



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 236 211  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE  
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: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

### 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		3 444 658	3 357 838
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 444 658</b>	<b>3 357 838</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 323	104 649
Annen driftskostnad		3 054 634	2 569 535
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 153 957</b>	<b>2 674 185</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>290 701</b>	<b>683 653</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 436	9 589
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 436</b>	<b>9 589</b>
Annen finanskostnad		178 275	218 488
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>178 275</b>	<b>218 488</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-173 839</b>	<b>-208 899</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>116 862</b>	<b>474 754</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>116 862</b>	<b>474 754</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>116 862</b>	<b>474 754</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>116 862</b>	<b>474 754</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		116 862	474 754
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>116 862</b>	<b>474 754</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		550 419	233 314
Sum fordringer		550 419	233 314
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		930 225	1 335 511
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		930 225	1 335 511
Sum omløpsmidler		1 480 644	1 568 825
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 480 644</b>	<b>1 568 825</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>			
Udekket tap		3 745 488	3 862 349
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 745 488</b>	<b>-3 862 349</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 745 488</b>	<b>-3 862 349</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		4 758 745	5 260 138
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 758 745</b>	<b>5 260 138</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 758 745</b>	<b>5 260 138</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		832	1 225
Leverandørgjeld		430 501	139 016
Skyldige offentlige avgifter		302	387
Annen kortsiktig gjeld		35 751	30 408
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>467 386</b>	<b>171 036</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 226 131</b>	<b>5 431 174</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 480 644</b>	<b>1 568 825</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440676

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 236 211  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE  
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: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

#### 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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 976 236 211  
BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 444 658	3 357 838
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 444 658</b>	<b>3 357 838</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 323	104 649
Annen driftskostnad		3 054 634	2 569 535
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 153 957</b>	<b>2 674 185</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>290 701</b>	<b>683 653</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 436	9 589
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 436</b>	<b>9 589</b>
Annen finanskostnad		178 275	218 488
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>178 275</b>	<b>218 488</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-173 839</b>	<b>-208 899</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>116 862</b>	<b>474 754</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>116 862</b>	<b>474 754</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>116 862</b>	<b>474 754</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>116 862</b>	<b>474 754</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		116 862	474 754
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>116 862</b>	<b>474 754</b>



Organisasjonsnr: 976 236 211  
BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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		550 419	233 314
Sum fordringer		550 419	233 314
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		930 225	1 335 511
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		930 225	1 335 511
Sum omløpsmidler		1 480 644	1 568 825
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 480 644</b>	<b>1 568 825</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 745 488	3 862 349
Sum opptjent egenkapital		-3 745 488	-3 862 349



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 745 488</b>	<b>-3 862 349</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 758 745	5 260 138
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 758 745</b>	<b>5 260 138</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 758 745</b>	<b>5 260 138</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	832	1 225
Leverandørgjeld	430 501	139 016
Skyldige offentlige avgifter	302	387
Annen kortsiktig gjeld	35 751	30 408
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>467 386</b>	<b>171 036</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 226 131</b>	<b>5 431 174</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 480 644</b>	<b>1 568 825</b>



Organisasjonsnr: 976 236 211  
BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Bs Ullerudåsen Terrasse

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 10. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bs Ullerudåsen Terrasse. Avstemningen åpner 5. mai kl. 12:00 og lukker 10. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4115>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Fargevalg innvendig veranda med vindusvegg

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bs Ullerudåsen Terrasse**

Trond Vestad

Mikkel Rev Edsem

Lasse Nygaard

Egil Wilhelms

Grete Wilmann



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 protokollvitne**

**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**

Mikkel Rev Edsem er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 70 000.



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trond Vestad	Grenåveien 44
Styremedlem	Mikkel Rev Edsem	Grenåveien 41
Styremedlem	Lasse Nygaard	Grenåveien 46
Styremedlem	Egil Wilhelms	Grenåveien 45
Styremedlem	Grete Wilmann	Grenåveien 46
Varamedlem	Vigdis Sylvfrid Myreng	Grenåveien 44
Varamedlem	Ellen Marie Pettersen	Grenåveien 44

### Valgkomiteen

Thore Grønlund Busch	Grenåveien 44
Egil Friberg	Grenåveien 43
Øivind Hagen	Grenåveien 42

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Bs Ullerudåsen Terrasse

Sameiet består av 96 seksjoner.

Bs Ullerudåsen Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976236211, og ligger i FROGN kommune med følgende adresse:

Grenåveien 40-47

Gårds- og bruksnummer :  
69 330

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.

Bs Ullerudåsen Terrasse 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 perioden hatt 9 ordinære styremøter. Årsmøte ble avholdt 30. mars 2020 i garasjen i sameiet. Årsmøte ble avholdt kun med avgående og nye styremedlemmer tilstede av hensyn til pandemien.

Styret fungerer svært godt. Vi samarbeider utmerket og legger vekt på å være pragmatiske og løsningsorienterte. Det har bidratt til at vi stort sett har fått gjennomført de tiltakene vi har planlagt, pluss litt til.

På vedlikeholdsfronten ble 2020 ble følgende gjennomført:

- maling av alle terrassefrontene mot vest, inkl. vinduer og karnappene på takene
- 4 nye garasjeporter
- asfaltering av ca. halvparten av hele Grenåveien.
- bevegelsessensor i alle heisene byttet
- diverse utbedringer rømningsveier

Ved at vi over flere år har tatt ekstraordinære avdrag på lån greier vi denne kostnaden uten å ta opp lån og uten å regulere felleskostnadene, kun indeksregulering.

Styret arbeider løpende med å gi sameiet en robust og god økonomi som er innrettet for å tåle tyngre, fremtidige vedlikeholdskostnader vi vet vil komme. Sameiet har en god økonomi og en god likviditet som gjør det mulig å fortsette asfaltering og malingsarbeid (gjenstående gavler og noe mur) og uten merutgifter for oss sameiere. Det er dog avdekket brudd i flere terrassemembraner og råte i enkelte vindu. Terrassemembraner er en tung kostnad og vil kreve innhenting av anbud for planlegging av fremdrift utbedring, sannsynligvis over flere år.

Vi hadde veldig godt fremmøte på dugnaden og berømmer alle sameiere som stiller opp, eller på andre måter gjør en innsats til beste for fellesskapet! Vi setter pris på bidragene til dugnadskassa fra de som ikke har anledning til å stille på dugnadene. Vi berømmer også alle som pynter inngangspartier og fasader som gir sameiet vårt det innbydende utseende som møter både oss og våre besøkende. Vårt sameie vant Trommedamene's og Amta's konkurranse for fineste «julegata» i Drøbak.

I 2020 ble det begrenset med sosiale fellesaktiviteter grunnet pandemien. Vi håper dette løsner etter hvert i 2021.

Styret

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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



## Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 444 658.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd til elbil opplegg og viderefakturering elbil lading og vei-kostnader.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 153 957.

## Resultat

Årets resultat på kr 116 862 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 1 013 258.

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

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 534 000 til større vedlikehold som omfatter i det vesentlige omfatter malingsarbeider, asfaltarbeider og menbranutbedringer terrasser.

## Energikostnader

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

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 18 829. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Ullerudåsen Terrasse.

## Lån

Bs Ullerudåsen Terrasse har lån har 2 lån i OBOS Banken.

Samtlige lån har månedlige forfall med flytende rente på 3.2 p.a.

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

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

Driftskonto 0,00 % p.a



Sparekonto 0,20 % p.a

**Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til årsmøtet i Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse' årsregnskap som viser et overskudd på kr 116.862. 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.

### 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 for årsregnskapet 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.

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

11 av 27

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



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 bokføringsskikk i Norge.

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

Roger Skogly  
Statsautorisert revisor  
(signert elektronisk)

...

--

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

12 av 27

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



## BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE ORG.NR. 976 236 211, KUNDENR. 4115

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 310 133	3 219 902	3 315 000	3 310 000
Andre inntekter	3	134 525	137 936	105 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 444 658</b>	<b>3 357 838</b>	<b>3 420 000</b>	<b>3 325 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 323	-34 649	-36 000	-36 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-9 188	-9 000	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-168 350	-164 085	-168 000	-172 000
Konsulenthonorar	7	-17 540	-18 618	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 728 470	-1 241 665	-1 561 000	-1 534 000
Forsikringer		-294 493	-269 022	-282 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-1 692	-4 355	-1 500	-1 500
Energi/fyring		-61 927	-74 164	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-369 815	-351 648	-360 000	-370 000
Andre driftskostnader	10	-403 160	-436 978	-489 500	-469 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 153 957</b>	<b>-2 674 185</b>	<b>-3 096 500</b>	<b>-3 081 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>290 701</b>	<b>683 653</b>	<b>323 500</b>	<b>243 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 436	9 589	0	0
Finanskostnader	12	-178 275	-218 488	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-173 839</b>	<b>-208 899</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>116 862</b>	<b>474 754</b>	<b>323 500</b>	<b>243 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		116 862	474 754		



## BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE ORG.NR. 976 236 211, KUNDENR. 4115

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 360	5 180
Forskuddsbetalte kostnader		546 070	229 146
Andre kortsiktige fordringer	13	-1 012	-1 012
Driftskonto OBOS-banken		93 291	535 474
Driftskonto OBOS-banken II		133 743	100 212
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4
Sparekonto OBOS-banken		703 191	699 821
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 480 644</b>	<b>1 568 825</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 480 644</b>	<b>1 568 825</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-3 745 488	-3 862 349
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 745 488</b>	<b>-3 862 349</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 758 745	5 260 138
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 758 745</b>	<b>5 260 138</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 462	27 691
Leverandørgjeld		430 501	139 016
Skyldige offentlige avgifter	16	302	387
Påløpte renter		832	1 225
Annen kortsiktig gjeld		5 289	2 717
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>467 386</b>	<b>171 036</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 480 644</b>	<b>1 568 825</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Frogn, 21.4.2021  
Styret i Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse

  
Trond Vestad

  
Mikkel Rev Edsem

  
Lasse Nygaard

  
Egil Wilhelms

  
Grete Wilmann

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 891 448
Kabel-tv	355 968
Garasjeleie	51 557
Garasje	11 160
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 310 133</b>

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

Dugnad	5 500
Lading av el-bil	27 019
Ladekontakt	29 400
Portåpner	1 200
Tilskudd	43 375
Vel-kostnader 2019	28 031
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>134 525</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 000
Påløpte feriepenger	-2 145
Fri bil, tlf etc.	-19
Naturalytelser speilkonto	19
Arbeidsgiveravgift	-12 287
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	109
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 323</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 188.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 540
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 540</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-920 049
Drift/vedlikehold elektro	-19 800
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-369 949
Drift/vedlikehold heisanlegg	-172 872
Drift/vedlikehold brannsikring	-113 819
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-131 982
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 728 470</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-1 692
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 692</b>

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

Container	-8 384
Driftsmateriell	-154
Vaktmestertjenester	-218 924
Renhold ved firmaer	-49 221
Snørydding	-103 913
Andre fremmede tjenester	-3 540
Kontor- og datarekvisita	-2 693
Trykksaker	-2 240
Porto	-7 227
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 747
Bilgodtgjørelse	-217
Reisekostnader	-96
Bank- og kortgebyr	-3 804
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-403 160</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	304
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 370
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	762
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 436</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57 924
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-119 297
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 054
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-178 275</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-1 012
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>-1 012</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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



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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS-banken 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2012	-4 150 442	
Nedbetalt tidligere	2 383 153	
Nedbetalt i år	321 324	
		-1 445 965

## OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	-1 413 129	
Nedbetalt i år	100 349	
		-3 312 780

## OBOS-banken 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2013	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 420 280	
Nedbetalt i år	79 720	
		0

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 758 745</b>
------------------------------------	-------------------

---

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-302
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-302</b>

---



## Vibbo

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

## Retningslinjer for styrearbeid

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

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6625687. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Bs Ullerudåsen Terrasse er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Energimerking

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



Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Innstilling**

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder – ikke på valg (2.år av to):

Trond Vestad Grenåveien 44

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Roy Erik Olsen Grenåveien 45

Egil Wilhelms Grenåveien 45

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Grete Wilmann Grenåveien 46

Mikkel Rev Edsem Grenåveien 41

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Mette Hessen Grenåveien 47

Jorunn Olavsrud Grenåveien 41

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Øyvind Hagen Grenåveien 42

Thore Busch Grenåveien 44

Egil Friberg Grenåveien 43

I valgkomiteen for Bs Ullerudåsen Terrasse

Thore Grønlund Busch

Egil Friberg

Øivind Hagen

### **Roller og kandidater**

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

**Egil Wilhelms**

**Roy Erik Olsen**



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

**Jorunn Olavsrud**

**Mette Hessen**

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

**Egil Friberg**

**Øyvind Hagen**

**Thore Busch**



Sak 6

## Fargevalg innvendig veranda med vindusvegg

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Forslag 1: Som i dag: «Røros rød på vegger synlig utenfra og anledning til fritt valg det som ikke synes for andre.»

Forslag 2: Forslag fra Mette Dahl: «Sameierne gis frihet til å velge mellom Røros rød eller hvit farge NCS 0500-N på sin veranda innvendig inkludert vindusvegg.»

Forslagsstiller skriver: Vedtektene sier at eiere av leiligheter i sameiet selv skal vedlikeholde sine verandaer, ved bl.a. selv å male verandaen innvendig ved behov. Fargen på malingen er beskrevet til Røros rød, som er byggenes utvendig farge på største deler av fasaden.

Fargen er en ganske mørk rødfarge som var populær på 80-90 tallet. Flere beboere ønsker nå et lysere, mer moderne og mer sommerlig preg på sin veranda. Dette vil løfte kvaliteten på uteopplevelsen og vil samtidig gi et mye lysere og lettere uttrykk inne fra stuen.

Forslaget går ut på å gi eiere anledning til selv å velge mellom de to fasadefargene på sin

veranda innvendig: den opprinnelige rødfargen Røros rød og den hvite staffasjefargen, som vi finner igjen på all mur, alle stolper, vinduer, dører og i trappeoppganger: NCS 0500-N.

Fargen har et lite snev av sort i seg for å dempe lysrefleksen man får i en helt hvit farge.

Vi mener at dette overhode ikke vil endre byggets karakter fra utsiden, da vi holder oss til de opprinnelige fargene, og at hvite verandaer vil bli lite synlig fra utsiden. Vi ber om at forslaget behandles i årsmøtet 2021.

Forslag 3: Styret sitt forslag og anbefaling er som følger: «Sameiere gis anledning til å velge mellom de to fasadefargene Rørosrød eller den hvite fargen NCS 0500-N på egen veranda på de innvendige tverrveggene samt under håndlista på rekkverket. Det er ikke anledning til å fravike Rørosrød på fasade/vindusvegg.»

Forslag 3 gir en presisering av et alternativ som beholder dagens uttrykk sett fra noe lenger perspektiv, f.eks fra Ullerud. Om man skifter til hvit farge (eller andre farger) og det skjer bare på enkelte leiligheter kan det bli noe rotete uttrykk. Om alle skal male om er det forbundet med mye arbeid som det kan være tvilsomt om alle er klar for å utføre. Når alle maler om, også i nedre rekke, blir det veldig tydelig og stor endring i fasadeuttrykket.

### Styrets innstilling

Forslag nr. 3

### Forslag til vedtak 1

Røros rød på vegger synlig utenfra og anledning til fritt valg det som ikke synes for andre

**Forslag til vedtak 2**

Sameierne gis frihet til å velge mellom Røros rød eller hvit farge NCS 0500-N på sin veranda innvendig inkludert vindusvegg

**Forslag til vedtak 3**

Sameiere gis anledning til å velge mellom fargene Rørosrød eller den hvite fargen NCS 0500-N på egen veranda på de innvendige tverrveggene samt under håndlista på rekkverket. Det er ikke anledning til å fravike Rørosrød på fasade/vindusvegg



## 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.