommet i kjelleren. Det opprinnelige oppdraget var beregnet til 5-10.000kr, men rørlegger anbefalte at også blandeventilen blir byttet snarest, dermed ble den totale kostnaden på ca 35.000kr. Videre rørarbeid ble stoppet grunnet sameiets dårlige økonomiske stand.

I 2021 hadde vi lekkasje i det tekniske rommet. Rør og «binding» der lekkasjen kom fra var i ok stand, men det framsto som at «bindingen» var skrudd løs, samt at vanntrykket var justert ned og temperaturen på varmtvannet økt til over det som er tillatt. Ifølge vaktmesteren var innstillingene ganske annerledes enn det de pleide å være, det var derfor mistanke om at uvedkommende hadde tatt seg inn og gjort endringer. Låsene på begge tekniske rom ble derfor byttet.

Like etter ble også rørarbeidet gjenopptatt der flere deler ble byttet og isolert.

Styret mottok fremdeles en del klager ang varmtvannet etter at det resterende arbeidet var fullført. Rørlegger mente da at blandeventilen som ble byttet i 2020 var blitt ødelagt grunnet gjennomstrømning av altfor varmt vann. De byttet derfor blandeventilen igjen. Etter dette kom rørlegger til en ny konklusjon om at noen a bindingene/ventilene på røret som fører varmtvannet fra berederen inn mot anlegget var montert feil vei. Dette er da deler de ikke har jobbet med det siste året. Rør og lekkasjer i det tekniske rommet har det siste året kostet oss i overkant av 60.000kr.

Dører og ringeklokke

Inngangsdøren har feilet flere ganger ila det siste året. Reparatør har vært på stedet, men løsningene har vist seg å være midlertidige. Det er behov for å bytte anlegget. Styret har begynt arbeidet med innhenting av tilbud for blant annet et system der man bruker chip istedenfor nøkkel. Det er viktig å understreke at anlegget har hatt stor slitasje grunnet feil bruk. Det er observert at beboerne ved mangfoldige anledninger har blokkert døren til å stå åpen uten at den elektriske bryteren har vært slått av. Dette skaper unødvendig slitasje. Videre er det også observert at i periodene der døren ikke har operert optimalt har beboerne dratt i døren og brukt makt for å prøve å få opp døren noe som har løsnet selve håndtaket og skapt ytterligere slitasje på anlegget.

Forsikringssaker

Da nåværende styret tiltrådte var det fremdeles forsikringssaker som hang igjen fra 2019/ tidlig 2020. Styret har hatt om lag 5-6 lekkasjesaker og 3-4 skadedyrsaker. Forsikringssakene har vært utfordrende da de krever mye tid samt oppfølging fra tredjeparter. Dette har også været en utgift i form av egenandel for forsikringen, men også oppfølging fra forretningsfører.

Styrets samspill

Det har vært et utfordrende år med Covid-19 restriksjoner både når det gjelder å avholde samlinger for eierne / beboerne og for selve styret. Ettersom vårt bygg ikke har noen egen sal har det vært utfordrende å finne møteplasser under nedstengingen. Styret har også hatt utfordringer med styreleders fravær, manglende møteinnkallinger og oppgavefordeling mm. Styreleder, Enver har vært kun delvis deltagende i håndtering av forsikringssaker og oppgradering av røranlegg, ettersom det har vært utfordrende å kombinere jobb, familie og styrevervet. Styremedlemmet Yakub har håndtert godkjenning av fakturaer, holdt oversikt over regnskapet, og bistått med håndtering av



forsikringssaker samt innhenting av tilbud fra leverandørene. Initiativ til møter, uttrykking ved lekkasjer og andre henvendelser, samt innhenting av tilbud fra leverandører og forberedelse av sakslisten til årsmøtet har falt på et styremedlem, Melita. Varamedlem, Mizana har vært til bistand og vært med på å avgi sin stemme i alle saker som har vært til avstemning. I tillegg er størsteparten av henvendelsene fra eierne/beboerne sendt gjennom uoffisielle kanaler direkte til et styremedlem. Mengden av forsikringssaker, driftssvikt for div anlegg, klager ang støy, urinering, hensetning, mm har vært svært høy.

Det har også vært utfordrende for styret å utføre oppgavene grunnet manglende kunnskaper om lover, regler og generelle kunnskaper om leverandører og drift.

Styremedlem Yakub velger å gå ut av styret nå selv om vervet egentlig ikke er til valg før 2022, dette ettersom omfanget av vervet er for stort i forhold til tiden han har til rådighet. Styreleder vervet står etter planen for valg på årsmøtet 2021. Styremedlem Melita ser fordelene ved å ha en ekstern styreleder, men dersom han ikke blir valgt stiller hun til valg som styreleder for å sikre kontinuitet og videreføring av kunnskapene som styret har opparbeidet seg det siste året. Varamedlem Mizana blir værende i sin rolle.

Oppsummering av styrets arbeid er skrevet av styremedlem Melita Romic på oppfordring fra forretningsfører, OBOS, grunnet manglende respons fra styreleder.



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 2 008 284.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 245 152.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -330 298 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 219 477.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 325 000 for 2021.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte kommunale avgifter for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Romsås Panorama Eierseksjonssa.

Lån

Romsås Panorama Eierseksjonssa har lån i OBOS-BANKEN.

Lånet ble utbetalt 03.09.2020 og har flytende rente på 3,55%. Lånet har siste termin 30.06.2029.

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



Romsås Panorama Eierseksjonssa

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 6% økning av felleskostnadene fra 01.02.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Romsås Panorama

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Romsås Panorama.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 06PKC-U45KA-3D51X-4GESJ-D8N0E-UJ067



Romsås Panorama Eierseksjonssa

EIERSEKSJONSSAMEIET ROMSÅS PANORAMA ORG.NR. 986 530 355, KUNDENR. 5522

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 008 281	1 805 124	2 278 000	2 190 000
Andre inntekter	3	3	70	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 008 284	1 805 194	2 278 000	2 190 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 935	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-35 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-10 720	-10 561	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-108 155	-105 108	-110 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-13 694	-9 725	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-279 943	-187 953	-197 000	-325 000
Forsikringer		-78 245	-88 681	-110 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-376 709	-349 615	-361 000	-401 000
Kostnader sameie	17	-581 038	-116 616	-450 000	-369 000
Energi/fyring		-32 014	-47 679	-105 000	-105 000
TV-anlegg/bredbånd		-282 056	-268 455	-276 000	-290 000
Andre driftskostnader	10	-436 938	-531 149	-242 000	-253 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 245 152	-1 755 475	-1 913 640	-2 028 640
DRIFTSRESULTAT		-236 868	49 719	364 360	161 360
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 151	6 152	0	0
Finanskostnader	12	-98 580	-114 892	-100 000	-84 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-93 430	-108 740	-100 000	-84 000
ÅRSRESULTAT		-330 298	-59 021	264 360	77 360
Overføringer:					
Udekket tap		-330 298	-59 021		



Romsås Panorama Eierseksjonssa

EIERSEKSJONSSAMEIET ROMSÅS PANORAMA ORG.NR. 986 530 355, KUNDENR. 5522

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	87 296	87 296
SUM ANLEGGSMIDLER		87 296	87 296
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		101 534	132 605
Forskuddsbetalte kostnader		78 234	208 660
Andre kortsiktige fordringer	13	251 272	551 039
Energiavregning		0	20 973
Driftskonto OBOS-banken		0	-247
Sparekonto OBOS-banken		7	1 451
SUM OMLØPSMIDLER		431 047	914 480
SUM EIENDELER		518 343	1 001 776
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 087 456	-1 757 158
SUM EGENKAPITAL		-2 087 456	-1 757 158
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 394 229	2 364 102
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 394 229	2 364 102
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 496	5 935
Leverandørgjeld		121 124	287 018
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 15 117)		15 117	100 000
Påløpte renter		465	596
Energiavregning	16	64 368	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 283
SUM KORTSIKTIG GJELD		211 570	394 832
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		518 343	1 001 776
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	1 710 522	4 016 910



Oslo, 30.04.2021
Styret i Eierseksjonssameiet Romsås Panorama

Enver Tairi/s/

Melita Romic/s/

Yakup Öztürk/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 008 281
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 008 281

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Korrigeringer på reskonro	3
SUM ANDRE INNETEKTER	3



Romsås Panorama Eierseksjonssa

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 720.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 694
SUM KONSULENTHONORAR	-13 694

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-56 264
Drift/vedlikehold VVS	-73 979
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 671
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 842
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 675
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-1 511
Egenandel forsikring	-50 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-279 943

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-206 066
Renovasjonsavgift	-170 643
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-376 709



Romsås Panorama Eierseksjonssa

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-15 757
Vaktmestertjenester	-268 816
Vakthold	-44 822
Renhold ved firmaer	-97 068
Trykksaker	-869
Andre kontorkostnader	-5 073
Porto	-1 832
Bank- og kortgebyr	-2 702
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-436 938

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 867
Andre renteinntekter	274
SUM FINANSINTEKTER	5 151

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-93 379
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-70
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 544
Andre rentekostnader	-588
SUM FINANSKOSTNADER	-98 580

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Sameiet Romsås Senter Fellesanlegg	251 272
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	251 272



NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2020

-2 441 517

Nedbetalt i år

47 288

-2 394 229

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2011

-3 760 000

Nedbetalt tidligere

1 395 898

Nedbetalt i år

2 364 102

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 394 229



Romsås Panorama Eierseksjonssa

NOTE: 16

ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-270 216
Techem	45 465
Strøm	160 383
SUM ENERGIAVREGNING	-64 368

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

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

NOTE: 17

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 15 % (3/20 deler) av Sameiet Romsås Senter Fellesanlegg (SRSF)

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i SRSF og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i SRSF pr. 31.12.19 og utgjør kr 1.710.522,-

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i SRSF er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596396. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Romsås Panorama Eierseksjonssa er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Romsås Panorama Eierseksjonssa

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets honorar for arbeid utført i perioden 2020 - 2021.

Omfanget av saker og henvendelser har vært stort det siste året. Opptil flere henvendelser per dag fra beboerne/ eierne, i snitt ca en forsikringssak per måned som har lang oppfølgingstid, oppfølging av vedlikehold, hensetting og systemer som svikter spesielt inngangsdøren, rør og strøm/internett, innhenting av tilbud fra leverandører mm.

Per nå er styrets honorar satt til 40.000kr som skal fordeles på 4 personer, det vil si i underkant av 835kr per måned (før skatt). Antall arbeidstimer har variert for styremedlemmene fra ca 10-40 timer per måned. Honoraret bør økes til å samsvare mere med arbeidsmengden.

Styrets innstilling

Styret foreslår at honoraret økes fra 40.000kr til 80.000kr.

Forslag til vedtak 1

Styrets honorar settes til 80.000kr

Forslag til vedtak 2

Styrets honorar settes til 40.000kr



Sak 5

Endring av Husordensrelger §3 RO

Forslag fremmet av: Delvis fremmet av Anita Røyselund i forbindelse med varsling.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dette står i nåværende §3 RO:

"§ 3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Etter kl. 23.00 på hverdager og kl. 24.00 på dager før helligdager og frem til kl. 07.00 påfølgende dag skal det være nattero i boligen, samt på eiendommen for øvrig. I denne perioden må det ikke benyttes musikkinstrumenter, stereoanlegg, TV eller utøves slik opptreden at det kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i kortere perioder i tidsrommet fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på hverdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret."

Grunnet nedstenging under Covid-19 har støyende aktivitet medført store frustrasjoner blant beboerne med hjemmekontor, hjemmeundervisning, hjemmeeksamen og ekstra slitne helsearbeidere og andre som har holdt samfunnet i drift det siste året.

Det foreslås å innskrenke tidsrommet for støy med to timer på hverdagene, samt åpne opp for det på lørdager i et gitt tidsrom.

Styrets innstilling

Vi ser behov for å oppdatere og utdype husordensregel §3 RO til Forslag 1.

Forslag til vedtak

§ 3 RO

Det skal være nattero i leilighetene, samt på eiendommen for øvrig fra kl.23:00 til kl. 07:00.

- Støyende håndverksarbeid i form av banking, bruk av drill m.m., samt musikkøvelser er ikke tillatt på søndager og helligdager.

- Det er lov med banking, boring og musikkøvelser mellom klokken

10:00 og 20:00 på hverdager og 10:00 og 17:00 på lørdager, så langt det ikke er en helligdag.

- Ved arbeid i leiligheten som fører til støy over mer enn 2 arbeidsdager, skal naboene og styret varsles skriftlig senest 48 timer i forveien.



- Beboere er pliktig til å varsle naboene når man skal ha fest som kan forstyrre etter kl.23:00.
- Piano eller lignende instrumenter skal støydempes mot gulv og vegg.



Sak 6

Kameraovervåkning

Forslag fremmet av: Saken har vært fremmet av flere eiere og beboere i byggets sosiale Facebookgruppe der vi også avholdt en meningsmåling. 100% av de avgitte stemmene var for kameraovervåking.

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Grunnet innbrudd i boder, tyveri av sykler, hærverk, hensetting i gangene og heisen, samt av hygienehensynn i fellesområdene mm foreslås det at vi igangsetter videoovervåkning igjen.

Nåværende anlegg er delvis defekt og delvis utdatert. Det er behov for å sette opp nye kameraer, ledninger, øvrig utstyr og å opprette avtale med firma som betjener systemet.

Dersom vedtaket får nødvendig stemmer vil følgende bli lagt til i sameiets vedtekter:

Kameraovervåkning:

- Kameraovervåkning skal utelukkende dekke de områder som er rammet av innbrudd, tyverier, og alvorlig hærverk. Plassering og vinkling av kamera skal gjøres med henblikk på dette.
- Ved kameraovervåking etter vedtaket her skal det ved skilting eller på annen måte gjøres tydelig at stedet blir overvåket, om overvåkingen eventuelt inkluderer lydopptak og hvem som er behandlingsansvarlig.
- All kameraovervåkning må skje i samsvar med forskriftene for kameraovervåkning

Styrets innstilling

Styret har delte meninger i saken.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret i oppdrag å igangsette arbeidet med å innhente anbud, samt bestille kameraovervåkning.

Følgende punkt vil bli lagt til i sameiets vedtekter:

Kameraovervåkning:

Det er tillatt med kameraovervåkning av eiendommen.

- Kameraovervåkning skal utelukkende dekke de områder som er rammet av innbrudd, tyverier, og alvorlig hærverk. Plassering og vinkling av kamera skal gjøres med henblikk på dette.
- Ved kameraovervåking etter vedtaket her skal det ved skilting eller på annen måte gjøres tydelig at stedet blir overvåket, om overvåkingen eventuelt inkluderer lydopptak og hvem som er behandlingsansvarlig.
- All kameraovervåkning må skje i samsvar med forskriftene for kameraovervåkning.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Sameiets styret skal bestå av 1 styreleder og 2 styremedlemmer, samt et varamedlem for hvert styremedlem.

Ved dette årsmøtet skal det velges ny styreleder og ett styremedlem.

Per i dag består styret av frivillige eiere som har styreverv ved siden av fulltidsjobb og mottar et symbolsk honorar for arbeidet.

Arbeidsmengden har vært stor og det er varierende hvor mye tid de enkelte i styret har brukt på styrearbeid. Noen av de sentrale utfordringene har vært at styret ikke har hatt god nok kommunikasjon internt grunnet manglende tid og møtevirksomhet blant styremedlemmene, samt manglende kompetanse, og forståelse for regler, lover, vedtekter mm. Dette har også medført merkostnader for blant annet forretningsførsel, forsinkelser i avgjørelser og behandlingstid av saker.

For å sikre mer strukturert drift av styret og sameiet foreligger det forslag om å ansette en ekstern styreleder med erfaring og arbeidstid avsatt til styrearbeid. Se vedlegg for pristilbud.

Viktig:

Melita Romic sitter i dag som styremedlem (fra 2020 til 2022), og dersom hun velges som styreleder må det også velges to nye styremedlemmer i stedet for en. Det vil si at dersom Melita Romic blir valgt som styreleder blir de to med flest stemmer av Akhtar Mahmood, Haris Mandzuka og Jørund Wangberg valgt som nye styremedlemmer. Du skal altså stemme på 1 styreleder og 2 styremedlemmer.

Alternativt utfall 1: Er at Melita Romic velges som styreleder, og de to styremedlemmene med flest stemmer blir styremedlemmer.

Alternativ utfall 2: Akhtar Mahmood eller Raymond Abrahamsen blir valgt som styreleder, da blir følgelig Melita Romic sittende som styremedlem, og det styremedlemmet med flest stemmer blir valgt som styremedlem.

Innstilling

Styrets innstilling er at en styreleder og et styremedlem velges, eventuelt en styreleder og to styremedlemmer blir valgt dersom Melita Romic blir valgt som styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Akhtar Mahmood

Akhtar har vært styremedlem i Borettslagets styre siden sommer 2020.

Melita Romic



Siden sommer 2020 har Melita vært styreleder for Borettslaget og styremedlem i Sameiet. Dersom sameiet stemmer imot å leie inn en ekstern profesjonell styrelseleder ønsker hun å stille som kandidat for styreleder.

Hun har planlagt og gjennomført to store dugnader i fjord, som tilsammen gikk over seks dager, hvor hun selv var med 5 av dagene. I samarbeid med Romsås Områdeløft har hun anskaffet planter mm til vår hage og lyslenker til balkongene, opprettet og driftet FB-gruppe, og er i ferd med å arrangere kåring av Vakreste Balkong.

Dette så klart i tillegg til vanlig styremedlemansvar og innkalling til styremøter mm som i utgangspunktet er styreleders ansvar.

Raymond Abrahamsen

Innleid ekstern profesjonell styreleder via Solibo. Se vedleg for tilbudet. Ved å ansette en styreleder som har sitt styreverv som sin primære jobb og ikke et verv ved siden av jobb vil denne personen ha et mye mer seriøst forhold til styrearbeid. Ved å ha en profesjonell styreleder som er kjent med lover og regler for hvordan et bygg skal driftes og hvordan et styre skal ledes vil vi kunne få en bedre oversikt, mer stabilitet i økonomien, færre utgifter til forretningsfører mm.

Valg av 2 Medlem Velges for 2 år

Akhtar Mahmood

Akhtar har vært styremedlem i Borettslagets styre siden sommer 2020.

Haris Mandzuka

Haris er medeier av en andelsleilighet i borettslaget. Han har bistått under dugnadene, og med andre små prosjekter underveis. Haris har blitt godt kjent med styrearbeidet gjennom sin kone, Mizana som har hatt verv i begge styrene det siste året.

Jørund Wangberg

Jørund er andelseier i borettslaget og beboer i blokka. Han har vist engasjement og interesse for å ivareta blokka, blant annet da forvarsel til brannalarmen gikk av i vinter. Han har erfaring fra styrearbeid ved sitt tidligere bosted. Jørunds primære interesse for styrearbeid er å besørge at bygget blir vedlikeholdt og driftet på fornuftig måte.

Vedlegg

1. Pristilbud ekstern styreleder Eierseksjonssameiet Romsås Panorama (1).pdf

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Eierseksjonssameiet Romsås Panorama
Romsås Senter 8
0970 Oslo

Deres ref
Yakup Öztürk

Vår ref
sklanderud\
J.nr: 21041206

Oslo, 12.04.2021

Tilbud på styreleder fra Solibo

For Eierseksjonssameiet Romsås Panorama med 68 seksjoner vil vi kunne formidle styreleder for et styrehonorar på 78.750,- pr år.

I tillegg vil et engangs formidlingsgebyr tilkomme Solibo, dersom vår styrelederkandidat blir valgt. P.t er gebyret på 12.000,- kr. Gebyret dekker Solibos kostnader til rekruttering og seleksjon, oppfølging og støtte av styrelederne, samt tilgang til vår erfaringsdatabase og rådgivning fra ressurspersoner hos Solibo. Det ligger også en fornøydgaranti i dette som medfører at dersom dere ikke er fornøyd med styrelederen vi har formidlet, så stiller vi en ny etter ønske.

Solibo har over tid utarbeidet et rammeverk for hvordan man utøver styreledelse i boligselskap. Til grunn for dette rammeverket ligger mange års erfaring i flere forskjellige boligselskap. Med vår erfaringsdatabase, kursing, oppfølging og støtte av alle styreledere har vi gode systemer for å bygge en sterk kollektiv kompetanse. Det skal med andre ord ikke være tilfeldig hvordan en styreleder formidlet av Solibo utøver sitt verv.

Fordeler med styreleder formidlet av Solibo

- Fornøydhetsgaranti
- Oppfølging – Solibo følger opp jobben som styreledere formidlet av oss, og gir råd og veiledning der det er nødvendig for å gjøre en best mulig jobb for boligselskapet.
- Støtte – Hele styret vil ha tilgang på støtte fra ressurs- og kompetansepersoner hos Solibo som vil kunne bidra til å løse utfordringene styret står ovenfor.
- Spesialtilpasset tilbud – Vi sørger alltid for å være godt kjent med kunden før vi fremmer et endelig tilbud slik at leveransen skal svare til de behov og forventinger som våre kunder har.
- Forutsigbarhet – Hos Solibo vet dere hva dere får og at det er dedikert tilstrekkelig med tid fra styreleder til å lede deres sameie. *Se eget timerammeverk på neste side.*
- Erfaringsdatabase og nettverk – styrelederen har tilgang på Solibos kollektive styrekompetanse både gjennom vår erfaringsdatabase og nettverk av andre styreledere i hele landet.
- Kvalitetssikret rekrutteringsprosess og opplæring – Solibos styreledere rekrutteres basert på personlige egenskaper og mottar kursing gjennom Solibo Academy.



Styrelederavtale inkluderer følgende timeoppsett:

Aktivitet/Oppgave	Timer pr år	Merknad
Styremøter	40	Ca. 8 møter pr år etter oppsatt årsplan
Årsmøte	10	Forarbeid, gjennomføring og etterarbeid
Beboerhenvendelser	40	Beboerhenvendelser fordeles på hele styret etter utprøvd modell
Dugnad	5	1 dugnad
Prosjektarbeid	30	Ferdigstillelse av pågående prosjekter og oppstart/gjennomføring av kommende prosjekter
Oppgaver mellom møter	50	Oppdukkende oppgaver eller definert på styremøter
Totalt	175	Fordelingen ovenfor kan endres av styret

Timene er beregnet til å være mer enn nok til å drifte deres sameie på en profesjonell måte. Styreleder er ikke bundet til å måtte fordele timene sine slik timerammeverket beskriver. Det er det styret i sameiet som bestemmer. Sameiets beste interesser er styrende for hvordan styreleder skal fordele sin tid.

Tilbudet er gyldig i 3 måneder.

Med vennlig hilsen,
Snorre Klanderud
Salgs- og markedsansvarlig
Telefon: 970 29 160



Sak 8

Endring av Husordensregel §8 Dyrehold

Forslag fremmet av: Romsås Senter 8 Borettslag

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nåværende:

"§ 8. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/ seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen."

Det har kommet flertallige henvendelser om urinering i gangene, heisen og ved inngangsdøren som har blitt knyttet til konkrete dyr og dyreiere. Det er også meldt om uønsket tilnærming av dyr til forbigående i gangene og heisen. Dyr som ferdes på egenhånd i fellesarealene, matskåler som legges ut i fellesområdet og brød som kastes ned fra balkong for å mate fuglene.

Styrets innstilling

Styret foreslår endring av §8 Dyrehold til forslag 1.

Forslag til vedtak

§ 8 DYREHOLD

Reglene for dyrehold gjelder dyr i både eierforhold og pensjon. Brudd på disse reglene er å anse som brudd på husordenen, og vil føre til at vedkommende eier blir nektet dyrehold.

Dyrehold er tillatt etter følgende regler:

- Dyreholdet skal ikke være til fare eller sjenanse for naboene ved for eksempel bjeffing eller bråk, eller føre til andre ulemper for beboerne og eiendommen.
- Det er ikke tillatt å drive med noen form for oppdrett av dyr.
- Det er ikke tillatt å la dyrene vandre på egenhånd på eiendommen. Hund/katt skal føres i bånd innenfor eiendommen, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter.
- Det er ikke tillatt å luften hund innenfor eiendommen. Ekskrementer dyr etterlater seg på eiendommen, må fjernes umiddelbart.
- Det er ikke tillatt å legge ut for/ mat til dyr på eiendommen da det kan tiltrekke skadedyr.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v.



- Ved skriftlige klager over at dyrehold sjenerer naboer, gjennom lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslagets område. Styret skal på forhånd undersøke om en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er saklig begrunnet.

Med «eiendommen» menes både innendørs og utendørs fellesområde i denne paragrafen.



Sak 9

Fargekoder i Vedtekter §6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Per i dag viser vedtektenes §6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER til at "endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen" men det er ikke spesifisert hvilke fargekoder som skal benyttes.

Fargekodene for Balkongene ønskes lagt til i Vedtaket for oversiktens skyld.

Styrets innstilling

Styret er positive til å detaljere vedtaket med fargekodene slik at det blir enklere å få tilgang på og videreføre informasjonen.

Forslag til vedtak

Legge til fargekoder for balkongene i Vedtekter §6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.
Oversikt over fargekodene vedlagt.

Vedlegg

1. Fargekoder Balkonger.pdf



Fargekoder Balkonger:

Bygningsdel:	Type:	Farge:
Dekker, undersiden	Sto-silikonharz	Hvit
Sidevegger av betong	Sto-silikonharz	Gul elfenben 1314-Y19R 1903
Panel på stuevegg utvendig	Dekkbeis	Jotun 675 Seterbrun
Vinduer og dører utvendig	Oljebeis	Jotun 675 Seterbrun



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 innkreving 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: 22 86 55 00
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.