



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 984 431  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE SOGN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Espen Kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

### 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, 09.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 277 359	8 722 534
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 277 359</b>	<b>8 722 534</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		241 490	266 431
Annen driftskostnad		11 671 699	14 577 411
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 913 190</b>	<b>14 843 842</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 635 831</b>	<b>-6 121 308</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		65 814	78 558
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>65 814</b>	<b>78 558</b>
Annen finanskostnad		452 841	371 037
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>452 841</b>	<b>371 037</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-387 027</b>	<b>-292 479</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 022 858</b>	<b>-6 413 787</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 022 858</b>	<b>-6 413 787</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 022 858</b>	<b>-6 413 787</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 022 858</b>	<b>-6 413 787</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 022 858	-6 413 787
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 022 858</b>	<b>-6 413 787</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		165 410 000	165 410 000
Sum varige driftsmidler		165 410 000	165 410 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		165 410 000	165 410 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			13 769
Andre fordringer		667 991	657 083
Sum fordringer		667 991	670 852
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 223	959 343
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 223	959 343
Sum omløpsmidler		669 214	1 630 195
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>166 079 214</b>	<b>167 040 195</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		11 800	11 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 800</b>	<b>11 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		81 317 963	85 340 821
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>81 317 963</b>	<b>85 340 821</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>81 329 763</b>	<b>85 352 621</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 458 318	16 693 228
Øvrig langsiktig gjeld		64 817 600	64 817 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>82 275 918</b>	<b>81 510 828</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>82 275 918</b>	<b>81 510 828</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 386 110	2 489
Leverandørgjeld		85 461	123 106
Skyldige offentlige avgifter		217	1 954
Annen kortsiktig gjeld		1 746	49 198
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 473 533</b>	<b>176 746</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 749 451</b>	<b>81 687 574</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>166 079 214</b>	<b>167 040 195</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 812059

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 984 431  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE SOGN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Espen Kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

**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, 13.10.2021



Organisasjonsnr: 948 984 431  
ØVRE SOGN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 277 359	8 722 534
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 277 359</b>	<b>8 722 534</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		241 490	266 431
Annen driftskostnad		11 671 699	14 577 411
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 913 190</b>	<b>14 843 842</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 635 831</b>	<b>-6 121 308</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		65 814	78 558
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>65 814</b>	<b>78 558</b>
Annen finanskostnad		452 841	371 037
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>452 841</b>	<b>371 037</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-387 027</b>	<b>-292 479</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 022 858</b>	<b>-6 413 787</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 022 858</b>	<b>-6 413 787</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 022 858</b>	<b>-6 413 787</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 022 858</b>	<b>-6 413 787</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 022 858	-6 413 787
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 022 858</b>	<b>-6 413 787</b>



Organisasjonsnr: 948 984 431  
ØVRE SOGN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		165 410 000	165 410 000
Sum varige driftsmidler		165 410 000	165 410 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		165 410 000	165 410 000
-------------------	--	-------------	-------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			13 769
Andre fordringer		667 991	657 083
Sum fordringer		667 991	670 852

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 223	959 343
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 223	959 343

Sum omløpsmidler		669 214	1 630 195
------------------	--	---------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>166 079 214</b>	<b>167 040 195</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital		11 800	11 800

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	81 317 963	85 340 821
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>81 317 963</b>	<b>85 340 821</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>81 329 763</b>	<b>85 352 621</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 458 318	16 693 228
Øvrig langsiktig gjeld	64 817 600	64 817 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>82 275 918</b>	<b>81 510 828</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>82 275 918</b>	<b>81 510 828</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 386 110	2 489
Leverandørgjeld	85 461	123 106
Skyldige offentlige avgifter	217	1 954
Annen kortsiktig gjeld	1 746	49 198
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 473 533</b>	<b>176 746</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>84 749 451</b>	<b>81 687 574</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>166 079 214</b>	<b>167 040 195</b>



Organisasjonsnr: 948 984 431  
ØVRE SOGN BORETTSLAG

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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

**Note**

5



**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

Øvre Sogn Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. mai - 1. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Øvre Sogn Borettslag. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 1. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/535>

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 honorarer
5. Andre godtgjørelser
6. Etablering av pergola med akryl-tak i Gv. 65
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegert til OBOS generalforsamling med vara
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Øvre Sogn Borettslag**

Roar Bamle

Haakon Gilje Aarseth

Kirsti Botheim

Terje Lassen

Astrid Rosenberg



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 minimum en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Åse-Lill Ellingsæter som protokollvitne.

**Forslag til vedtak**

Åse-Lill Ellingsæter er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat dekkes av egenkapitalen.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. 0535 Øvre Sogn Borettslag.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Øvre Sogn Borettslag 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 torsdag **27. mai kl 09.00**
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er **1. juni kl 09.00**

### 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 Sogn Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes torsdag **27. mai kl. 9.00** og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er **1. juni kl. 9.00**

**Selskapsnummer: 0535 Selskapsnavn Øvre Sogn Borettslag**

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

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**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:

#### 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

#### 2. Valg av protokollvitner:

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

Åse-Lill Ellingsæter velges som protokollvitne

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

#### 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår at negativt årsresultat 2020 dekkes av egenkapitalen.

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

#### 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 200 000.

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

#### 5. Fastsettelse av andre godtgjørelser:

Andre godtgjørelser til styret for merarbeid ved ferdigstilling av rehabilitering samt etablering av elbil-lading, foreslås satt til kr 35 000.

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

**Innkomne saker:****6. Etablering av pergola med akryl-tak i Gv. 65, krever 2/3 flertall**

Forslagsstiller: Ruth Haug og Bjørn K Getz Wold i G.vn. 65

Saksfremstilling: se fullstendig beskrivelse under selve saken med vedlegg.

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

**7.Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder (1 år), 4 styremedlemmer (2år), og 2 varamedlemmer (1 år).

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Trygve Grøvdal	
Styremedlem	Haakon Gilje Aarseth	
Styremedlem	Guro Hattestad	
Styremedlem	Karl Aksel Festø	
Styremedlem	Terje Lassen	
Varamedlem	Hilde Salvesen	
Varamedlem	Truels Zeiner-Henriksen	
Varamedlem	Astrid Kvale	

**8.Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Trygve Grøvdal	
Vara	Haakon Gilje Aarseth	

**9.Valg av valgkomité**

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Roar Bamle	
Medlem	Ståle Vikdal	

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Roar Bamle	Gaustadveien 173
Styremedlem	Haakon Gilje Aarseth	Gaustadveien 157
Styremedlem	Kirsti Botheim	Gaustadveien 243
Styremedlem	Terje Lassen	Gaustadveien 251
Styremedlem	Astrid Rosenberg	Gaustadveien 263
Varamedlem	Trygve Grøvdal	Gaustadveien 179
Varamedlem	Hilde Salvesen	Gaustadveien 249
Varamedlem	Ståle Vikdal	Gaustadveien 91

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Haakon Gilje Aarseth Gaustadveien 157

#### Varadelegert

Kirsti Botheim Gaustadveien 243

### Valgkomiteen

Tone Øiern	Gaustadveien 47
Jan Arne Algrøy	Gaustadveien 233
Trygve Grøvdal	Gaustadveien 179

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

### Generelle opplysninger om Øvre Sogn Borettslag

Borettslaget består av 118 andelsleiligheter.

Øvre Sogn Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948984431, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Gaustadvn 35-265 med gårds- og bruksnummer: 49/21,26 og 27

Første innflytting skjedde i 1988. Tomten, kjøpt i 1986 er på 46 290 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Øvre Sogn Borettslag har i 2020 hatt 2 ansatte som badevakter inntil nedlukking i mars 2020 pga. covid 19. Borettslaget er ikke kjent med skader eller ulykker i 2020.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 277 359. Dette inkluderer innkreving av eiendomsskatt på totalt kr 803 381, som også utgjør et avvik under driftskostnader. Eiendomsskatten fra kommunen kreves inn fra borettslaget, men viderefaktureres via OBOS de andelene som er berørt iht. innsendt dokumentasjon.

Andre driftsinntekter var kr 67 975. Dette inkluderer salg av gamle ladebokser.

Andre inntekter består ellers i hovedsak av inntekter fra utleie av det røde huset.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 11 913 190, hvorav eiendomsskatt utgjorde kr 803 381. Korrigert for dette var driftskostnadene kr 432 414 høyere enn budsjettet. Dette skyldes noe høyere vedlikeholdskostnader enn i budsjett, samt at det i regnskapet for 2020 er belastet kostnader for TV/Internett også for 1. kvartal 2021. Kostnader for TV/Internett vil dermed bli tilsvarende lavere i 2021.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 022 858 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2020 var det ingen innbetalinger på IN-ordningen. Ved utgangen av 2020 er IN-lånet som ble tatt opp ved etableringen av borettslaget, fullt nedbetalt.

**Negative disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) og viser borettslagets likviditet, var pr 31.12. negative på kr -1 804 319. Borettslaget har en løpende kassakreditt i OBOS-banken på kr 3 000 000 i en overgangsfase etter ferdigstillelse av rehabiliteringsprosjektet. Negative disponible midler vil reduseres i 2021 men iht budsjett vil disse være positive i 2022. Styret mener forutsetningen for videre drift er til stede.



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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til siste del av vedlikeholdsprosjektet, samt løpende vedlikehold. Det er planlagt å gjennomføre en utskifting av såkalte Batman-vinduer (omvendte skråvinduer). Disse har vist seg å være svært råteutsatte og det er ønskelig å få skiftet disse til en mer holdbar og fremtidssikret løsning.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp, renovasjon holdes uendret. 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 noe høyere energikostnader enn beregnet for 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr 12 680. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Sogn Borettslag.

### Lån

Øvre Sogn Borettslag har et lån:

Lån i OBOS-banken med flytende rente på 1,78% per d.d. Dette lånet ble opprinnelig utbetalt i mars 2018, refinansiert i juni 2019 og vil være nedbetalt 30.06.29.

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

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

Driftskonto 0,15 % p.a  
Sparekonto 1,00 % p.a

### Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret har økt med ca. 2,5% fra 2020 til 2021. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.



**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2021.

Disponible midler er negative, men styret forutsetter iht et foreløpig budsjett at disse vil være positive i løpet av 2022 og at likviditeten i selskapet da bygges opp. Borettslaget har en løpende kassakreditt på kr 3 millioner i OBOS-banken i denne overgangsperioden for å dekke løpende driftskostnader, inntil disponible midler er positive.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øvre Sogn Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Øvre Sogn Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av <sup>13</sup>av <sup>53</sup>Dei norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Øvre Sogn Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

### *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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 4. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## ØVRE SOGN BORETTSLAG ORG.NR. 948 984 431, KUNDENR. 535

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 453 449</b>	<b>-1 955 264</b>	<b>1 453 449</b>	<b>-1 804 319</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-4 022 858	-6 413 787	-3 539 395	3 285 600
Tillegg for nye langsiktige lån	16 3 000 000	19 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -2 234 910	-9 177 500	-1 882 000	-1 920 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-3 257 768</b>	<b>3 408 713</b>	<b>-5 421 395</b>	<b>1 365 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>-1 804 319</b>	<b>1 453 449</b>	<b>-3 967 946</b>	<b>-438 719</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 283 182	1 630 195
Kortsiktig gjeld	-3 087 501	-176 746
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>-1 804 319</b>	<b>1 453 449</b>

**ØVRE SOGN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 984 431, KUNDENR. 535****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		202 288	404 819	417 162	0
Innkrevde felleskostnader	2	8 007 096	7 729 008	7 222 838	7 554 000
Andre anlegg		0	0	30 000	0
Andre inntekter	3	67 975	588 707	0	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 277 359</b>	<b>8 722 534</b>	<b>7 670 000</b>	<b>7 604 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-41 490	-66 431	-68 000	-60 250
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-6 670	-6 250	-7 500	-7 500
Andre honorarer		-50 000	-50 001	-50 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-150 535	-146 720	-150 540	-154 300
Konsulenthonorar	7	-23 106	-32 238	-15 000	-15 000
Kontingenter		-23 600	-23 600	-23 600	-23 600
Drift og vedlikehold	8	-7 835 187	-10 852 695	-7 500 000	-1 000 000
Forsikringer		-562 320	-469 149	-460 000	-575 000
Kommunale avgifter	9	-2 022 504	-1 974 043	-1 214 755	-1 229 750
Andre anlegg	10	-33 347	-21 973	-30 000	-32 000
Energi/fyring		-54 361	-110 183	-145 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-621 865	-491 989	-500 000	-370 000
Andre driftskostnader	11	-288 204	-398 570	-313 000	-305 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-11 913 190</b>	<b>-14 843 842</b>	<b>-10 677 395</b>	<b>-4 082 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-3 635 831</b>	<b>-6 121 308</b>	<b>-3 007 395</b>	<b>3 521 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 635 831</b>	<b>-6 121 308</b>	<b>-3 007 395</b>	<b>3 521 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	65 814	78 558	0	60 000
Finanskostnader	13	-452 841	-371 037	-532 000	-296 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-387 027</b>	<b>-292 479</b>	<b>-532 000</b>	<b>-236 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 022 858</b>	<b>-6 413 787</b>	<b>-3 539 395</b>	<b>3 285 600</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-4 022 858	-6 413 787		

**ØVRE SOGN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 984 431, KUNDENR. 535****BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	149 541 730	149 541 730
Tomt	14	15 868 270	15 868 270
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>165 410 000</b>	<b>165 410 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1	13 769
Forskuddsbetalte kostnader		667 991	657 083
Driftskonto OBOS-banken		0	953 219
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	864
Sparekonto OBOS-banken		1 223	5 260
Trukket kassekreditt		0	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>669 215</b>	<b>1 630 195</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>166 079 215</b>	<b>167 040 195</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 118 * 100		11 800	11 800
Annen egenkapital	15	81 317 963	85 340 821
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>81 329 763</b>	<b>85 352 621</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 458 318	16 693 228
Borettsinnskudd	17	64 817 600	64 817 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>82 275 918</b>	<b>81 510 828</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		85 461	123 106
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 3 000 000)		2 386 033	0
Skyldige offentlige avgifter	18	217	1 954
Påløpte renter		77	2 489
Annen kortsiktig gjeld	19	1 746	49 198
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 473 534</b>	<b>176 746</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>166 079 215</b>	<b>167 040 195</b>
Pantstillelse	20	94 383 200	179 299 324
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2021  
Styret i Øvre Sogn Borettslag

Roar Bamle/s/

Haakon Gilje Aarseth/s/

Kirsti Botheim/s/

Terje Lassen/s/

Astrid Rosenberg/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

Borettslaget har negative disponible midler pr 31.12 på kr -1 804 319 som følge av høy leverandørgjeld og i forbindelse med pågående rehabiliteringsprosjekt. Styret har utarbeidet budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022.

Borettslagets løpende driftskostnader vil dekkes av en kassakreditt i OBOS-banken på inntil kr 3 000 000 inntil det foreligger positive disponible midler/likviditet innenfor 2022.

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

Felleskostnader	6 886 576
Eiendomsskatt	803 192
Leietillegg påbygg	302 928
Strøm el.bil	14 400
Kapitalkostnader på IN-lån	202 496
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-208
Overført til kapitalkostnader	-202 288
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 007 096</b>

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

16 Stk Salto ladebokser à 2 850,-	43 475
Leieinntekter Røde Huset(se også note 10)	24 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>67 975</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 800
Påløpte feriepenger	-1 536
Arbeidsgiveravgift	-37 271
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	10 117
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-41 490</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 670.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 376
OBOS Prosjekt AS	-12 730
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-23 106</b>

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

WSP Norge As, Prosjektledelse	-42 120
BOVG Bygg og Våtrom AS	-7 000 917
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 043 037</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-68 270
Drift/vedlikehold elektro	-540 603
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 213
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-106 884
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 500
Kostnader dugnader	-18 681
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 835 187</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-803 381
Vann- og avløpsavgift	-818 816
Feieavgift	-22 146
Renovasjonsavgift	-376 118
Kommunale avgifter	-2 043
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 022 504</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG, Det Røde huset****INNTEKTER**

Leieinntekter Røde Huset	24 500
--------------------------	--------

**KOSTNADER**

Elektrisk energi	-10 881
Møbler og diverse kostnader	-22 466
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-33 347</b>

<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-8 847</b>
-------------------------	---------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-26 535
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 986
Vaktmestertjenester	-26 379
Snørydding	-166 574
Gressklipping	-36 000
Andre fremmede tjenester	-2 006
Kontor- og datarekvisita	-260
Trykksaker	-806
Andre kontorkostnader	-656
Telefon, annet	-3 754
Porto	-3 272
Bank- og kortgebyr	-2 976
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-288 204</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	644
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 213
Kundeutbytte fra Gjensidige	63 957
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>65 814</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 506
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-2 854
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-189 613
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-191 344
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-65 483
Andre rentekostnader	-41
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-452 841</b>

**NOTE: 14**

Tilgang 1990	149 541 730
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>149 541 730</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.49/bnr.21 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	81 312 963
Egenkapital fra IN tidligere	4 205 359
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-4 205 359
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>81 312 963</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2010	-1 503 750	
Nedbetalt tidligere	1 330 432	
Nedbetalt i år	173 318	
		0

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2019	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	-3 560 954	
Nedbetalt i år	1 102 636	
		-17 458 318

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig, 2001	-11 783 869	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 378 685	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	199 825	
Nedbetalt tidligere, IN	4 205 359	
Nedbetalt i år, IN	0	
		0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-17 458 318****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-67 717 600
Korrigerings	2 900 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-64 817 600</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-217
----------------------------	------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-217</b>
---	-------------

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 536
-------------	--------

Purregebyr	-210
------------	------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 746</b>
-----------------------------------	---------------

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	64 817 600
-----------------	------------

Pantelån	17 458 318
----------	------------

Beregnete IN-forpliktelser	0
----------------------------	---

<b>TOTALT</b>	<b>82 275 919</b>
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	149 541 730
-----------	-------------

Tomt	15 868 270
------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>165 410 000</b>
---------------	--------------------



## Annen informasjon om borettslaget

### STYRETS VIRKSOMHET 2020/21

#### Innledning/sammendrag.

Styrets hovedfokus dette året har vært å ferdigstille vedlikeholdsprosjektet og installere en løsning for el-billading. I tillegg er det etablert sykkelparkeringsmulighet i garasjehuset.

Nærmere beskrivelse av ovennevnte og øvrige saker styret har arbeidet med følger nedenfor.

#### Fremtidige oppgaver for styret

Etter at vedlikeholdsprosjektet nå er gjennomført, vil det være naturlig å evaluere bygningsmessig status og fremtidige vedlikeholdsbehov. Som beskrevet til generalforsamling i fjor ser vi bl.a. at det er behov for maling av husene. Dette planlegges i nær fremtid, men ikke med umiddelbar igangsettelse både for å bedre borettslagets likviditet, men også for å unngå at borettslaget "utsettes" for enda en ny vedlikeholdsrunde umiddelbart etter den foregående med alt dette medfører av sjenanse for borettslagets beboere.

#### Finansiell status

Styret har valgt å øke husleien fra 1.1.2021 med 5%. Dette forventes å dekke prisøkningen i driftskostnader.

Vedlikeholdsaktiviteten har vært noe forsert i forhold til planen som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2017 og tiltakene er i det alt vesentlige ferdigstilt i løpet av 2020. I 2019/2020 ble det tatt opp et lån på 20 millioner over 10 år for å dekke det ekstraordinære vedlikeholdet som ble foretatt i perioden 2018 til 2020. En del av dette lånet ble brukt til å refinansiere lånet på 5 millioner fra 2018. Ved utgangen av 2020 gjenstod 17 millioner av dette lånet.

Det nåværende husleienivået med justering for generell prisstigning ansees som tilstrekkelig til å betjene eksisterende lån og dekke løpende driftskostnader. Etter hvert som bygningsmassen eldes, vil man kunne forvente noe høyere vedlikeholdskostnader. Dersom nye, større vedlikeholdsprosjekter settes i gang, vil man kunne forvente noe husleieøkning, for eksempel i forbindelse med neste utvendige maling av husene.

Rammen på 3 millioner for kassakreditt er beholdt inntil videre.

#### Gjennomførte vedlikeholdstiltak

Vedlikeholdsplan vedr utskifting av dører og Velux-vinduer, som ble lagt frem for generalforsamlingen i 2017 og justert i etterfølgende generalforsamlinger, er nå ferdigstilt. Styret er i det store og hele tilfreds med kvalitet på arbeid og samarbeid med Bygg og Våtroms Gruppen, men bemerker likevel at slutføringen av arbeidene har tatt unødvendig lang tid.

Det har løpende blitt oppdaget supplerende vedlikeholdsbehov, både av generell karakter og for enkeltenheter. Maling er en av disse, utskifting av omvendte trekantvinduer (Batman-vinduer) en annen. Styret har valgt å prioritere utskifting av overnevnte vinduer i kommende budsjett da dette er en mindre, isolert oppgave, mens malingsarbeider utsettes til nær fremtid.

### Byggesaker

Styret har behandlet i alt ti innkomne saker. En av byggesøknadene omhandlet utbygging av ark hvor det i forveien er ark på den andre siden av huset, altså ikke i tråd med vedtektene og ble dermed henvist til generalforsamlingen for eventuell avgjørelse der.

Utover denne har alle søknadene vært i henhold til vedtektene, enten mht. arbeider på rådighetsområdet (levegg, platting m.m.) eller i tråd med listen over godkjente utbygginger i ØSBL og også uten merknader fra naboer.

I tre av sakene har styremedlemmer vært inhabile i behandlingen og derfor ikke deltatt i vurdering og avstemming av sakene. Dette gjelder for tiltak på eget rådighetsområde for G263 og G157 med søknad om hhv. platting (G263) og oppsetting av gjerde (G157) og også tilpasning av uteområde ved trapp på eget rådighetsområde (G157).

Styret har også etablert en egen epostadresse for samling og behandling av byggesaker. Disse skal nå fortrinnsvis sendes til [ovresognborettslag@gmail.com](mailto:ovresognborettslag@gmail.com). Dette er gjort for å samle korrespondanse om hvert enkelt hus på ett oversiktlig sted og på den måten ha bedre kontroll på historikk omkring byggesaker og vedlikehold knyttet til hver enkelt enhet.

### EI-billading

ØSBL har siden november 2015 tilbudt ladeløsning inne i parkeringshuset; 12 plasser og 4 plasser utendørs.

Behovet for flere plasser meldte seg i løpet av 2018 og i februar 2019 begynte arbeidet med å vurdere alternative løsninger for borettslaget. Vi valgte å innhente en laderådgivning fra Norsk elbilforening til kr 11.875. Det inkluderte, befaring, rapport med en anbefaling til løsning, anbudsmal samt en gjennomgang av innkomne tilbud. Det ble i 2019/2020 gjennomført befaring med 10 tilbydere hvorav 9 innleverte tilbud.

Ønsket løsning ble å legge opp til komplett ladeinfrastruktur for 120 plasser innvendig og inntil 8 plasser utvendig. Vi ønsket oss en drift- og serviceavtale slik at håndtering av lading ikke skulle belaste enkeltpersoner i styret og samtidig sikre stabil drift 365 dager i året. Videre var det et ønske at anlegget skulle ha dynamisk styring slik at strøm fordeles i forhold til antall som lader, samt at montert utstyr er spesifisert slik at det ikke er nødvendig å bytte dette ut ved oppgradering til økt kapasitet senere.

Valget etter evaluering av tilbud falt på Grønn Kontakt, nå MER, et Statkraft-selskap (<https://no.mer.eco/>).

Det ble installert 6 stk 160A strømskinner i taket i garasjen. Disse har uttak for inntil 40 plasser i hver etasje. Ved montering av anlegget i juni 2020 kjøpte 43 andelseiere ladepunkter inne og 4 stk. felles ladepunkter ute ble kjøpt av ØSBL. I etterkant er det kommet 2-3 punkter inn som etterbestilling.

Vi søkte om støtte fra Oslo Kommune v/ Klimaetaten for 20% av kostnadene til infrastruktur og ble innvilget kr 101.036 i støtte. De gamle ladeboksene 16stk. ble solgt samlet til en kjøper for kr 45.600.

Anlegget har nå vært i drift i 9 måneder og de fleste har tatt i bruk sitt ladepunkt og betaler en månedsavgift til MER på kr 39 som inkluderer fakturaadministrasjon for bruker og

borettslaget. I tillegg er det inkludert 15 minutter "gratis" ladning på Mer sine hurtigladere i Norge.

Priser for å lade er 1,5 kr /kWh på personlig ladepunkter inne og 2,5 kr /kWh utendørs. MER tar 10% honorar slik at vi sitter igjen med kr 1,35 / 2,25 pr kWh.

Vi regner grovt at strømmen koster ca. kr1 /kWh og merkostnadene vi tar inn vil gå til internkontroll av anlegget som må utføres av installatør. Ladepunktet eies formelt av andelseier, men i og med at det er installert i felles anlegg er det ØSBL som er ansvarlig for at internkontrollen gjennomføres.

I tillegg ønsker borettslaget at overpris på å lade ute skal dekke innkjøpet av de 4 boksene til kr 35.425 som ØSBL dekket.

### **Sykkelparkering og mekking**

For å få flere til å velge sykkel har styret fått på plass en bedre løsning for sykkelparkering. Boden rett innenfor garasjeporten i plan 1 er gjort om til låsbar sykkelgarasje. Styret vurderte mange ulike plasseringer av sykkelboden, men kom frem til at denne var best egnet. Sykkelboden dekker et areal tilsvarende 2 parkeringsplasser. En tilsvarende løsning er også under utarbeidelse i plan 3 i hjørnet mot nordvest.

Plass i sykkelboden kan beboere leie. I første omgang er det ikke kjøpt inn noen avanserte sykkelstativer. Hvis tiltaket blir populært framover er det mulig å kjøpe inn mer avanserte to etasjes sykkelstativ (se for eksempel de nye sykkelstativene nede ved Ullevål Stadion) for å øke kapasitet.

Styret er også i gang med å undersøke muligheter for både mekkeplass og vaskeplass for sykler.

Den eksisterende boden for redskap er flyttet ned til søppelhuset øst i borettslaget (mellom G241 og G243), bygget på samme måte som smøreboden (søppelhuset midt i akebakken). Denne boden har lås med samme nøkkel som garasjehuset, slik at alle beboere har tilgang. Der kan man låne utstyr og redskap for både innsats på fellesområder, og til bruk i egen hage. Dette er et ledd i å gjøre borettslaget mer bærekraftig, at ikke alle trenger å kjøpe inn eget utstyr. Farlig redskap, som motorsag, skal ikke brukes uten først å avtale med styret.

### **Lysene på garasjehuset**

Da lysene på garasjehuset for en tid tilbake ble byttet til moderne LED armaturer ble det satt opp like mange lamper som tidligere. De nye lampene var imidlertid mye kraftigere enn de gamle, og det kraftige lyset har vært til sjenanse for beboerne nærmest garasjehuset. For å redusere lysmengden ble halvparten av lampene koblet ut, noe som fortsatt ga godt lys på parkeringsplassen. Videre er det montert sjalusi foran åpningene mot sør for å blende lys fra armaturer inne i garasjen, samt montert blanding på lyskasterne på utsiden for å fokusere lyset kun ned på parkeringsplassen. Disse tiltakene har gitt en mye bedre situasjon, med mindre lysforurensning fra garasjen.

**Helse, miljø og sikkerhet**

Da det skal foretas en ny runde i 2021 for å kontrollere brannvernutstyr i alle enhetene i borettslaget, ble det fra styrets side ikke foretatt noen kontroll i 2020.

Noen andelseiere som er plaget av sølv- og skjeggkre har tatt kontakt med styret for bekjempelse av disse kreene. Det ble derfor via Facebook og Vibbo foretatt en spørreundersøkelse blant andelseierne om hvor mange som var plaget og om de ønsket at styret skulle finne et firma til bekjempelse av sølv- og skjeggkre. Utgangspunktet er at den enkelte beboer må dekke utgiftene til bekjempelse i sin boenhet. Over 30 andelseier meldte fra om at de i større eller mindre grad hadde observert kre, og mange ønsket å være med på bekjempelse av kreene. Styret tok på denne bakgrunn kontakt med noen firmaer som driver med skadedyrbekjempelse, og bestemte at Anticimex skulle få oppdraget siden firmaet kom med et godt tilbud som forutsatte at minst 10 andelseiere var interessert. Andelseierne som hadde meldt fra om plager ble deretter spurt om de var interessert i å gå videre basert på de priser Anticimex tilbød for bekjempelsen. Det meldte seg raskt over 10 andelseiere, og Anticimex foreslo først et opplegg der første runde for bekjempelse skulle skje rundt påsketider. P.g.a. de nye og strenge smitteverntiltakene covid-19 som ble iverksatt før påske ba styret om at første runde av bekjempelsen ble utsatt til det blir lettet på smitteverntiltakene. Ny dato for første runde av bekjempelsen er derfor utsatt til 18de mai. Neste (og siste runde) skjer til høsten.

Berørte andelseiere må selv dekke kostnadene for bekjempelse av sølv- og skjeggkre.

**Uteområdene og dugnad**

Gressklipping blir utført av Renservice AS etter klippekart definert av styret.

Brøyting og strøing utføres av Vaktmesterkompaniet. Brøyting og strøing utføres av ulike team i vaktmesterkompaniet, så det vil være tilfeller der strøing kommer senere enn brøyting. Dette har gitt utfordringer tidligere ved spesielle værforhold (ekstremt glatt). Vaktmesterkompaniet brøyter etter ruter, og vi ligger ikke tidlig i denne ruten, derfor kan det i noen tilfeller ta litt tid fra snøfall til området blir brøytet.

Siste året har vært preget av Covid-19, men dugnadene har allikevel hatt godt oppmøte, og mye bra arbeid er blitt utført. Arbeidsoppgaver er satt opp på forhånd i en digital oversikt. Dette har fungert veldig godt og vil bli videreført også i dugnadene videre. Det er bra engasjement i borettslaget, og mange gode forslag til oppgaver/tiltak kommer inn til styret.

**Kjøring i borettslaget**

Kjøring i småveien i borettslaget har vært et tema med mye følelser og engasjement siden borettslaget ble bygget. Tiltak som traller i parkeringshus gjør at beboere i mindre grad enn tidligere kjører ned til husene. Med økende netthandel er imidlertid trafikken fra varelevering økt. Dette er sjåførere med dårlig tid og lite kunnskap om borettslaget. Biler fra håndverkere kjøres også ofte ned i borettslaget. Styret har fått mange rapporter fra bekymrede beboere om farefull kjøring.

Styret har, for å hindre ulykker spesielt med barn innblandet, vurdert mange tiltak for å redusere trafikken i borettslaget. Det er utfordrende å finne gode løsninger som både tar hensyn til spesielle behov for beboere, og reduserer trafikk fra varebiler og håndverkere. Dette er et arbeid som vil fortsette, fokus for styret i denne saken er trafikksikkerhet spesielt for våre minste beboere. Styret sikter på å sende ut spørreskjema rundt låsbare

bommer og trafikksikkerhet, som et ekstra innspill til dette arbeidet. Målet er å få større kvalitet på data enn man hittil har fått gjennom for eksempel kommentarfelt på sosiale medier.

#### **Det Røde huset**

Utleie av det Røde huset ble en del begrenset av koronapandemien i 2020. Det ble foretatt noe vedlikehold utvendig og ny støvsuger er anskaffet. Så snart det er mulig med utleie oppfordrer vi alle beboere til å benytte seg av lokalet til bursdager, møter og sosiale sammenkomster. Andre etasje er nå ledig for vårt bruk igjen etter at vedlikeholdsprosjektet er avsluttet. Styret vil vurdere mulige bruksområder og oppgraderinger av 2.etasjen i nær framtid.

#### **Informasjon til beboerne**

Som informasjonskanaler til beboerne brukes Vibbo og Facebook-gruppen "Vi som stortrives i Øvre Sogn Borettslag". Vi oppfordrer alle beboerne til å registrere seg på Vibbo og bli medlem av Facebook-gruppen. For å komme i kontakt med styret anbefales mailen: [ovresogn@styrommet.no](mailto:ovresogn@styrommet.no).

OBOS har bestemt at hjemmesiden osbl.no skal fases ut og at informasjonen i stedet skal finnes på Vibbo. Hjemmesiden osbl.no vil derfor ikke bli oppdatert. Det kommer mer informasjon om når siden legges ned. Man får enkelt tilgang til Vibbo ved å laste ned appen eller gå inn på vibbo.no. Gjennom Vibbo kan man delta digitalt på årsmøtet og motta varsel på sms/mail når viktig informasjon legges ut.

#### **Velferdstiltak**

Juletretenning: Covid-19 situasjonen gjorde at vi ikke kunne ha vår tradisjonsrike julegrantenning med gløgg og pepperkaker. Vi fikk allikevel organisert en liten gruppe på max 10 personer som hang opp lys og sang et par julesanger for å holde tradisjonen i live. Juletreet, som ble flyttet ned fra skogen på en tidligere dugnad, vokser seg større og finere. Vi satser på at vi neste jul er tilbake med julesanger, gløgg og pepperkaker for store og små. 😊

Svømming: Den tidligere lørdagssvømmingen ved Norges Idrettshøyskole har vært innstilt det meste av 2020 og våren 2021 på grunn av Covid-19- restriksjoner. Det er søkt om ny badetid fra høsten 2021.

#### **Styrets møter**

Styret har hatt månedlige møter siden forrige generalforsamling.

#### **Forholdet til ikke-personlige andelseiere**

Borettslaget har 1 juridisk andelseier. Det er Oslo Kommune. Ungbo administrerer bruken av boligen, som nå bebos av unge med innvandrerbakgrunn.

#### **Nye andelseiere og bruksoverlating**

Siden forrige årsmøte er det 4 boliger som har skiftet eier. Det er 2 boliger som er registrert med bruksoverlating.

#### **Pakkebokser for mottak av varer**

Selskapet PostNord AS har, etter avtale med borettslaget, satt ut pakkebokser på nordveggen av parkeringshuset. Beboere i området vil kunne hente bestilte pakker her.



Dette vil dermed sannsynligvis redusere vareleveringstrafikk i området inkl i vårt borettslag.

## FAKTA OM ØVRE SOGN BORETTSLAG

### Øvre Sogn borettslag

Øvre Sogn borettslag er tilknyttet boligbyggelaget OBOS. OBOS er forretningsfører for Borettslaget. Borettslagets vedtekter ligger på vibbo.no. Borettslaget ledes av et styre med fem medlemmer og p.t. tre varamedlemmer.

### Andelseiers ansvar og oppgaver

Den formelle ansvars- og oppgavefordelingen mellom andelseierne og styret fremgår av borettslagets vedtekter, med retningslinjer.

Det er imidlertid et felles ansvar at ØSBL er et godt og trygt sted å bo. Videre har alle andelseierne investert en stor del av egen formue i sin bolig, og det er en felles interesse å holde verdiene på disse oppe. På denne bakgrunn vil styret særlig trekke fram følgende forhold som vi ønsker at andelseierne skal forholde seg til:

- Bolig, tomt, garasje, internveier mv skal holdes i god stand. Vi ønsker at alle må bidra til at det er pent og rent i borettslagets område. Er det forhold du mener styret er best egnet til å ta seg av, ber vi om at du gir beskjed.
- Du må selv sørge for at alt innvendig i din egen bolig er i forskriftsmessig stand. Det gjelder blant annet elektrisk anlegg, røranlegg mv.
- HMS (helse, miljø og sikkerhet) er et styreansvar, men også et individuelt ansvar.

Gi beskjed dersom du ser forhold som ikke er slik de skal være, dersom du selv ikke kan rette det opp.

### 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.

### Felleskostnadene

Borettslaget innkreves felleskostnader av andelseierne. Fordelingen mellom andelene ble besluttet av OBOS ved etableringen av borettslaget.

På generalforsamlingen i 1998 vedtok borettslaget å innkreve økte felleskostnader for de som har innredet og eventuelt utbygd loft, utvidet med tilbygg og lignende. Den enkelte andelseier skal selv melde fra til styret om slike utvidelser når de er gjennomført. Styret fastsetter deretter tillegget og melder inn til OBOS.

Styret kan regulere felleskostnadene (samme prosentvise endring for alle).

Innbetalte felleskostnader i 2020 (utenom IN-ordningen) var omlag 8 millioner kroner for hele borettslaget. Av dette utgjør innkrevd eiendomsskatt kr 803.381 Felleskostnadene varierer med størrelsen av boligen. Per bolig utgjør felleskostnadene i gjennomsnitt 61000 per bolig per år eller omlag 5 087 kroner per måned.

Felleskostnadene anvendes som følger (basert på regnskapet for 2020):

Forsikring: Omlag 7 prosent

Kommunale avgifter: Omlag 25 prosent

Kabel-TV/Internett: Omlag 6 prosent



Løpende driftskostnader: Omlag 4 prosent  
Administrasjon: Omlag 5 prosent  
Disponibelt for vedlikehold osv.: Omlag 53 prosent  
Nærmere detaljer om felleskostnadene finnes i årsregnskapet med tilhørende noter.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Eiendomsskatt**

Oslo kommune har innført eiendomsskatt. Eiendomsskatten blir forskuttet av borettslaget og innkrevd fra andelseierne sammen med felleskostnadene. Listen over eiendomsskatt blir lagt ut på borettslagets lukkede Facebook-side for alminnelig gjennomsyn.

### **Vaktmestertjeneste**

Styret har ingen ansatt vaktmester. Vaktmestertjenester utføres av styret, eller leverandører som styret engasjerer etter behov.

Borettslaget har avtale med Renservice AS om gress- og kantklipping og gjødsling av fellesarealer. Plener klippes ca. hver 10. dag i vekstsesongen.

Videre har borettslaget avtale med Vaktmesterkompaniet AS om snøbrøyting og strøing av borettslagets internveier, parkeringsplasser samt gangveien ned til Sognsveien. De kommer når de anser det nødvendig, men kan også ringes ved behov: 23 17 22 00.

### **Parkering**

Hver andelseier disponerer en parkeringsplass i P-huset.  
Andelseiere uten bil oppfordres til å leie ut egen plass til andre andelseiere eller beboere som trenger en ekstra plass. Det er også anledning til å leie ut til personer som ikke bor i borettslaget, men dette forutsetter at man ikke bruker en av fellesplassene til sin egen bil. Det er 46 oppmerkede parkeringsplasser utendørs beregnet for bil nummer 2, korttidsparkering og besøkende. Det forutsettes imidlertid at egen plass i P-huset benyttes. Styret har fullmakt til å fjerne feilparkerte biler. Styret vil kunne bruke denne fullmakten for eksempel dersom feilparkerte biler hindrer inn- og utkjøring fra de oppmerkede plassene.

Styret aksepterer hensettelse av tilhengere under «Dronningmasten».

Elbil/hybridbil har tilgang til 4 ladeplasser utenfor garasjeanlegget. Disse plassene kan disponeres fritt av andre biler i tidsrommet kl. 2200-0900.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 82074279. Borettslagets forsikring dekker bygningene, fellesarealer og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige innredninger i og lovlige utbygginger av den enkelte bolig. Det samme gjelder en del tilleggsinnretninger på nærmere avtalte vilkår, bl.a. naturskade, huseieransvar og ulykkesskade på dugnadsdeltagere. Oppstår det skade på leiligheten, skal andelseier/beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes styret som melder den

videre til forsikringsavdelingen i OBOS. 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. Egenandelen ved skader på boligen er 10.000 kroner. Dersom skaden som oppstår ligger innenfor andelseier ansvar, vil andelseier bli belastet egenandelen.

Vannskader har til nå dominert de skadene som er meldt forsikringsavdelingen.

Andelseierne oppfordres til å forebygge slike skader ved blant annet å:

- stenge av vannet (hovedkranen) ved lengre fravær
- stenge av og tappe ut utekraner som ikke er frostsikre, før første frostnatt
- regelmessig inspisere rundt varmtvannsbereder og under kjøkkenbenken (lekkasje fra oppvaskmaskinen og armatur er også en vanlig skadeårsak).

Borettslagets avtale med Gjensidige Forsikring ASA dekker ikke innbo. Den enkelte andelseier/beboer må selv sørge for å ha innboforsikring/hjemforsikring eller lignende, som dekker innbo og løsøre m.v.

#### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget hadde ved etableringen individualisert fellesgjeld gjennom IN-ordningen som ga den enkelte andelseier mulighet til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Lånet under denne ordningen er fullt nedbetalt ved utgangen av 2020..

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Boligen kan leies ut i inntil 3 år med styrets samtykke og godkjenning av bruker/leietaker.

Søknadsskjema med vilkår for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

#### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

#### **Kabel-TV og bredbånd**

Get var borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester, og har blitt kjøpt opp av Telia. Har du spørsmål knyttet til TV eller bredbånd, kan du kontakte Telia kundeservice. Ingen må gjøre inngrep i anlegget, som å skru av dekslet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall skade anlegget.

#### **Avtale om leveranser av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Øvre Sogn Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. I regnskapet vises det forbruk for anlegg samt ladeanlegg til kjøretøy. MER avregner strømforbruk på ladepunkter 1x pr år og refunderer 90% av det de har solgt strøm til ladepunkter. For 2020 ble det solgt strøm til ladekunder for 37.217 og MER tok 3.717 i provisjon, resterende 33.495 ble innbetalt til ØSBL.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig. Våre boliger kommer normalt ut som "E" på en skala fra A til G.

**Radon og radonmålinger i utleieboliger**

Vårt område er definert som moderat / lav på <http://geo.ngu.no/kart/radon/>  
Hvis du vil leie ut hele eller deler av din bolig er du derimot pliktig til å fremlegge en radonmåling. Et enkelt måleapparat kan kjøpes for en rimelig penge fra [www.airthings.no](http://www.airthings.no) og kobles opp mot din smarttelefon. De har også modeller for luftkvalitet , mugg osv.

**Lekeplasser**

Lekeapparater / utstyr på lekeplassene skal kontrolleres årlig. Sanden skal skiftes ut regelmessig. ØSBL har avtale med firmaet CH prosjekt AS om årlig kontroll og reparasjoner på lekeplassene. Avtalen med CH prosjekt AS ble forlenget med tre nye år våren 2018.

**Innvendig bygningsmessig vedlikehold**

Samtlige andelseiere fikk i 2011 utdelt OBOS «Vedlikehold og ansvarsforhold - Håndbok i vedlikehold for eiere i boligselskap». Denne kan også lastes ned her:

<http://web2.herborvi.no/0384/praktisk-informasjon/vedlikehold-og-ansvarsforhold>

Boligenes ventilasjonsvifter skal være i gang hele tiden for å sikre et godt inn klima og redusere fare for fuktskader i bygningen. Firmaet Powerclean ([www.powerclean.no](http://www.powerclean.no)) er ett firma som kan kontaktes når det gjelder vedlikehold og utskifting av ventilasjonsvifter.

Det er viktig å vedlikeholde Velux-vinduene. På [www.velux.no](http://www.velux.no) finnes det informasjon om vedlikehold og bruk av Velux-vinduer. Andelseiere som har D-hus må fjerne is og snø fra knekkvinduernes renner og varmekabler må settes på i kuldeperioder. Styret oppfordrer andelseiere som ennå ikke har skiftet opprinnelig varmtvannsberedere til å gjøre det. Dette for å redusere risikoen for vannlekkasjer.

Trekledning trives best når den står luftig. Beboerne bør ikke kle veggene inn med klatreplanter, da det kan føre til råte i treverket. Det samme gjelder stabling av ved mot yttervegger. Det skal være luft rundt veden - det er best både for veden og ikke minst veggene.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2020	Ferdigstillelse av utskiftning av takvinduer/ytterdører/boddører Etablering av bedre lufting av fasadekledning	
2018	Utskiftning takvinduer/ytterdører/boddør	I tillegg utbedring av større omfang av råteskader i tilknytning til utskiftningsarbeidene
2017	Sikring av verandaer	
2016	Brannsikring	
2016	Tetting av tak rundt ventilasjonspiper	
2016	Drenering/rehabilitering kjeller 181-189	
2016	Isolering 161-165 og 213 og 215	
2015	Løpende vedlikehold på husene	



2015	Nytt elektrisk anlegg P-huset	Med 12 lade plasser i P-huset og 4 lade plasser ute
2014	Total rehabilitering av P-huset	(unntatt elektrisk anlegg)
2013	Grøntområdene	
2012	Utskifting av garasjeport	
2011	Maling av hus.	
2010	Maling av hus	
2009	Maling av hus	Maling og utvendig reparasjon av bebyggelsen. Utskifting av punkterte knekkvinduer i D-hus. Sliping og lakkering av gulv i "Det Røde Huset"
2008	Asfaltering, ballbinge, garasjehus	Asfaltering av deler av borettslagets internveier. Utvendig kontroll av boligmassen og igangsetting av nødvendig utvendig vedlikehold. Kontroll av garasjehus. Ny ballbinge.
2007	Knekkvinduene i D-hus	Videreføring av kontroll/rehabilitering av knekk-vinduer i D-husene, samt utbedring av følgeskader.
2006	D-husene	Startet rehabilitering/skifting av vinduer i D-husene
2005	Grøntområdene	
2004	Brannsikring	
2003	Garasjeporter	
2002	Maling/vedlikehold av fasadene	

## Brannforebygging og feiing av piper

I 2019 gjennomførte styret en befaring av alle boenhetene for å sikre at alle enhetene hadde brannvarsler og brannslukkingsapparater og/eller slanger. Da alle boenheter skal gjennomgå i 2021 ble det ikke foretatt noen ny runde i 2020.

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

## Trafikksikkerhet

Beboerne oppfordres til å benytte taxi-holdeplassen ovenfor bommen i vest, og utvide bruken av dette «hentepunktet» til også å omfatte levering av varer som beboerne kan frakte ned selv i traller. Bare nødvendig kjøring til husene er tillatt, og den skal foregå i gangfart, dvs. 4-5 km/t.

Borettslaget er bilfritt, så ved leveranse av varer fra for eksempel Kolonial.no skal beboerne sørge for at varebilen settes på parkeringsplassen og varene bæres ned til huset. Dette må gjøres av hver enkelt beboer i app/melding til leverandøren. Hjemleveranser øker i omfang, alle må hjelpe til å sikre at vi får en god kultur for dette i



borettslaget, og hindre at varebiler stadig kjører rundt på småveiene, til fare og sjenanse for beboere.

Bilister minnes om å vise særlig forsiktighet ved utkjøring til Gaustadveien.

### Utbygging av boligene

Endringer i boligen, inkludert innvendige våtrom, og tiltak på uteområdet, er søknadspliktig i henhold til vedtekter og retningslinjer. Dette gjelder også tiltak på eget rådighetsområde, for eksempel forandringer av plattinger. Vedtektene gir nærmere informasjon om unntak fra søknadsplikten. Det er bedre å søke på forhånd enn å risikere å måtte fjerne kostbare installasjoner i ettertid. Styret forsøker å behandle enkle søknader og søknader om standardutbygginger (spesifisert i vedtektene) raskt. Når andelseier oppdager forhold som krever vurdering eller reparasjon, skal styret varsles. Styret minner også om vedtektenes bestemmelser om at når skader skyldes dårlig kvalitet på håndverksarbeid, som er satt i gang av andelseier, så skal andelseier dekke kostnadene til utbedring.

### Redskap

Den eksisterende boden for redskap er flyttet ned til søppelhus øst i borettslaget (mellom G241 og G243), og bygget på samme måte som smøreboden (søppelhuset midt i akebakken). Denne boden har lås med samme nøkkel som garasjehuset, slik at alle beboere har tilgang. Der kan man låne utstyr og redskap for både innsats på fellesområder, og til bruk i egen hage. Dette er et ledd i å gjøre borettslaget mer bærekraftig, at ikke alle trenger å kjøpe inn eget utstyr. Farlig redskap, som motorsag, skal ikke brukes uten først å avtale med styret.

Forslag til nytt redskap eller utstyr til felles bruk kan sendes til styret. Målsetningen er at redskapsboden skal være i aktiv bruk av så mange beboere som mulig. Utslitt utstyr vil fortløpende bli skiftet ut.

### Vibbo

På [vibbo.no](http://vibbo.no) eller via appen Vibbo er det mye nyttig informasjon om Øvre Sogn Borettslag. Her ligger formelle dokumenter som vedtektene og husordensreglene. Du finner også en oversikt over din bolig og felleskostnader. I kategorien "tema" legges det ut informasjon om alt fra utleie av Det røde huset og gressklippekart til bruk av utstyrsbod og bestilling av garasjeåpner. Under "nyheter" finner man aktuelle saker som når dugnaden finner sted eller nyttig informasjon fra styret. Som beboer kan man varsles på mail/sms om viktige nyheter som legges ut. Det er også mulig å finne kontaktinfo til styrets medlemmer og se hvilke ansvarsområder medlemmene har. Det anbefales å ta kontakt med styret via mailadressen: [ovresogn@styrerommet.no](mailto:ovresogn@styrerommet.no).

### Borettslagets Facebook-gruppe

Facebook-gruppen «Vi som stortrives i Øvre Sogn Borettslag» er lukket og er ment for ØSBLs nåværende beboere. Her publiseres nyheter fra styret, informasjon om felles aktiviteter, osv. Alle som er medlemmer i gruppen kan publisere det de ønsker som er aktuelt for de andre beboerne. Styret oppfordrer alle til å holde en vennlig tone og utvise alminnelig folkeskikk.

### Postkassene

Postkassene er levert av Stansefabrikken AS og postkasseskilt av firmaet Skiltservice AS. Styret bestiller nye skilt ved behov. Forespørsel om nytt skilt sendes til styret via mailadressen: [ovresogn@styrerommet.no](mailto:ovresogn@styrerommet.no)



**Det Røde huset**

Huset kan leies av alle beboere i nabolaget, men til høyere pris for leietakere utenfor borettslaget. På [vibbo.no](http://vibbo.no) ligger vilkårene for leie og en i styret er ansvarlig utleier. Mer informasjon finnes på [vibbo.no](http://vibbo.no).

\*\*\*\*\*



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at godtgjørelser til styret settes til kr 200 000 iht. budsjett 2021.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.



Sak 5

**Andre godtgjørelser**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Andre godtgjørelser til styret for merarbeid ved ferdigstilling av rehabilitering samt etablering av elbil-lading, foreslås satt til kr 35 000.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at andre godtgjørelser settes til kr 35 000 iht. budsjett 2021.

**Forslag til vedtak**

Andre godtgjørelser settes til kr 35 000 iht. budsjett 2021.

Sak 6

## **Etablering av pergola med akryl-tak i Gv. 65**

**Forslag fremmet av:** Ruth Haug og Bjørn K Getz Wold i G.vn. 65

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

### Bakgrunn

Mange av husene i Øvre Sogn har en overdekket terrasse. De fleste slike har enten tette verandaer eller markiser. Men det finnes også andre løsninger for overdekking som glasstak over utgangspartiet i Sogn-boligen, mindre akryl-tak, sol- eller regnsegel og frittstående partytelt-tak.

I forbindelse med det store forslaget om utbyggingsmuligheter som ble lansert i 2005/06 kom det også et forslag om pergola med glasstak. Siden den gangen har kvaliteten og utseendet på «glass»-tak med akryl-plater bedret seg drastisk og i dag er pergola med akryl-tak av en helt annet kvalitet både estetisk og ut fra holdbarhet.

### Søknad

Vi søker derfor nå om å få tillatelse til å sette opp pergola med akryltak (f eks av typen Sunglaze) i «innsmettet» på vestsiden av vår bolig i Gaustadveien 65. Pergolaen skal ha følgende utforming:

- Pergolaen skal ha tak av akryl-plater med en tykkelse på minst 4mm.
- Pergolaen bygges i «innsmettet» dvs for oss i halve boligens lengde + påbygget på 2 m.
- Pergolaen skal bygges ut fra husfasaden til en 9 x 20 cm høy limtrebjelke med en dybde på 180 cm ut fra husveggen. Pergolaen ender da opp i flukt med fasaden på den andre halvdel av huset. Vi ønsker å avslutte taket med takrenne, men er også åpne for kun å ha et tak-utstikk med takplatelengde på 30cm. Pilarer og bjelker bygges i impregnert tre med utseende som verandaene. Vi bygger akryltak-systemet på toppen av dette.
- Pergolaen bygges med følgende takvinkel: Takvinkel = takvinkel som alle takoppløft og glasstaket over inngangspartiet på Sognboligen dvs 14°. En takvinkel på 14° gir en nedre takhøyde for pergolaen på 225cm og en øvre høyde inne ved fasaden på 270cm.

### Vedlegg

- Skisser av pergola med takvinkel 14° i målestokk 1:100. Eksisterende bebyggelse i svart og pergola i blått. Fasade mot nordvest, tverrsnitt/gavl sett fra sørvest og fugleperspektiv.
- Kopi av reklame/info om Sunglaze/Plastmo tak.

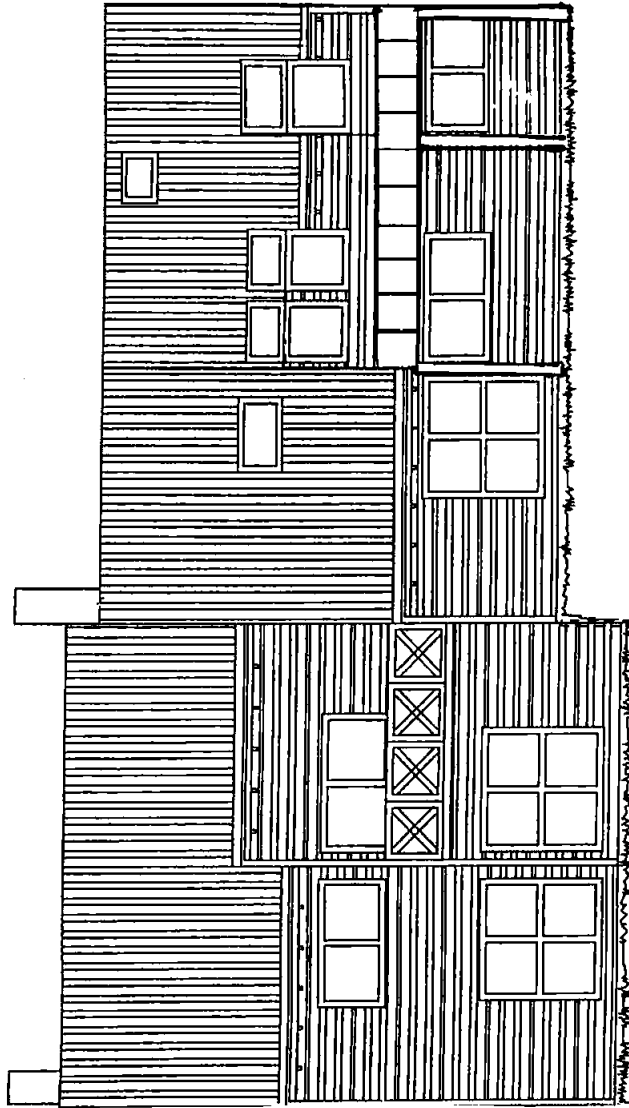
### **Forslag til vedtak**

Etablering av pergola med akryl-tak i Gv. 65

### Vedlegg



1. Vedlegg sak om pergola med akryltak Gvn 65.pdf

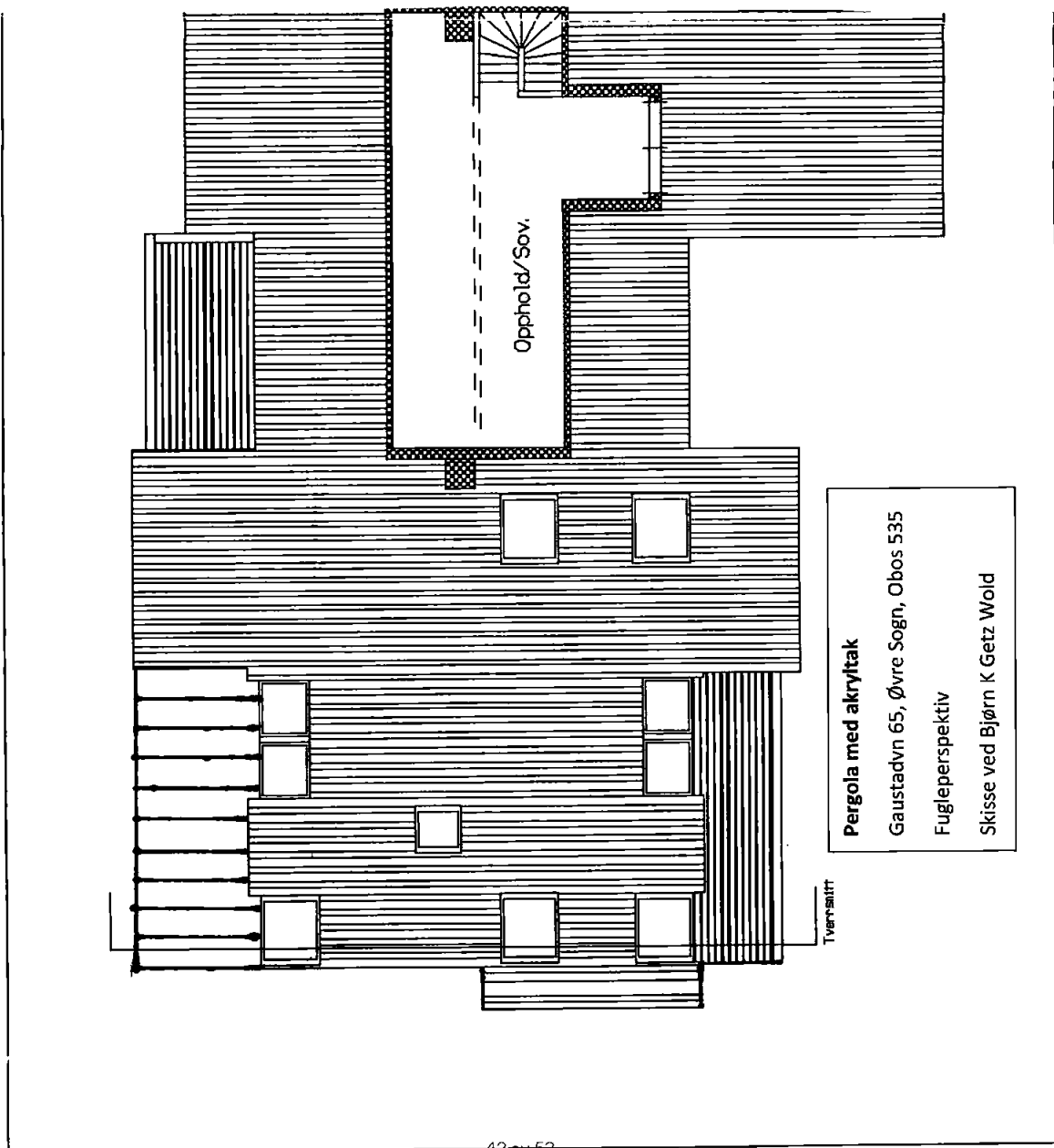


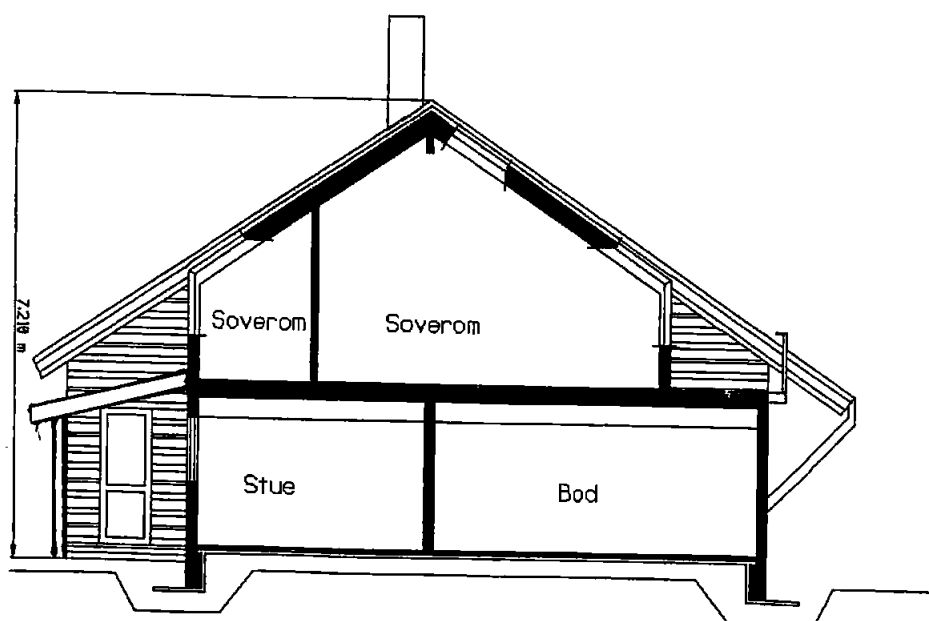
**Pergola med akryttak**

Gaustadn 65, Øvre Sogn, Obos 535

Fasade mot nordvest

Skisse ved Bjørn K Getz Wold





**Pergola med akryltak**

Gaustadvn 65, Øvre Sogn, Obos 535

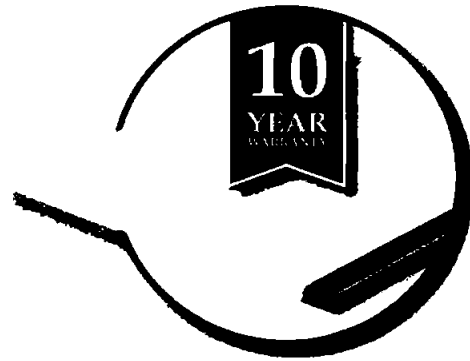
Tverrsnitt, gavl mot sørvest

Skisse ved Bjørn K Getz Wold



## PLASTMO SUNGLAZE

Med SunGlaze får du en lekker arkitektonisk takløsning, som leveres med et elegant og sterkt skjøtesystem i aluminium. SunGlaze kan brukes til overbygg, der det ikke er krav til isolering.



### FORDELER VED SUNGLAZE

- ✓ Flott glassklar eller sotet plate, ligner herdet glass
- ✓ Vanntett skjøting uten silikon eller tetningslister
- ✓ Stor styrke for snø- og vindbelastninger
- ✓ Solid takplate med høy bruddstyrke
- ✓ Enkel og rask montering
- ✓ Skjulte skruer
- ✓ Minimalt med vedlikehold





# FAKTA



TEKNISKE FAKTA	4 MM KLAR	4 MM SOTET
Lysgjennomgang	ca. 90%	ca. 20%
U-verdi (W/m <sup>2</sup> K) (9% mindre enn glass med samme tykkelse)	5,29	
Sperre avstand c/c	602 mm	
Høyde på platene	21 mm	
Total høyde for skjøteprofil, plate og dekklist	34 mm	
Platens mål	Bredde: ca. 585 mm og tykkelse: 4 mm	
Bredde på skjøteprofil	65mm	
Platens vekt	5,05 kg/m <sup>2</sup> (2,94 kg/m)	
Total vekt pr. meter	7,40 kg/m	
Takfall minimum	50 mm/m (ca. 3°)	
Platelengder (m)	3,0 / 3,6 / 4,2	
Temperaturstabilitet	-30°C til +115°C	
Brann	SunGlaze har etter EN13501-1 oppnådd følgende resultat: B, s1, d0	
Beskyttelse	Platen er UV-beskyttet på oversiden	
Lyddemping	ca. 23 db	

## FAKTA

### BRUKSOMRÅDER

- Carport
- Åpne terrasser
- Inngangspartier
- Tak over gangpartier
- Tak over basseng/uteområder

### FARGER

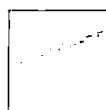
Leveres i klar og sotet. Vær oppmerksom på at den sotede platen har minst lysgjennomgang, noe som kan gjøre bruksområdet og tilstøtende rom i huset mørkere.

### MONTERING

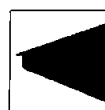
SunGlaze monteres raskt og enkelt med tilhørende aluminiumsprofiler. Skal monteres direkte på en «ren» sperrekonstruksjon på c/c 602 mm mellom sperrene. Lektene kubbes mellom sperrene. Se snøsonetabell for avstand. Ved montering på stålkonstruksjon, må det legges isolasjon mellom stålkonstruksjonen og skjøteprofilene.

## VELG MELLOM FLER FARGER

Se vareprøve hos din lokale byggevareforretning.



Klar



Sotet



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Se valgkomitéens innstilling

### Innstilling

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder, 1 år, Trygve Grøvdal Gaustadveien 179

Styremedlem, 2 år:

Haakon Gilje Aarseth Gaustadveien 157

Guro Hattestad Gaustadveien 167

Karl Aksel Festø Gaustadveien 115

Terje Lassen Gaustadveien 251

Varamedlemmer, 1 år:

Hilde Salvesen Gaustadveien 249

Astrid Kvale Gaustadveien 233

Truels Zeiner-Henriksen Gaustadveien 143

Delegert til OBOS generalforsamling med vara:

Delegert: Trygve Grøvdal Gaustadveien 179

Vara: Haakon Gilje Aarseth Gaustadveien 157

På vegne av valgkomiteen,

Tone Øiern

## Roller og kandidater

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Trygve Grøvdal**

**Valg av 4 Styremedlem** Velges for 2 år

**Karl Aksel Festø**

**Guro Hattestad**



**Haakon Gilje Aarseth**

**Terje Lassen**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Astrid Kvale**

**Hilde Salvesen**

**Truels Zeiner-Henriksen**



Sak 8

**Valg av delegert til OBOS generalforsamling med vara**

Se valgkomitéens innstilling

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Trygve Grøvdal**

**Valg av 1 Vara** Velges for 1 år

**Haakon Gilje Aarseth**



Sak 9

**Valg av valgkomité**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Medlem** Velges for 1 år

**Roar Bamle**

**Ståle Vikhaug**



## 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](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.