



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 689 220
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammerborg 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: Aud-Eva midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 616 745	2 680 924
Sum inntekter		2 616 745	2 680 924
Kostnader			
Lønnskostnad		220 197	228 982
Annen driftskostnad		2 229 987	3 649 752
Sum kostnader		2 450 184	3 878 735
Driftsresultat		166 561	-1 197 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 746	56 472
Sum finansinntekter		41 746	56 472
Annen finanskostnad		183	
Sum finanskostnader		183	0
Netto finans		41 564	56 472
Ordinært resultat før skattekostnad		208 124	-1 141 338
Ordinært resultat etter skattekostnad		208 124	-1 141 338
Årsresultat		208 124	-1 141 338
Totalresultat		208 124	-1 141 338
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		208 124	-1 141 338
Sum overføringer og disponeringer		208 124	-1 141 338



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 494	120 585
Sum varige driftsmidler		77 494	120 585
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		77 494	120 585
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 945	19 082
Andre fordringer		97 304	151 380
Sum fordringer		99 248	170 462
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 209 275	3 903 233
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 209 275	3 903 233
Sum omløpsmidler		4 308 523	4 073 695
SUM EIENDELER		4 386 017	4 194 280

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 355 970	4 147 846
Sum opptjent egenkapital		4 355 970	4 147 846
Sum egenkapital		4 355 970	4 147 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 980	17 012
Skyldige offentlige avgifter			12
Annen kortsiktig gjeld		28 067	29 411
Sum kortsiktig gjeld		30 047	46 435
Sum gjeld		30 047	46 435
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 386 017	4 194 280



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

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

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- **Møtet åpnes 27.04.2021**
- **Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 30.04.2021**

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

Årsmøtet åpnes 27.04.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 30.04.21

Selskapsnummer: 5314 **Selskapsnavn** Utsikten Boligsameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

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

Kjell Wasshaug velges som protokollvitne.

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

Fastsettelse av honorarer:

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

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

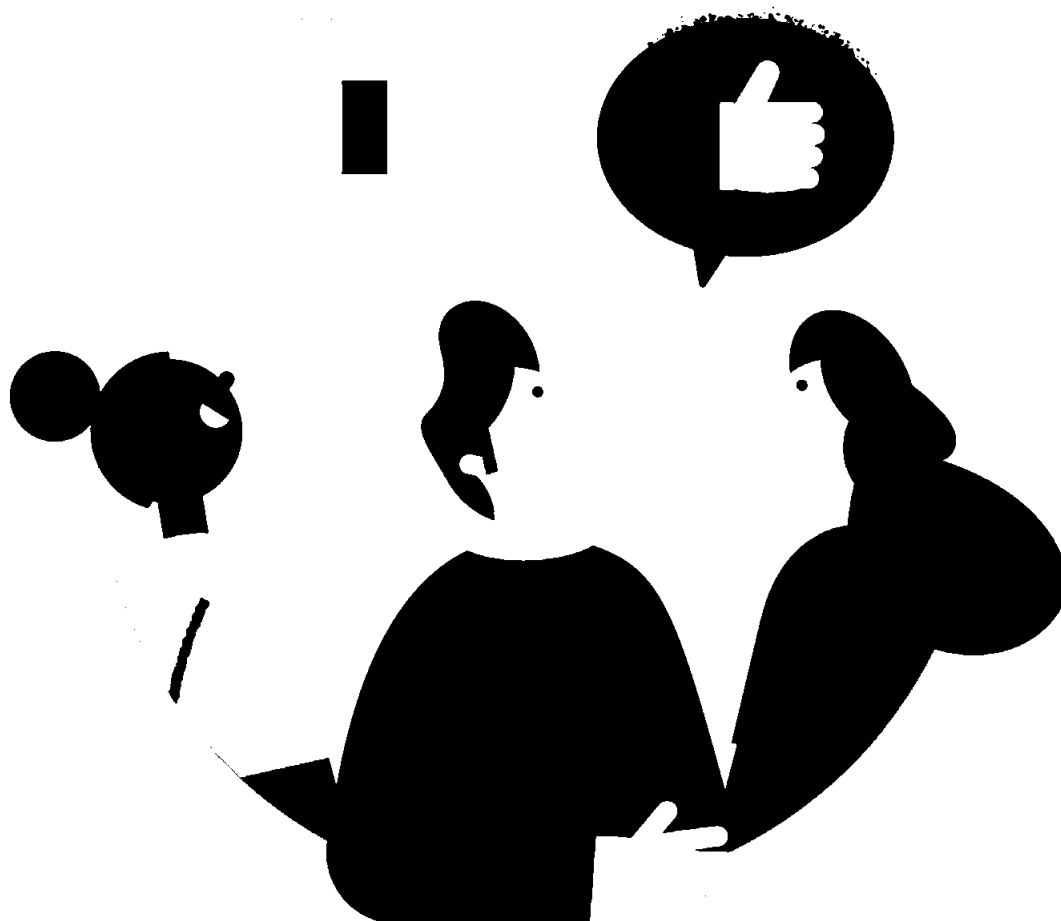


Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Alle tillitsvalgte velges for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Morten Berg	
Styremedlem	Eva Pettersen	
Styremedlem	Brit Bjørneby	
Styremedlem	Kjell Wasshaug	
Varamedlem	Grethe Sagen	
Varamedlem	Jørn Lima	
Valgkomite	Anne-Britt Johnsen	
Valgkomite	Gullik Østby	

Skjemaet leveres i styrets postkasse innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.
Postkassen ligger ved søppel bod, Blakkens Vei 115, 1281 Oslo



Årsmøte 2021

Utsikten Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Utsikten Boligsameie. Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5314>

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. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Utsikten Boligsameie

Eva Pettersen

Morten Berg

Brit Bjørneby

Kjell Wasshaug



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

Forslag til vedtak

Kjell Wasshaug 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. 5314 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eva Pettersen	2020 - 2021
Styremedlem	Morten Berg	2020 - 2021
Styremedlem	Brit Bjørneby	2020 - 2021
Styremedlem	Kjell Wasshaug	2020 - 2021
Varamedlem	Grethe Sagen	2020 - 2021

Valgkomiteen

Anne-Britt Johnsen	Blakkens Vei 99
Jørn Lima	Blakkens Vei 113

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

Generelle opplysninger om Utsikten Boligsameie

Sameiet består av 4 boligblokker over 3 etasjer med til sammen 72 seksjoner. I tillegg er det et garasjeanlegg under alle blokkene med til sammen 96 garasjeplasser.

Utsikten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975689220, og ligger i bydel 15 – Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

- Blokk 1 – Blakkens vei 93 - 95 - 97
- Blokk 2 – Blakkens vei 99 - 101 - 103
- Blokk 3 – Blakkens vei 111 -113 -115
- Blokk 4 – Blakkens vei 117 - 119 – 121

Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 178 / 121

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.

Utsikten Boligsameie har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styrets e-postadresse er utsikten@styrerommet.no.

Sameierne oppfordres til å benytte denne adressen ved alle skriftlige henvendelser til styret.

Styret i Utsikten Boligsameie har i perioden 2020/2021 avholdt kun 3 ordinære styremøter (27 aug, 22 sep og 20 okt 2020) og 2 ekstraordinære styremøter (06 okt 2020 og 12 jan 2021), p.g.a Korona. Til sammen er 148 saker behandlet siden forrige årsmøte som ble avholdt 28.mai 2020. Alle skriftlige henvendelser til styret er besvart, fortrinnsvis på e-post.

Styret har i denne perioden hatt utfordringer, men med engasjement har styret løst oppgavene etter beste evne. Vi forsøker etter beste evne å ivareta sameiernes og sameiets interesser på en forsvarlig og god måte.

SMS, e-post og bruk av Vibbo er tatt mer og mer i bruk, for å nå alle sameierne med viktig informasjon og oppdateringer. For å kunne nå alle er det selvfølgelig viktig at vi har registrert korrekt telefon nummer og e-postadresser på den enkelte. Det er derfor viktig å varsle styret om endringer. Styret og styremedlemmers kontakt informasjon er å finne på oppslagstavlen i hver oppgang.

Utsikten Boligsameie har også deltatt i Grendelaget i denne styreperioden og arbeidet godt med sittende styret. Et godt samarbeid med Grendelaget er av vesentlig betydning.

Vesentlige saker

Siden forrige sameiermøte har styret fokusert på vedlikehold og utbedring.

Utførte vedlikeholds- og arbeidsoppdrag i 2020/2021

- Skiftet låsesylindere i 12 hovedinngangsdører, 2 porter ned til garasje anlegget, selv garasjeporten og begge bommene.
- Alle beboere i Utsikten og 24 eksterne brukere av garasjeanlegget, har fått nye nøkler til de sylindere som er byttet. Nøkler som ikke kan kopieres. Ekstra nøkler må bestilles via Styret og bekostes av den enkelte.
- Diverse bygningsmessige utbedringer som råteskader på terrasser.
- Forsømt vedlikehold av radiator/varmtvannsmålere, samt innsamlings enheter til Ista er gjennomført. Et omfattende arbeid er utført i samarbeid med Grendelaget og Ista.
- Diverse elektrisk arbeid/utbedring/vedlikehold utført av elektriker.
- Lovpålagt el-kontroll av elektrisk anlegg i fellesområder er utført.
- Telenor/kabel TV/Internett avtale er fornyet og forbedret.

Montering av ladeanlegg for EL biler

Med felles infrastruktur for lading av el.biler er på plass. Det er **kun** ZapCharger Pro ladestasjon levert av Zaptec AS som tillates montert. Styret må derfor kontaktes om dette via e-post eller brev for søknadsskjema og informasjon. Bør bestilles noen uker før el bil anskaffes grunnet ventetid for montering. De enkelte brukere av el-bil lading vil fakturert for reelt forbruk f.o.m 01 mars 2021.



Dugnader

I 2020 ble det avviklet 1 vår dugnad, uten bevertning på grunn av Korona. Til gjengjeld var det meget vellykket med meget godt oppmøte.

Planlagte vedlikeholds- og utbedringsarbeid

- Reparasjon av utvendig fasader med tanke på maling planlagt.
- Kontroll/utredning av skadedyr

Utsikten Boligsameie ble bygget i 1988, og det tilsier da det er nødvendig med en planlagt og fortløpende tilstandsvurdering med særlig fokus på fremtidige vedlikeholdsbehov og kostnader på bygningsmasse og de tekniske anleggene.

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 2 616 745,-.

Andre inntekter er refusjon fra kommunen i forbindelse med el-bil lading infrastruktur, mm.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 450 184.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 208 124, hvorav 41 564 er finansinntekter. Overskuddet overføres til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 4 278 476,-.

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.

Grendelaget

Rudshøgda IV Grendelag består av fire selvstendige boligsameier. Disse er:

- ✓ Toppen Boligsameie - 24 boenheter
- ✓ Rudshøgda Huseierforening - 59 boenheter
- ✓ Utsikten Boligsameie - 72 boenheter
- ✓ Rudshøgda IV C Boligsameie - 50 boenheter.

Kostnader til Rudshøgda Grendelag beløper seg i 2020 til kr. 654 851,- og består i det vesentligste av felleskostnader og brensel. Brenselsavregningen er balanseført.

Grendelaget fungerer som et føringsselskap for felles kostnader knyttet til fjernvarme, felles strøm, felles drift- og vedlikehold, snørydding, utomhus-arbeider og renovasjonsavgift.

Grendelaget krever inn akontobeløp fra nevnte selskap til å dekke disse utgiftene.



Fordeling av kostnadene gjøres ut i fra følgende fordelingsnøkkel:

- 5311 – Toppen boligsameie - 10,3 %
- 5313 – Rudshøgda Huseierforening - 35,7 %
- 5314 – Utsikten boligsameie - 31,3 %
- 5388 – Rudshøgda IV C boligsameie - 22,7 %.

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 Oslo kommune

Oslo bystyre vedtok i møte 9 des 2020 følgende endringer på kommunale avgifter. Vann- og avløpsgebyret økes med 1,5 %. Renovasjonsgebyret for husholdninger økes med 1 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er ytterligere økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Utsikten Boligsameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Utsikten Boligsameie 09 mars 2021.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Utsikten Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Utsikten Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: 6VBSY-MYW73-6WE3A-QC30Z-N0UEZ-QT05T



Utsikten Boligsameie

UTSIKTEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 689 220, KUNDENR. 5314

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 503 220	2 494 720	2 503 000	2 509 000
Innbetalinger		0	156 000	0	0
Andre inntekter	3	113 525	30 205	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 616 745	2 680 925	2 503 000	2 509 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 197	-28 983	-29 000	-29 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 074	-9 910	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-96 303	-93 588	-96 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-8 514	-12 725	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-466 552	-2 114 588	-450 000	-460 000
Forsikringer		-170 637	-144 754	-150 000	-178 000
Kommunale avgifter	9	-292 140	-264 366	-293 000	-296 500
Kostnader sameie	15	-654 851	-455 429	-610 500	-610 500
Energi/fyring	10	-950	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-403 915	-398 335	-410 000	-416 000
Andre driftskostnader	11	-126 052	-156 058	-192 000	-190 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 450 184	-3 878 735	-2 453 500	-2 505 500
DRIFTSRESULTAT		166 561	-1 197 810	49 500	3 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	41 746	56 472	0	0
Finanskostnader	13	-183	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		41 564	56 472	0	0
ÅRSRESULTAT		208 124	-1 141 338	49 500	3 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			0-1 141 338		
Til opptjent egenkapital		208 124	0		



Utsikten Boligsameie

UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 689 220, KUNDENR. 5314

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	77 494	120 585
SUM ANLEGGSMIDLER		77 494	120 585
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		321	50 929
Kundefordringer		1 945	19 082
Forskuddsbetalte kostnader		96 983	100 451
Energiavregning	14	0	0
Driftskonto OBOS-banken		173 101	184 969
Sparekonto OBOS-banken		4 036 173	3 718 264
SUM OMLØPSMIDLER		4 308 523	4 073 695
SUM EIENDELER		4 386 017	4 194 280
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 355 970	4 147 846
SUM EGENKAPITAL		4 355 970	4 147 846



Utsikten Boligsameie

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	28 067	29 325
Leverandørgjeld	1 980	17 012
Skyldige offentlige avgifter	0	12
Annen kortsiktig gjeld	0	86
SUM KORTSIKTIG GJELD	30 047	46 435

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 386 017	4 194 280
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	1 054 091	1 019 529

Oslo, 7.4.2021

Styret i Utsikten Boligsameie

Eva Pettersen/s/

Morten Berg/s/ Brit Bjørneby/s/

Kjell Wasshaug/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2 490
Felleskostnader	720
Lading av elbil	12 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 503
	220

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Diverse	20 329
Leieinntekt	112
Lading av kjøretøy mm	1 500
Tilskudd Oslo komm.	91 584
SUM ANDRE INNETEKTER	113 525

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 003
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 197



Utsikten Boligsameie

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 709, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 074.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 745
Andre konsulentonorarer	-769
SUM KONSULENTHONORAR	-8 514

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-183 259
Drift/vedlikehold VVS	-63 127
Drift/vedlikehold elektro	-26 569
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 689
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 259
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-109 033
Kostnader dugnader	-3 617
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-466 552

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-292 140
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-292 140

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-950
SUM ENERGI / FYRING	-950



Utsikten Boligsameie

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 598
Lyspærer og sikringer	-3 291
Vaktmestertjenester	-10 711
Renhold ved firmaer	-79 600
Kontor- og datarekvisita	-2 835
Trykksaker	-1 313
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 709
Andre kontorkostnader	-5 221
Porto	-1 922
Bankgebyr	-3 573
Velferdskostnader	-6 680
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-126 052

NOTE: 12

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	102
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 909
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 872
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 277
Andre renteinntekter	1 587
SUM FINANSINNETEKTER	41 746

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-183
SUM FINANSKOSTNADER	-183



Utsikten Boligsameie

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-529 463
SUM INNETEKTER	-529 463

KOSTNADER

Fjernvarme	529 463
SUM KOSTNADER	529 463

Uoppgjorte avregninger 0

SUM ENERGIAVREGNING 0

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

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

NOTE: 15

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 31,3 % av Rudshøgda IV Grendelag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Rudshøgda IV Grendelag.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Rudshøgda IV Grendelag og utgjør kr 1.054.091. Selskapets andel i Rudshøgda IV Grendelag vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Rudshøgda IV Grendelag er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente

årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Søppelhåndtering

Det er viktig for hygiene, omdømme og kostnader at vi kaster søppel på riktig måte. Sameiet bruker i dag flere tusen kroner årlig på ekstra oppfølging og kasting av søppel i tillegg til skadedyrkontroll (mus, rotter og maur mm). Det skal altså bare kastes HUSHOLDNINGSAV FALL i søppelbodene. Dette skal være kildesortert etter kravene fra Oslo kommune. Søppelbodene skal holdes ryddige, og det skal ikke være søppel på gulvet. Restavfall skal hentes ukentlig – papiravfall annenhver uke. Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte sameier selv sørge for bortkjøring og deponering av. Dette skal ikke settes i søppelrommene eller andre steder på sameiets områder. Vi er heldige som bor relativt nær Grønmo avfallsanlegg. Der kan alle typer avfall leveres gratis av privatpersoner, også spesialavfall og farlig avfall.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har ikke egen ansatt vaktmester. Generelle vaktmestertjenester utføres i henhold til avtale om vaktmestertjeneste med Martins Bygg og Hage A/S. Fei/mangler i fellesarealer, garasjene, søppelbodene mm rapporteres til styret snarest. Kontaktinformasjon til styrets medlemmer finnes på oppslagstavlene i oppgangene.

Renhold

Sameiet har avtale med Øko-rent om renhold av sameiets oppganger/fellesarealer. Avtalen ble reforhandlet og fornyet våren 2016 og har varighet ut 2019. Tilbakemeldinger om kvaliteten på utført renhold sendes styret fortløpende. Ved avvik er det viktig at dette gjøres kjent for styret så snart som mulig.

Kabel-TV

Sameiet har for tiden avtale med Canal Digital for levering av TV-signaler og bredbånd. Avtalen ble reforhandlet i 2016 og gjelder for 3 år. Som en del av den nye avtalen ble nye dekodere med opptaksløsning installert samt at T-We Plus tjenestene nå er inkludert i abonnementet. Bredbåndshastigheten ble også oppjustert. Ved spørsmål om denne leveransen kan du kontakte styret eller ringe Canal Digital på telefon 06090, alternativt besøke deres nettside www.canaldigital.no.

Det må ikke gjøres inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger mm. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.



Parkering

Det er 24 garasjeplasser under hver blokk – til sammen 96 plasser.

Hver seksjonseier i Utsikten boligsameie har en fast plass i garasjelegget i underetasjen i blokkene. Dette blir til sammen 72 garasjeplasser.

I tillegg er det til sammen 24 garasjeplasser i vårt garasjelegget som tilhører beboere fra andre sameier i Grendelaget. Huseierforeningen har 8 plasser og Rudshøgda IV C boligsameie har 16 plasser.

Felles infrastruktur for lading av elbiler er nå tilgjengelig og satt i drift i hele garasjelegget. Dette medfører at garasje-eier kan etablere ladestasjon for elbil ved sin garasjeplass. Det er styret i Utsikten boligsameie som gir tillatelse til montering av ladestasjon i garasjelegget. Se egen orientering om dette.

Utsikten disponerer i tillegg noen parkeringsplasser utvendig for gjester og beboere.

Det følger 3 stk. P-oblater for gjesteparkering med hver boligseksjon. I tillegg kan man søke styret om tildeling av en ekstra plass utvendig til bil nr. 2. Beboerparkeringen er altså et tilbud til de som har flere enn en bil i husstanden. Det må sendes søknad til styret om å få slik tillatelse. Det er kun 10 plasser tilgjengelig. Prinsippet om «førstemann til mølla» gjelder også her som på gjesteparkeringen.

Alle parkeringsoblater skal være komplett utfylt for å være gyldige.

Plasser for gjesteparkering og beboerparkering er felles for hele Grendelaget.

Grendelaget har avtale med parkeringsselskapet P-Service AS for parkeringskontroll på vårt område. Parkering på våre plasser uten gyldig oblat/tillatelse medfører parkeringsgebyr.

Gjesteparkeringen er beregnet sameiernes gjester, ikke for beboerne. Kjøretøyer med eier registrert som beboer i Utsikten boligsameie (folkeregister-adressen), vil bli ilagt parkeringsgebyr ved parkering her. Hvis gjesteparkeringen og/eller beboerparkeringen er full, henvises det til den kommunale parkeringsplassen på andre siden av Lofsrudveien.

Garasjeportåpner/fjernkontroll bestilles og betales av den enkelte seksjonseier.

Ny fjernkontroll kan bestilles - anskaffes enkelt ved å gå inn på Portspesialisten AS sin nettbutikk.

Ved å følge linken <https://portspesialisten.com> kommer du dit.

Ved å gå videre på denne nettsiden til «Fjernkontroll» og deretter velge fjernkontroll merke «Ditec GOL 4» finner du den fjernkontrollen du trenger.

Den nye fjernkontrollen som anbefales er sannsynligvis ikke lik den gamle, men er helt kompatibel med Ditec portåpnersystem som er montert hos oss. Den nye fjernkontrollen er et solid og fullverdig alternativ til en original fjernkontroll.

Ny fjernkontroll koster pr. april 2019 kr. 429,- levert direkte i postkassa.

Ved behov for programmering av port-åpneren – ta kontakt med styret.

Varsel til styret ved utleie av boligseksjon

Ved overføring eller bortleie av boligseksjon skal det sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker, se Vedtektenes § 3.

Beboere/sameiere som leier ut sin seksjon/leilighet må gi skriftlig beskjed om dette til styret med fullt navn på den som leier, se Husordensreglene pkt. 18.



Nøkler/skilt

System-nøkler bestilles skriftlig via forvaltningskonsulenten i OBOS. Send bestillingen på epost til Said.Bitta@obos.no. Seksjonseier blir belastet for hele kostnaden. Ta gjerne kontakt med styret hvis du har behov for bistand med dette.

For navne-merking av ringeapparatene utvendig ved hovedinngangsdørene, ta kontakt med styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er nå forsikret i Gjensidige Forsikring AS med polisenummer 86491806.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs-innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er eier/beboer som har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer tilfredsstillende – altså at utstyret er i orden. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, er den enkelte eier/beboer ansvarlig for reparasjon og/eller utskifting. Seksjonseiere som har husbrannslanger montert i kjøkkenbenken må kontrollere disse for lekkasjer, da slanger og koblinger ødelegges over tid.

Det er i 2017 anskaffet og montert brannsløkkeapparater i alle oppgangene og i garasjeanlegget.

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 med mer. 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.

Internkontroll innebærer altså at vi skal registrere, dokumentere og systematisere alt som har med HMS å gjøre. Internkontrollforskriften samler alle forpliktelsene i HMS-lovgivningen og formålet med forskriftene er for sameiet bl.a.:

- å verne mot helse- og miljøskader fra produkter, lekeplassutstyr og el. anlegg
- å hindre brann og branntilløp
- å fremme vern av det ytre miljø mot forurensninger
- å sørge for god behandling av avfall.



Fjernvarme

Utsikten boligsameie får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS. Fjernvarmeleveransen er felles sammen med de øvrige sameiene i Grendelaget. Forbruk for den enkelte seksjon måles og avleses elektronisk i henhold til avtale med Ista AS. Denne avtalen omfatter også årlig avregning og fordeling av forbruk av varmtvann og varme. Forretningsfører (OBOS) ivaretar fakturering av årsoppgjøret på bakgrunn av den samlede oversikten utarbeidet av Ista AS.

Energimerking

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

Ventilasjon – avtrekksystemet i boligseksjonene

Hver seksjon har eget, separat avtrekksystem med direkte avtrekk fra kjøkken og bad. Selve vifte-enheten, motor og avtrekksviften, er plassert på taket på blokkene. (Dette er vifter av motortype: VVV450S.) Sameiet har til nå benyttet Aarseth Ventilasjon AS og Alpha Elektro AS for reparasjon, evt. utskifting av viftene og motorene. Sameiet dekker kostnadene med eventuell reparasjon/utskifting av enhetene på taket. Styre kontaktes på forhånd ved behov for dette.

På kjøkkenet i hver seksjon er det derfor kun montert kjøkken-hette/damp-hette med lys, spjeld, fettfilter og 3-trinns reguleringsbryter som regulerer/styrer viftemotoren på taket. Kostnader for reparasjon, evt. utskifting av denne enheten dekkes av den enkelte andelseier i sin helhet.

Opprinnelig var det montert kjøkken-hette type Villavent Princess eller tilsvarende, (type 251-16) i boligseksjonene.

Det vil nå kunne være flere typer hetter som kan passe inn, avhengig av hvilken innredning som man velger på kjøkkenet. En rekke typer og utforminger er tilgjengelig på markedet. Det som er viktig å passe på er at hetten som velges har et godt fettfilter og spjeld samt en egnet reguleringsbryter for viftemotoren på taket. Leverandører av kjøkken-hetter og kjøkkeninnredninger samt autorisert elektroinstallatør kan trolig gi råd om valg av egnet reguleringsbryter. Alle elektriske koblinger skal utføres av autorisert installatør.

Det er viktig å være klar over at det ikke skal monteres inn en vanlig kjøkkenventilator med egen vifte på kjøkkenet hos oss. Dette vil ikke fungere tilfredsstillende og vil kunne resultere i at



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Se vedlegg, innstilling valgkomiteen

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Morten Berg

Valg av 3 Styremedlem Velges for 1 år

Brit Bjørneby

Eva Pettersen

Kjell Wasshaug

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Jørn Lima

Grethe Sagen

Vedlegg

1. Innstilling valgkomiteen Usikten Boligsameie.pdf



5314 Utsikten Boligsameie

Valgkomiteen innstiller følgende personer til styreverv i Utsikten Boligsameie i 2021/2022:

A Som styreleder for 1 år foreslås:

MORTEN BERG 2021-2022 Blakkens vei 113, 1281 Oslo
t-ja@online.no

B Som styremedlem for 1 år foreslås:

EVA PETERSEN 2021-2022 Blakkens vei 93, 1281 Oslo
eva.pettersen1@outlook.com

C Som styremedlem for 1 år foreslås:

BRIT BJØRNEBY 2021-2022 Blakkens vei 97, 1281 Oslo
bri-bjoe@online.no

D Som styremedlem for 1 år foreslås:

KJELL WASSHAUG 2021-2022 Blakkens vei 101, 1281 Oslo
k-prytz@online.no

E Som varamedlem for 1 år foreslås:

GRETHE SAGEN 2021-2022 Blakkens vei 95, 1281 Oslo
grethe.sagen@getmail.no

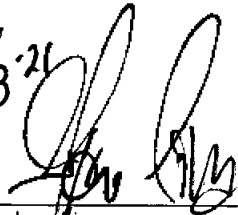
F Som varamedlem for 1 år foreslås:

JØRN LIMA 2021-2022 Blakkens vei 113, 1281 Oslo
jolima@online.no

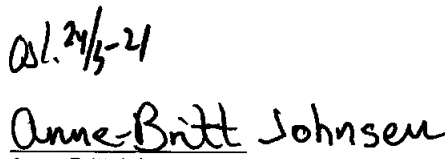
G Som valgkomite 1 år foreslås (2 personer velges)

ANNE-BRITT JOHNSEN 2021-2022 Blakkens vei 99, 1281 Oslo
ann-jo2@online.no

GULLIK ØSTBY 2021-2022 Blakkens vei 99, 1281 Oslo
gullik.andre@gmail.com

Oslo 24/3-21


Jørn Lima
Blakkens vei 113, 1281 Oslo
jolima@online.no

Oslo 24/3-21


Anne-Britt Johnsen
Blakkens vei 99, 1281 Oslo
ann-jo2@online.no



Sak 6

Valg av valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås, Anne Britt Johnsen og Gullik Østby

Forslag til vedtak

Anne-Britt Johnsen og Gullik Østby velges for 1 år.



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
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.