



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 433 319  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLHØYTUNET 2 SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 411 686	1 211 845
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 411 686</b>	<b>1 211 845</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 110 552	1 058 317
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 176 612</b>	<b>1 126 777</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>235 074</b>	<b>85 068</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 358	32 981
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 358</b>	<b>32 981</b>
Annen finanskostnad		7 862	10 524
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 862</b>	<b>10 524</b>
<b>Netto finans</b>		<b>24 496</b>	<b>22 457</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>259 570</b>	<b>107 525</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>259 570</b>	<b>107 525</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>259 570</b>	<b>107 525</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>259 570</b>	<b>107 525</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		259 570	107 525
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>259 570</b>	<b>107 525</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		28 845	245 562
Sum fordringer		28 845	245 562
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		850 065	650 435
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		850 065	650 435
Sum omløpsmidler		878 909	895 997
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>878 909</b>	<b>895 997</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		700 080	440 510
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>700 080</b>	<b>440 510</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>700 080</b>	<b>440 510</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		144 134	195 856
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>144 134</b>	<b>195 856</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>144 134</b>	<b>195 856</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31	53
Leverandørgjeld		18 992	252 289
Annen kortsiktig gjeld		15 673	7 290
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 696</b>	<b>259 632</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>178 830</b>	<b>455 488</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>878 909</b>	<b>895 997</b>



## Årsmøte 2021

Solhøytunet 2 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 26. mars 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Solhøytunet 2 Sameie. Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4313>

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. Vask av gulv og vegger i svalgang
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Solhøytunet 2 Sameie**

Egil Lyngra

Marianne Meldre

Kai Petter Nilsen

Jon Paulsen



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**

Som protokollvitne foreslås Inger-Marie Stokker.

**Forslag til vedtak**

Inger Marie Stokker er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport (1).pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Egil Lyngra	Husjordløkka 22	2019-2021
Styremedlem	Marianne Meldre	Husjordløkka 26	2019-2021
Styremedlem	Kai Petter Nilsen	Husjordløkka 22	2020-2022
Styremedlem	Jon Paulsen	Husjordløkka 24	2020-2022
Varamedlem	Tone Blixøen	Husjordløkka 24	2020-2021
Varamedlem	Monica Thunshelle	Husjordløkka 8	2020-2021

### Valgkomiteen

Hilde Blixøen	Husjordløkka 24	2020-2021
Ragnhild Lervik Johansen	Husjordløkka 24	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Solhøytunet 2 Sameie

Sameiet består av 42 seksjoner.

Solhøytunet 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997433319, og ligger i VESTBY kommune med følgende adresse:

Husjordløkka 4, 6, 8, 10  
Husjordløkka 12, 14, 16,  
Husjordløkka 18, 20, 22  
Husjordløkka 24, 26

Gårds- og bruksnummer :  
135 633

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.

Solhøytunet 2 Sameie 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 Alpha Revisjon AS.



## Styrets arbeid

Styret har i 2020 avholdt 4 styremøter. Situasjonen med Corona har vært en utfordring i forhold til å avholde styremøter. Møtene høsten 2020 har vært avholdt digitalt. Vi tok i bruk det nye Styrommet.no høsten 2019. Her avholder vi nå styremøtene med elektronisk innkalling, sakene blir lagt inn her og blir behandlet her, vedtak blir gjort her og etter møtet signerer alle elektronisk. Dette forenkler styrearbeidet betraktelig. Vibbo ble etablert som informasjonskanal for Sameiet tidlig i 2020.

## Økonomi:

Sameiet hadde pr 31.12.2020 en arbeidskapital på kr 844.213. Styret mener at Sameiet økonomisk er godt rustet til etablering av infrastruktur til Elbil lading, fremtidig vedlikehold og fremtidig maling av bygningene våre.

## Bygninger, branntekniske anlegg og HMS:

Det er utført service og testing av branntekniske anlegg som brannklokker og røykluker. Service på sprinkleranlegg er utført i første kvartal 2021.. Det vil likeledes foretas service på frittstående brannsluknings apparater i første kvartal 2021.

Heiskontrollen har utført den lovpålagte kontrollen av heisene i 2019 og neste kontroll vil bli foretatt i 2021.

Lekkasje i garasje i Husjordløkka 24 er fortsatt ikke utbedret. Her har styret engasjert OBOS Prosjekt for å se om vi kan fremskynde en videre fremdrift i denne saken.

I 2020 var det 10 år siden Husjordløkka 26 var klar til innflytting.

Styret vil i 2021 bytte alle brannvarslere her. Her har vi bedt om tilbud på brannvarslere med batterier på 5 og 10 års levetid. Dette for at våre eldste beboere skal slippe å klatre opp å bytte disse hvert år. Styret i Sameiet har tegnet kontrakt med OBOS Prosjekt for utarbeidelse av vedlikeholdsplan. OBOS Prosjekt har vært på befaring for å vurdere om det er ting som trenger utbedring, nødvendig vedlikehold eller oppgradering. Vi har hatt befaring på terrassene på alle leilighetene i 3. etasje. Sjekket og fotografert hele garasjeanlegget i forhold til å ha kontroll på om vi får skader, sprekker eller setningsskader bl. annet grunnet spregningsarbeidene rundt oss. Det er også foretatt befaring i 3 leiligheter for å se om det er vedlikeholdsbehov, sprekke-dannelser eller lignende.

Styret i Sameiet har fått søknad fra beboer i de hvite boligene om å sette opp markise på terrassen. Her ønsker styret skriftlig søknad som behandles fortløpende av styret. Her vil det være knyttet krav til fargevalg og størrelse. Vi ser for oss markiser noe tilsvarende de som er montert på de hvite boligene i borettslaget på andre siden av veien.

## Fellesarealer ute:

I bekkefaret er det fjernet døde trær og tynnet noe. Vaktmester har også beskåret trær og prydbusker rundt på eiendommen.

Ekorn Trepleie har vært å sjekket den store furua i forhold til dens tilstand. Vi har fått ett tilbud på pleie og beskjæring av noen greiner i forhold til sikkerhet.

Styret i Sameiet har fått søknad fra en beboer i 1. etg. i de hvite boligene om å anlegge en hellelagt uteplass foran leiligheten. Styret i Sameiet har besluttet å tillate dette. Vi må da ha en skriftlig søknad som styret vil behandle. Det vil da være knyttet en del krav til utførelse, størrelse og hensyn til at vaktmester må kunne komme forbi med plenklipper.

**Hagegruppe:**

Vi etablerte en hagegruppe i sameiet i 2019. Hovedoppgave til hagegruppa vil være en forskjøning av våre utearealer. Her kan gjerne beboere komme med innspill og forslag til hagegruppa. Hagegruppa har fått ett budsjett på kr 30.000 i 2021. Gruppa består av Steinar Østerdal og Ole Sandengen. Disse vil hente inn folk til dugnad om det er nødvendig. Ole Sandengen flytter fra Sameiet i løpet av sommeren 2021 og vi trenger å rekruttere nye for å være med å bistå med å få ett grønt og hyggelig uterom.

**Avtale med Telenor:**

Etter en meget lang prosess for å få til en kollektiv avtale for TV og internet i sameiet, ble ny avtale signert i januar 2020. Telenor ønsket etablering når ny plattform var klar for T-We boksen. Dette gjør det enkelt å tilpasse en TV og internet løsning som passer de fleste i sameiet. For å få på plass den kollektive avtalen med sameiet må Telenor bygge om grensesnittet for mottak av fiber. Dette har Telenor beregnet vil medføre en kostnad på kr 331.000. Dette er en kostnad Telenor tar og de hadde ikke budsjettdekning for disse kostnadene før i januar 2020.

Etter en noe turbulent start etter installasjon av det nye fibernettet for TV og internett, ser det ut til at dette fungerer greit for de fleste.

Styret må konkretisere at ved salg av leilighet så må det opplyses til ny eier at leiligheten har TV og internett innbakt i felleskostnadene. Likeledes at TV dekode og ruter tilhører leiligheten og skal ikke tas med ved flytting.

Avtale med Telenor og den prisen som er fremforhandlet gjør at alle leiligheter betaler for TV og internett uansett om det brukes eller ikke. Dette ble også gjort klart før installasjon, men likevel har vi flere som nektet å ta imot TV dekoderen da de ikke hadde bruk for den. Her har vi i ettertid måttet skaffe det utstyret som mangler ved eierskifte.

**El-bil lading og infrastruktur i sameiet:**

Prosessen frem til en endelig beslutning for å få på plass en infrastruktur for el-bil lading, har vært meget lang og omfattende. Samtidig går utviklingen av nytt og bedre utstyr på dette området meget raskt. Etter samtaler med flere leverandører ble styret frarådet å gå for det tilbudet som årsmøtet i 2018 vedtok. Styret satte derfor dette vedtaket tilside. Vi har jobbet videre med saken og har vært på kurs om El-bil lading og infrastruktur i sameier. Videre har vi meldt oss inn i El-bil foreningen og de har vært på befaring og laget en anbefaling om veien videre i forhold til anbudsinnbydelse som vil bli sendt ut til flere elektroentreprenører.

Vi har også rådført oss med elektroingeniører i OBOS Prosjekt som har vært på befaring hos oss og gitt oss nyttige råd.

Styret sitter nå på tilbud fra 7 tilbydere på infrastruktur til Elbil lading.

Vi mener at vi må bruke ca kr 250.000 for å få en infrastruktur med smartladere og laststyring som vil tilfredstille brukerens behov. Tilskudd på kr 25.000 til etablering av infrastruktur gitt av Viken Fylkeskommune står fortsatt ved lag.

Styret vil etter årsmøtet gå i dialog med aktuell leverandør og satser på installasjon i løpet av sommeren.

Informasjon om etablering av lader, priser, abonnement vil komme når alt er klart.

Det legges opp til at alle leiligheter får anledning til å etablere smartlader på en av plassene i hovedgarasjene under de gule bygningene.

**Vaktmestertjeneste:**

Vi er i jevnlig dialog med våre vaktmestere. Styret er fornøyd med den jobben våre vaktmestere gjør. De er alltid imøtekommende om vi har ekstra oppgaver som vi ber dem utføre.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 411 686,-.

Dette er kr 148 686,- høyere enn budsjettet. Positivt avvik innkrevde felleskostnader skyldes tillegg kabel-TV/bredbånd som ble lagt til felleskostnadene fra 01.10.2020.

Andre inntekter gjelder innkreving kabelTV/Bredbånd for perioden 01.06. – 31.09.2020.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 176 612,-.

Dette er kr 52 612,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnad med TV-anlegg/bedbånd, som må sees i sammenheng med andre inntekter og innkrevde felleskostnader.

**Resultat**

Årets resultat på kr 259 570,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 844 213

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

Forøvrig 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.

### **Kommunale avgifter i Vestby kommune**

Renovasjonsgebyret for nedgravd avfallsløsning øker med ca 27%.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning av energikostnader med 34% til sammenligning av kostnaden for året 2020.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på ca 8%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhøytunet 2 Sameie.

### **Lån**

Boligsameiet har annuitetslån i OBOS Banken AS, men rente på 3,85%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **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 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til årsmøtet i Solhøytunet 2 Sameie

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Solhøytunet 2 Sameie' årsregnskap som viser et overskudd på kr 259.570. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

11 av 30

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro:  
8397 05 05914  
Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 øvrige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 26. februar 2021  
**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly  
Statsautorisert revisor  
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

12 av 30

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro:  
8397 05 05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



**SOLHØYTUNET 2 SAMEIE**  
**ORG.NR. 997 433 319, KUNDENR. 4313**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 327 014	1 202 688	1 263 000	1 519 000
Andre inntekter	3	84 672	9 157	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 411 686</b>	<b>1 211 845</b>	<b>1 263 000</b>	<b>1 519 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 060	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-7 125	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-88 400	-86 160	-88 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-35 495	-11 958	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-231 019	-335 222	-285 000	-650 000
Forsikringer		-235 122	-223 319	-239 000	-253 000
Kommunale avgifter	9	-94 104	-87 381	-92 000	-98 000
Energi/fyring		-59 550	-76 931	-90 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 836	0	0	-248 000
Andre driftskostnader	10	-215 777	-230 222	-238 000	-206 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 176 612</b>	<b>-1 126 777</b>	<b>-1 124 000</b>	<b>-1 723 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>235 074</b>	<b>85 068</b>	<b>139 000</b>	<b>-204 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	32 358	32 981	0	0
Finanskostnader	12	-7 862	-10 524	-9 000	-5 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>24 496</b>	<b>22 457</b>	<b>-9 000</b>	<b>-5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>259 570</b>	<b>107 525</b>	<b>130 000</b>	<b>-209 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		259 570	107 525		



**SOLHØYTUNET 2 SAMEIE**  
**ORG.NR. 997 433 319, KUNDENR. 4313**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		122	120
Forskuddsbetalte kostnader		28 723	245 442
Driftskonto OBOS-banken		370 110	292 211
Sparekonto OBOS-banken		479 955	358 224
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>878 909</b>	<b>895 997</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>878 909</b>	<b>895 997</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		700 080	440 510
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>700 080</b>	<b>440 510</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	144 134	195 856
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>144 134</b>	<b>195 856</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 673	7 290
Leverandørgjeld		18 992	252 289
Påløpte renter		31	53
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>34 696</b>	<b>259 632</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>878 909</b>	<b>895 997</b>
Pantstillelse	14	0	0
Garantiansvar		0	0

Vestby, 24. februar .2021  
Styret i Solhøytunet 2 Sameie

Egil Lyngra/s/

Marianne Meldre/s/

Kai Petter Nilsen/s/

Jon Paulsen/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 262 880
Kabel-tv	64 134
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 327 014</b>

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

Bredbånd	84 672
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>84 672</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 060</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

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

OBOS Prosjekt AS	-26 858
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 636
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 495</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-9 676
Drift/vedlikehold elektro	-23 705
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 519
Drift/vedlikehold heisanlegg	-110 082
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 318
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 718
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-231 019</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-2 740
Renovasjonsavgift	-91 364
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-94 104</b>

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

Skadedyrarbeid	-29 019
Lyspærer og sikringer	-1 089
Vaktmestertjenester	-114 666
Renhold ved firmaer	-53 793
Snørydding	-6 875
Kontor- og datarekvisita	-2 124
Trykksaker	-1 393
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-582
Porto	-1 788
Bank- og kortgebyr	-2 999
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-215 777</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	92
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 731
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	246
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 289
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>32 358</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 862
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-7 862</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015	-400 000
Nedbetalt tidligere	204 144
Nedbetalt i år	51 722
	-144 134
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-144 134</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sameiets lån er ikke sikret med pant og er gitt som blanco-lån.



#### 4. Økning av styrehonorar

##### **Sak til årsmøtet - Forslag om økning av godtgjørelse til Styret og Styreleder**

Som leder av valgkomiteen har jeg registrert:

- 1) Det er få kandidater til verv som styremedlem og styreleder
  - 2) Det er liten interesse for å påta seg verv, hvor honorarstørrelse er en faktor i negativ retning
  - 3) Fremover må vi påregne gjenbruk av sameiere som tidligere har hatt verv
  - 4) Med tanke på sameiets alder må vi påregne økt saksmengde som faller på styret og styreleder spesielt
  - 5) Et alternativ er å kjøpe styreleder som en tjeneste noe som vil være en betydelig økning i utgifter sammenlignet med i dag
- Ut fra dette foreslår jeg at årsmøtet øker den totale godtgjørelsen til Kr 105.000, fordelt med Kr 60.000 til styreleder og Kr 15.000 til hvert av styremedlemmene. Økningen bør gjøres gjeldende fra og med 2020 da det også i fjor var en betydelig økning i arbeidsmengde som falt på styreleder og styret.

Prinsipielt mener jeg at årsmøtet bør vedta godtgjørelse av styreleder eksplisitt. Dette begrunnet i at å overlate det til styret å bli enig om intern fordeling kan medføre uønsket og unødvendig diskusjon om hva som er rettferdig fordeling. Det er rimelig å anta at styreleder har større arbeidsbelastning enn styremedlemmene.

##### **Forslag til vedtak:**

1. Godtgjørelse til styret fra og med 2020 settes til Kr 105.000. Differansen mellom tidligere vedtatt godtgjørelse og dette vedtaket utbetales i løpet av første halvår 2021. Budsjett for godtgjørelse til styret for 2021 settes til Kr 105.000. Kr 60.000 øremerkes godtgjørelse av styreleder. Resterende godtgjørelse fordeles etter enighet i styret.

Melding fra:

**Hilde Blixøen, eier**

Leilighetsnr. 16 - Andelsnr. 16 - H0201

Husjordløkka 24

416 82 654

[hildeblixoen@gmail.com](mailto:hildeblixoen@gmail.com)

#### 5. INNKOMNE FORSLAG



#### **A) Vask av gulv/vegger i Svalgangen**

Hei,

I forbindelse med utbygging av Skoglundkollen har det vært ett par år med sprenging, bygging og mye trafikk med lastebiler før veien ble asfaltert.

Som følge av dette har vegger og gulv i svalgang i nr. 22 (muligens også i de andre blokkene) blitt skikkelig møkkete. Det er sikkert mulig at beboerne kan vaske/høytrykkspyle selv, men jeg er ikke sikker på at alle kan/vil/klarerer å gjøre dette selv. Det bør jo også gjøres samtidig og jobben bør begynne øverst da det sikkert ville sprute/renne vann nedover i etasjene. I tillegg bør også glasstakene over inngangspartiet rengjøres skikkelig, samt at den hvitmalte fronten av glasstaket bør pusses og males da den begynner å ruste.

Tror det enkleste og beste vil være at vi får et firma til å utføre disse jobbene.

#### Forslag til årsmøtet:

«Vi ansetter et firma som vasker gulv/vegger i svalgangen, samt vaske glasstak over inngangspartiet og pusse/male fronten.»

Ha en fin dag.

Hilsen,

Mette Jacobsen

me-jacob@online.no

#### **Styrets innstilling:**

Styret innhenter tilbud på vask av alle sameiets bygninger.



4313 Solhøytunet 2 Sameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

**A. Leder som er på valg:**

Egil Lyngra Husjordløkka 22, 1555 Son [egil@cve.no](mailto:egil@cve.no)

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jon Paulsen Husjordløkka 24, 1555 Son [jopaul@online.no](mailto:jopaul@online.no)

Kai Petter Nilsen Husjordløkka 22, 1555 Son [Kai-petter.nilsen@bakehuset.no](mailto:Kai-petter.nilsen@bakehuset.no)

**Som styremedlem foreslås:**

Monica Thunshelle Husjordløkka 8, 1555 Son [mthusnelle@gmail.com](mailto:mthusnelle@gmail.com)

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Tone Blixøen Husjordløkka 24, 1555 Son [tone@miravita.no](mailto:tone@miravita.no)

2. Marianne Meldre Husjordløkka 26, 1555 Son [marianne.meldre@outlook.com](mailto:marianne.meldre@outlook.com)

**D. Som valgkomité foreslås:**

Ragnhild Lervik Johansen Husjordløkka 24, 1555 Son [lervikjohansen@gmail.com](mailto:lervikjohansen@gmail.com)

Hilde Blixøen Husjordløkka 24, 1555 Son [Hildeblixoen@gmail.com](mailto:Hildeblixoen@gmail.com)

17. februar 2021

Valgkomiteen for Solhøytunet 2 Sameie

.....  
Ragnhild Lervik Johansen

.....  
Hilde Blixøen



## Annem informasjon om sameiet

### Styret

Styret har ingen fast kontortid. Styret kan kontaktes pr. e-post:

[solhoeytunet2@styreverrommet.net](mailto:solhoeytunet2@styreverrommet.net)

### 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.

### Parkering

Alle seksjoner har to parkeringsplasser i garasje, tilleggsdel til seksjon.

Seksjonene 1 - 38 har to innendørs p-plasser. Seksjonene 39 - 42 har en innendørs og en utendørs p-plass som ligger i nedkjøringen til garasjeanleggene. Utendørsplassene er tildelt de 4 leilighetene som ligger i 2. etasje i 8-manns blokk.

Styret ber om at alle seksjonseiere prioriterer å bruke sine tildelte parkeringsplasser, slik at parkeringsplassen ute kan benyttes av våre gjester.

Vi ber også om at både seksjonseiere og gjester respekterer at innkjøring i sameiet er tillatt for av og pålessing. Parkering inne i sameiet er forbudt. Dette for at eventuelle utrykningskjøretøyer skal ha fri passasje.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82189952. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Energimerking**

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



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Valgkomiteen ved Hilde Blixøen

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000,-

**Vedlegg**

1. Forslag om økning av godtgjørelse til styret (4).pdf



## Melding til Styret

### Sak til årsmøtet - Forslag om økning av godtgjørelse til Styret og Styreleder

Som leder av valgkomiteen har jeg registrert:

- 1) Det er få kandidater til verv som styremedlem og styreleder
- 2) Det er liten interesse for å påta seg verv, hvor honorarstørrelse er en faktor i negativ retning
- 3) Fremover må vi påregne gjenbruk av sameiere som tidligere har hatt verv
- 4) Med tanke på sameiets alder må vi påregne økt saksmengde som faller på styret og styreleder spesielt
- 5) Et alternativ er å kjøpe styreleder som en tjeneste noe som vil være en betydelig økning i utgifter sammenlignet med i dag

Ut fra dette foreslår jeg at årsmøtet øker den totale godtgjørelsen til Kr 105.000, fordelt med Kr 60.000 til styreleder og Kr 15.000 til hvert av styremedlemmene. Økningen bør gjøres gjeldende fra og med 2020 da det også i fjor var en betydelig økning i arbeidsmengde som falt på styreleder og styret.

Prinsipielt mener jeg at årsmøtet bør vedta godtgjørelse av styreleder eksplisitt. Dette begrunnet i at å overlate det til styret å bli enig om intern fordeling kan medføre uønsket og unødvendig diskusjon om hva som er rettferdig fordeling. Det er rimelig å anta at styreleder har større arbeidsbelastning enn styremedlemmene.

Forslag til vedtak:

1. Godtgjørelse til styret fra og med 2020 settes til Kr 105.000. Differansen mellom tidligere vedtatt godtgjørelse og dette vedtaket utbetales i løpet av første halvår 2021. Budsjett for godtgjørelse til styret for 2021 settes til Kr 105.000. Kr 60.000 øremerkes godtgjørelse av styreleder. Resterende godtgjørelse fordeles etter enighet i styret.

Melding fra:

**Hilde Blixøen, eier**

Leilighetsnr. 16 - Andelsnr. 16 - H0201

Husjordløkka 24

416 82 654

[hildeblixoen@gmail.com](mailto:hildeblixoen@gmail.com)



Sak 5

## Vask av gulv og vegger i svalgang

**Forslag fremmet av:** Mette Jacobsen

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

Hei,

I forbindelse med utbygging av Skoglundkollen har det vært ett par år med sprenging, bygging og mye trafikk med lastebiler før veien ble asfaltert.

Som følge av dette har vegger og gulv i svalgang i nr. 22( muligens også i de andre blokkene) blitt skikkelig møkkete. Det er sikkert mulig at beboerne kan vaske/høytrykkspyle selv, men jeg er ikke sikker på at alle kan/vil/klarerer å gjøre dette selv. Det bør jo også gjøres samtidig og jobben bør begynne øverst da det sikkert ville sprute/renne vann nedover i etasjene. I tillegg bør også glasstakene over inngangspartiet rengjøres skikkelig, samt at den hvitmalte fronten av glasstaket bør pusses og males da den begynner å ruste.

Tror det enkleste og beste vil være at vi får et firma til å utføre disse jobbene.

Forslag til årsmøtet:

«Vi ansetter et firma som vasker gulv/vegger i svalgangen, samt vaske glasstak over inngangspartiet og pusse/male fronten.»

Ha en fin dag.

Hilsen,

Mette Jacobsen

me-jacob@online.no

### **Styrets innstilling**

Styret innhenter tilbud på vask av alle sameiets bygninger.

### **Forslag til vedtak**

Styret innhenter tilbud på vask av alle sameiets bygninger.



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Egil Lyngra**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Monica Thunshelle**

**Valg av 2 Varamedlemmer** Velges for 1 år

**Tone Blixøen**

**Marianne Meldre**

**Valg av 2 Valgkomite** Velges for 1 år

**Hilde Blixøen**

**Ragnhild Lervik Johansen**



## 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: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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