



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 303 215
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE
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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 137 172	
Sum inntekter		2 137 172	0
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	
Annen driftskostnad		1 724 525	
Sum kostnader		1 834 625	0
Driftsresultat		302 547	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 231	
Sum finansinntekter		1 231	0
Annen finanskostnad		4	
Sum finanskostnader		4	0
Netto finans		1 227	0
Ordinært resultat før skattekostnad		303 775	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		303 775	0
Årsresultat		303 775	0
Totalresultat		303 775	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		303 775	
Sum overføringer og disponeringer		303 775	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		127 052	
Sum finansielle anleggsmidler		127 052	0
Sum anleggsmidler		127 052	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-10 131	
Andre fordringer		117 495	1 281
Sum fordringer		107 364	1 281
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		753 210	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		753 210	
Sum omløpsmidler		860 574	1 281
SUM EIENDELER		987 626	1 281
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		812 880	
Sum opptjent egenkapital		812 880	
Sum egenkapital		812 880	0
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		164 781	
Annen kortsiktig gjeld		9 965	1 281
Sum kortsiktig gjeld		174 746	1 281
Sum gjeld		174 746	1 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		987 626	1 281



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 587491

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 303 215
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE
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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 990 303 215
SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 137 172	
Sum inntekter		2 137 172	0
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	
Annen driftskostnad		1 724 525	
Sum kostnader		1 834 625	0
Driftsresultat		302 547	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 231	
Sum finansinntekter		1 231	0
Annen finanskostnad		4	
Sum finanskostnader		4	0
Netto finans		1 227	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		303 775	0
Årsresultat		303 775	0
Totalresultat		303 775	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		303 775	
Sum overføringer og disponeringer		303 775	



Organisasjonsnr: 990 303 215
SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		127 052	
Sum finansielle anleggsmidler		127 052	0
Sum anleggsmidler		127 052	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-10 131	
Andre fordringer		117 495	1 281
Sum fordringer		107 364	1 281
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		753 210	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		753 210	
Sum omløpsmidler		860 574	1 281
SUM EIENDELER		987 626	1 281
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		812 880	



Sum opptjent egenkapital	812 880	
Sum egenkapital	812 880	0
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	164 781	
Annen kortsiktig gjeld	9 965	1 281
Sum kortsiktig gjeld	174 746	1 281
Sum gjeld	174 746	1 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	987 626	1 281



Organisasjonsnr: 990 303 215
SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Solsiden 2 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. april - 19. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Solsiden 2 Boligsameie. Avstemningen åpner 15. april kl. 10:00 og lukker 19. april kl. 15:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5705>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppdatering av retningslinjer for balkonger og terrasser
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Solsiden 2 Boligsameie

Svein Jarle Hole

Beate Fisknes

Gunnar Sælid



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

Styret foreslår at Karin Wallin og Dag Fjeldberg velges.

Forslag til vedtak

Karin Wallin og Dag Fjeldberg velges.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret i Solsiden 2 Boligsameie har hvert år mottatt honorar for sitt arbeid. Styret bestemmer selv fordeling internt i styret.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at honoraret på kr 100.000,- opprettholdes

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-



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. 6.1 Uavhengig revisors beretning 2020 s. 5705.pdf
- 2. 5705 Solsiden 2 Boligsameie Årsrapport og regnskap for 2020.pdf
- 3. Årsrapport med årsberetning og årsregnskap Utomhus 2020.pdf
- 4. 6.1 Uavhengig revisors beretning 2020 -s. 5710.pdf



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Solsiden 2 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solsiden 2 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 300DZ-700K3-MMC57-BW7Y1-1-GLGC-NIPDM



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-22 18:25:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: 300D2-700K3-MMC57-BW7Y1-1-GLGC-NIPDM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Jarle Hole	Nydalen Allè 7
Styremedlem	Beate Fisknes	Nydalen Allè 7
Styremedlem	Gunnar Sælid	Nydalen Allè 9
Varamedlem	Emilie Heggem	Sandakerveien 74 A
Varamedlem	Mathias Nedrebø	Nydalen Allè 9

Valgkomiteen

Dag Fjeldberg Nydalen Allè 7

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

Generelle opplysninger om Solsiden 2 Boligsameie

Sameiet består av 55 seksjoner.

Solsiden 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990303215, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Nydalen Allé 7
Nydalen Allé 9

Gårds- og bruksnummer :
77 384

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.

Solsiden 2 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

Det er siden forrige ordinære årsmøte avholdt 5 formelle styremøter. I tillegg har styremedlemmene hatt løpende kontakt gjennom året.

Økonomi:

Sameiet har i årene 2018 og 2019 budsjettert med og regnskapsført underskudd. Dette er nå snudd ved at årsresultatet for 2020 var over kr 300.000. Dette var vesentlig bedre enn budsjettert og skyldtes få uforutsette kostnader, samt at innbetalingen fra sameierne ble økt med over 9%. Således har vår egenkapital nå økt til rundt kr 800.000. Styret anser nivået som forsvarlig for normal drift, men fortsatt lavt for å sikre kommende vedlikeholdsoppgaver i vårt 16 år gamle bygg. Styret vedtok høsten 2020 en ytterligere økning av innbetaling og har budsjettert med et overskudd på kr 160.000 i 2021.

Leiekontrakt for utleie av næringslokaler (lager) beløper seg til rundt kr 105.000 pr år.

I 2020 har vi løpende utbedret mindre feil og mangler. Det meste er håndtert gjennom den ny-inngåtte vaktmesteravtalen Solsiden Utomhus har gjort med Avantor. Det er også skiftet noen lamper i oppgangene til LED. Men det mest omfattende oppgraderingsprosjektet har vært skifte til LED-lamper i bod- og kjellerområdene. Også dette et fellesarbeid mellom sameiene i Solsiden.

For øvrig vil det i 2021 arbeides med en overordnet vedlikeholdsplan for årene fremover.

Vi har også oppdatert web-sidene våre SOLSIDEN 2 | Nydalen Allé 7 og 9. Blant annet med retningslinjer for vedlikehold og tips om håndverkere og andre leverandører.

Arbeid gjennom Solsiden Utomhussameie (SUH):

Solsiden Utomhussameie er et felles sameie eid av de seks boligsameiene på Solsiden i Nydalen. Styret har i 2019 bestått av de seks styrelederene i Solsiden-sameiene. SUH har ansvar for felles uteområder samt felles infrastruktur for de seks boligsameiene. Følgende er sakset fra SUH styrets beretning:

I den inngåtte vaktmesteravtalen med Avantor inngår også rydding rundt pappcontainerne. Det vil også jobbes videre med kommunen om hyppigere tømming av disse.

Utomhussameiet har i 2020 også satt fokus på brannvern, blant annet ved kontroll av brannvifter i oppgangene. Videre er avtalen med Nokas sagt opp og avtale inngått med Toma Security om vakt- og alarmtjenester.

SUH har også gjennomgått og oppdatert retningslinjer for hva man kan installere på balkonger og terrasser. Retningslinjene må vedtas av de enkelte sameiene.

Oslo, 11. mars 2021
Styret Solsiden 2 Boligsameie



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 **2 137 172**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 834 625**.

Resultat

Årets resultat på kr **303 775** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført 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 **685 828**.

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.

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.

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 gjennomført 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 303 215, KUNDENR. 5705

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 097 599	1 908 780	2 037 000	2 254 000
Andre inntekter	3	39 573	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 137 172	1 908 780	2 037 000	2 254 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 216	-9 070	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-98 697	-95 915	-97 700	-87 000
Konsulenthonorar	7	-3 780	-25 248	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-129 691	-160 949	-171 000	-171 000
Forsikringer		-100 559	-92 370	-95 000	-104 000
Kostnader sameie	14	-851 996	-900 504	-901 000	-901 000
Energi/fyring	9	-319 584	-450 435	-410 000	-410 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 595	-171 986	-174 000	-232 000
Andre driftskostnader	10	-9 407	-49 080	-49 000	-49 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 834 625	-2 069 657	-2 036 800	-2 093 100
DRIFTSRESULTAT		302 547	-160 877	200	160 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 231	3 329	0	0
Finanskostnader	12	-4	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 227	3 329	0	0
ÅRSRESULTAT		303 775	-157 548	200	160 900
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-157 548		
Til opptjent egenkapital		303 775	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	127 052	78 351
SUM ANLEGGSMIDLER		127 052	78 351
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	17 381
Forskuddsførte kostnader		107 329	251 188
Andre kortsiktige fordringer	13	210	1 281
Driftskonto OBOS-banken		562 924	350 066
Sparekonto OBOS-banken		190 286	189 374
SUM OMLØPSMIDLER		860 784	809 290
SUM EIENDELER		987 837	887 641
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		812 880	509 105
SUM EGENKAPITAL		812 880	509 105
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 175	3 723
Leverandørgjeld		164 781	359 691
Annen kortsiktig gjeld		0	15 121
SUM KORTSIKTIG GJELD		174 956	378 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		987 837	887 641
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	339 187	857 326

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 406 172
Energi	378 108
TV-signaler/Internett	197 011
Forretningslokale	102 456
Oppstartsbeløp	6 877
Garasje	5 813
Parkering	1 163
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 097 599

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Erstatning forsikring	39 573
SUM ANDRE INNETEKTER	39 573

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 100

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 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 216.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 780
SUM KONSULENTHONORAR	-3 780

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 331
Drift/vedlikehold VVS	-16 618
Drift/vedlikehold elektro	-17 519
Drift/vedlikehold heisanlegg	-71 504
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 719
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-129 691

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-319 584
SUM ENERGI / FYRING	-319 584

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyskilder	-630
Annen kontorkostnad	-5 721
Bank- og kortgebyr	-3 094
Øreavrunding	39
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 407

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

Renter bank	1 034
Andre renteinntekter	197
SUM FINANSINTEKTER	1 231

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Annen rentekostnad	-4
SUM FINANSKOSTNADER	-4

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer	210
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	210

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER**

Selskapet eier 14,40% av Solsiden Utomhussameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Solsiden Utomhussameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Solsiden Utomhussameie og utgjør kr 339 187.

Selskapets andel i Solsiden Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Solsiden Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet 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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656215. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Børge Hofset	Nydalen Alle 29
Styremedlem	Tore Nils Hegna	Nydalen Allè 13
Styremedlem	Svein Jarle Hole	Nydalen Allè 7
Styremedlem	Inge Lindblom	Nydalen Allè 3
Styremedlem	Jan Storo	Nydalen Alle 17
Styremedlem	Trond Syversen	Nydalen Alle 25
Varamedlem	Elmas Becirovic	Nydalen Alle 17
Varamedlem	Beate Fisknes	Nydalen Allè 7
Varamedlem	Henning Hamnes	Nydalen Allè 11
Varamedlem	Knut Egil Hopland	Nydalen Allè 5
Varamedlem	Mette Malka	Nydalen Alle 23
Varamedlem	Bo Anders Trygg	Nydalen Alle 29

Styrets medlemmer består i dag av 6 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Solsiden Utomhussameie

Solsiden Utomhussameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 889866322, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

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.

Solsiden Utomhussameie 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 i 2020/21

Styret har i siden forrige årsmøte i 2020 hatt 4 formelle styremøter. Mellom styremøtene har saker og løpende oppgaver blitt håndtert fortløpende av styret gjennom egne møter, e-post, telefon og løpende personlig kontakt.



Ordinært årsmøte 2020 ble gjennomført som digitalt årsmøte 24.juni 2020.

Solsiden Utomhussameie er et felles sameie eid av de seks boligsameiene på Solsiden i Nydalen. Sameiet har ansvar for felles uteområder samt felles infrastruktur for de seks boligsameiene på Solsiden.

Styret har de siste to årene gjennomgått alle avtaler for drift og vedlikehold av uteområdene samt for felles infrastruktur for boligsameiene på Solsiden. Noen avtaler er sagt opp samt at det er inngått noen nye avtaler. Mange avtaler er dessuten reforhandlet og forbedret. Samlet har de nye avtalene ført til betydelige besparelser for sameiet.

Ved inngangen til 2020 trådte en utvidet driftsavtale med Avantor i kraft. Vår tidligere driftsavtale omfattet vedlikehold feiing og vedlikehold av uteområder og vedlikehold av grøntområder samt snørydding. Fra 2020 ble avtalen utvidet til å omfatte vaktmestertjenester for de enkelte byggene samt at Avantor regelmessige skal rydde søppel og avfall på uteområdene. Driftsavtalen med Avantor har fungert godt.

I 2020 ble et prosjekt for elbilladning i det lukkede parkeringsområdet i P2 ferdigstilt. Det ble lagt kabling fram til alle parkeringsplasser. Det ble videre montert ladebokser på ca. halvparten av parkeringsplassene, og systemet har fungert svært bra. På tampen av 2020 hadde vi imidlertid et kjedelig innbrudd der tre ladebokser ble stjålet. Styret vil etter dette arbeider videre med sikringstiltak for garasjeområdet.

I forbindelse med arbeidet med kabling til parkeringsplassene, ble det ellers avdekket at Avantor gjennom en årrekke hadde tappet strøm fra sameiets el-anlegg. Etter en prosess der styret så seg nødt til å utarbeide en forliksklage mot Avantor, ble det til slutt inngått en avtale med Avantor der sameiet fikk kompensert økonomisk for deler av strømmen Avantor hadde tatt fra sameiet.

Det kan til slutt nevnes at Utomhussameiet i løpet av 2020 inngikk en avtale med Bramo AS om årlig kontroll av brannvifter. Mot slutten av året ble det inngått en avtale med Toma Security om vakt- og alarmtjenester. Den nye avtalen trådte i kraft 1.1.2021 og vil både gi boligsameiene bedre tjenester samt at vi vil spare betydelige beløp i forhold til tidligere avtaler med Nokas.

Av prosjekter som er gjennomført i 2020 kan nevnes vedlikehold og noen oppgraderingsarbeider av vannrennene mellom bygg 4 og 6. Det er også gjennomført kontroll av mulige løse ytterplater på alle byggene på Solsiden.

Gjennom året har styret slutført arbeider med ombygging av utelamper til leddlys, samt at det er skiftet til leddpærer i alle lamper i korridorer og inngangspartier. Styret har lenge sett behovet for å skifte taklampene i bod- og kjellerområdene til moderne og kostnadseffektive leddlamper med bedre lys. Vi vurderte gradvis utskiftning over flere år. Det viste seg imidlertid at da måtte også den gjenværende gamle armaturen gjennomgås og dels repareres, blant annet for sikring mot branntilløp. Styret besluttet derfor mot slutten av året å innhente tilbud og skifte i alle bod- og kjellerområdene inkludert søppelcentral, selv om dette ville medføre budsjettoverskridelse. Alle disse prosjektene vil bidra til betydelige innsparinger i strømkostnader i årene framover både ved lavere forbruk og at alle områder dekkes av bevegelsessensorer.



Som et siste prosjekt i perioden kan vi nevne at det er ført forhandlinger med Nydalen Energi om reduksjon av prisene på fjernvarme. Forhandlingene ble sluttført ved inngangen til 2021. Nye priser vil føre til en forventet årlig kostnadsreduksjon for fjernvarme for Solsiden på ca. 200 000 – 250 000 kroner.

Styret har siden siste årsmøte satt i gang et prosjekt med gjennomgang av vårt felles brannvarslingsanlegg. Prosjektet vil omfatte dokumentasjon av løsninger og rutiner samt opplæring. Prosjektet vil bli videreført i 2021. I 2021 planlegges det også en gjennomgang av våre ulike forsikringer, med en mulig tilbudsrunde for å etablere en felles forsikringsavtale for både Utomhussameiet og alle boligsameiene på Solsiden.

Styret har i 2020 opplevd problemer med papp- og paircontainerne som er utplassert på fellesområdene. Mange setter fra seg større kartonger og annet avfall utenfor containerne. Problemene var spesielt store høsten 2020 som følge av sterkt økende nettsalg med påfølgende emballasje som skulle kastes. Som en midlertidig løsning er det inngått avtale med Avantor om at de tre ganger i uken skal rydde avfall som samlet seg opp rundt containerne. I løpet av 2021 vil imidlertid styret vurdere å forhandle med kommunen om hyppigere tømminger av pappcontainerne.

Styret har også satt ut avfallscontainere for alle beboerne på Solsiden 3 ganger pr. år, i januar, mai og september.

Styret vil ellers minne om at Oslo kommune har flere gjenbruksstasjoner der avfall kan leveres gratis. Den nærmeste gjenbruksstasjonen for Solsiden er Grefsen gjenbruksstasjon som ligger i Kapellveien 118 og er åpen fra kl. 07:30 til kl. 19:30.

Av andre prosjekter kan nevnes at styret våren 2020 gjennomførte en oppgradering av grøntområdene på Solsiden med nyplanting av visne busker. Arbeidene ble utført av Braathen Landskapsentreprenør AS. Styret gjennomførte også et prosjekt for å dempe konflikter mellom hundeeiere og beboere som mente seg plaget av hundehold. Det ble bl.a. gjennomført forbud mot lufting av hunder på sameiets grøntområder samtidig som det i dialog med partene ble oppnådd forståelse om verdien av godt naboskap og gjensidig toleranse.



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 **6 380 258**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **6 515 311**.

Dette er kr 315 107 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-134 441** og foreslås dekket ved overføring fra 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 **747 866**.

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.

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.

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 2,20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021. I tillegg er det lagt inn innbetalinger fra sameiene til Kabel-TV/nett i budsjettet (kr 1 523 000).



SOLSIDEN UTOMHUS SAMEIE ORG.NR. 889 866 322, KUNDENR. 5710

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 359 640	6 320 383	6 360 000	8 024 000
Garasjer		0	1 047 960	0	0
Andre inntekter	3	20 618	1 453 011	150 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 380 258	8 821 354	6 510 000	8 054 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-15 510	-17 000	-20 700
Styrehonorar	5	-125 000	-110 000	-120 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 995	-8 118	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-47 327	-45 993	-48 000	-44 867
Konsulenthonorar	7	-29 123	-23 411	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-2 634 297	-2 542 769	-1 925 200	-2 279 044
Forsikringer		-24 901	-22 958	-24 000	-25 284
Kommunale avgifter	9	-2 457 588	-2 266 285	-2 460 000	-2 611 260
Kostnader sameie		-376 525	-398 971	-460 000	-575 472
Energi/fyring		-212 574	-405 672	-438 000	-390 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-1 426 606	0	-1 523 928
Andre driftskostnader	10	-580 357	-1 218 202	-680 004	-653 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 515 311	-8 484 494	-6 200 204	-8 302 155
DRIFTSRESULTAT		-135 053	336 860	309 796	-248 155
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	612	1 370	0	0
Finanskostnader		0	-27	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		612	1 343	0	0
ÅRSRESULTAT		-134 441	338 203	309 796	-248 155
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	338 203		
Fra opptjent egenkapital		-134 441	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		175	21 705
Forskuddsbetalte kostnader		471 014	209 471
Andre kortsiktige fordringer		0	72 350
Driftskonto OBOS-banken		1 142 672	917 969
SUM OMLØPSMIDLER		1 613 861	1 221 494
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 613 861	1 221 494
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		747 866	882 307
SUM EGENKAPITAL		747 866	882 307
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		856 303	339 187
Annen kortsiktig gjeld	12	9 692	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		865 995	339 187
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 613 861	1 221 494
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2021

Børge Hofset /s/
Inge Lindblom /s/
Svein Jarle Hole /s/
Jan Storo /s/
Tore Nils Hegna /s/
Trond Syversen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 359 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 359 640

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturering EL-bil	20 618
SUM ANDRE INNETEKTER	20 618

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

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 125 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 174, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 995.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 563
Andre konsulentonorarer	-7 560
SUM KONSULENTHONORAR	-29 123

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ingeniør Tidemand AS	-527 049
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-527 049
Drift/vedlikehold bygninger	-2 762
Drift/vedlikehold VVS	-116 618
Drift/vedlikehold elektro	-345 140
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 191 620
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 718
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 093
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-69 813
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-285 486
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 634 297

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 540 987
Renovasjonsavgift	-828 641
Kommunale avgifter	-87 960
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 457 588

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-82 950
Vaktmestertjenester	-62 946
Vakthold	-3 405
Renhold ved firmaer	-423 208
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 174
Annen kontorkostnad	-250
Telefon	-1 057
Bank- og kortgebyr	-2 345
Velferdskostnader	-2 024



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-580 357
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	612
-------------------------------------	-----

SUM FINANSINNTEKTER	612
----------------------------	------------

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye viderefakturert Kabel-TV. Vil bli refundert i 2021	-9 692
--	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 692
-----------------------------------	---------------



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6657580. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Solsiden Utomhus Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solsiden Utomhus Sameie.

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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ES6iL-6Z7JQ-UAEHU-BBKQI-ILXBY-W0EZK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-08 21:19:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: ES6iL-6Z7JQ-UAEHU-BBKQI-ILXBY-W0EZK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

31 av 42



Sak 5

Oppdatering av retningslinjer for balkonger og terrasser

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vedlagt er utkast fra Solsiden utomhus sameie til oppdaterte retningslinjer for balkonger og terrasser. De nye retningslinjene foreslås til alle sameiene i Solsiden slik at disse blir samordnet og enhetlige.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedlagte oppdaterte retningslinjer blir vedtatt av årsmøtet for således å oppnå samordning mellom alle sameiene i Solsiden.

Forslag til vedtak

Vedlagte oppdaterte retningslinjer vedtas av årsmøtet for å oppnå samordning mellom alle sameiene i Solsiden.

Vedlegg

1. 2021_Retningslinjer for tiltak på terrasser og balkonger Solsiden 2.pdf

Solsiden 2 Boligsameie Vedlegg til sameiets vedtekter
(godkjent på årsmøtet april 2021)

Solsiden 2 boligsameie i Nydalen



Retningslinjer for tiltak på balkonger, takterrasser og bakkeplanterrasser mv.

Generelt

Disse retningslinjene angir hvilke tiltak som kan gjennomføres uten å søke styret om tillatelse. Retningslinjene gir også noen eksempler på hva som ikke kan gjøres uten særskilt tillatelse.

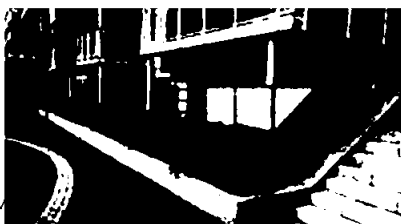
For alle tiltak av bygningsmessig karakter kreves det utførelse eller godkjenning av person/firma med ansvarsrett (dvs. At personen/firmaet må kunne stilles til ansvar dersom utførelsen ikke er profesjonell og forsvarlig).

1. Rekkverk

Rekkverk på balkonger og takterrasser skal utføres i aluminium og glass i stil med det opprinnelige. Glasset kan være klart eller frostet. Rekkverkets høyde skal være tilsvarende eksisterende rekkverk.

Bare aktuelt for boligsameie 1 og 3/5): Sameiere med bakkeplanterrasser, som ønsker å sette opp rekkverk, må søke sitt boligsameie om dette. I søknaden skal framgå hvilken utforming det søkes om (materialvalg, høyde, plassering mv.).

(Bare aktuelt for boligsameie 2, 4, 6 og 7): oppsetting av rekkverk eller gjerde tillates ikke rundt terrassene på bakkeplan.)



33 av

2. Skjermer for sol, vind og/eller innsyn

Balkonger og takterrasser på Solsiden har forskjellig utforming og dessuten ulik plassering i forhold til:

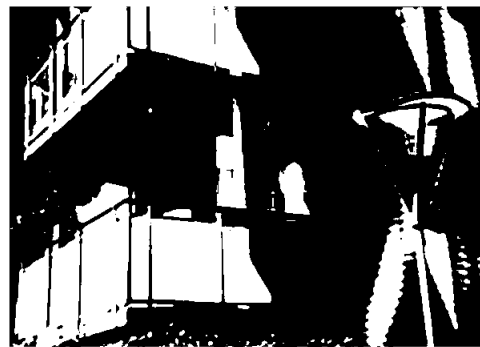
- Solforhold
- Innsyn
- Vinddrag
- Fasadeinntrykk

Levegger på balkonger og takterrasser i frontleilighetene ut mot elven har størst innvirkning på fasadeinntrykket. Dette tilsier stor varsomhet med faste installasjoner.

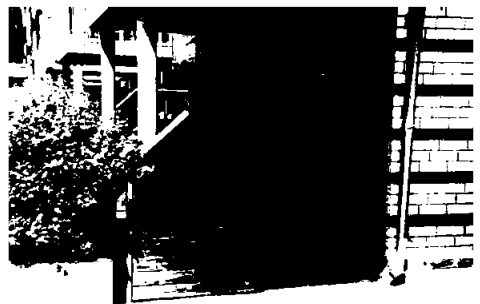
Det kan sette opp le-vegger ut fra veggen så langt takutspringet går. Skjermen skal utføres i lettmetall og glass og stå i stil med rekkverket. Glasset skal være klart. På frontbalkongene åpner dette for levegg helt ut til hjørne av balkongen, noe som stiller særlig strenge krav til utførelse (se bildet som gir et godt eksempel på dette). På frontbalkongene skal det kun være levegg på en av sidene.



På de øvrige balkongene kan det settes opp le-vegger/innsynsskjermer ut fra veggen i en lengde på inntil 2 stolper (på rekkverket). Skjermen skal utføres i lettmetall og glass og stå i stil med rekkverket. Glasset kan være klart eller frosted. Dersom glasset er frosted og hindrer solinnstråling på naboleilighet skal aksept innhentes fra eieren av denne. Dersom slik aksept ikke gis må det søkes styret i sameiet om tillatelse til å sette opp le-veggen/innsynsskjermen.



Eiere av leilighet med terrasse på bakkeplan kan sette opp le-vegg/innsynsskjerm ut fra vegg. Utformingen skal stå i stil med opprinnelige skillevegger mht. materialvalg, størrelse og farge.



Markiser skal være i grå duk, fargekode, duk nr. 79 (#79) som er fargekode både av "Kjells markiser" og "Markisemannen".

Uttreks- og nedtrekks-skjermer skal være i samme grå duk som markisen eller i sort, delvis gjennomsiktig duk (screen)

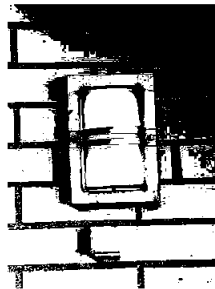
Når uttreks- og nedtrekks-skjermer ikke brukes forutsettes det at de ikke er trukket ut.



3. Utelys

Utelamper skal være av typen Norlys Basel 661 galvanisert. Eller mest mulig lik denne dersom modellen ikke lengre er i salg.

I takutspring med trehimling kan integrerte spotlys installeres dersom de ikke kaster lys inn på naboterasse eller vindu.



4. Flislegging av balkonggulv og maling av balkongtak

Sameiere som ønsker å legge keramiske fliser på balkonggulvet må legge tett membran under flisene. Maling av balkongtak tillates ikke da det hemmer lufting av betongen.

5. Vinterhage

Vinterhage tillates ikke hverken på balkong eller terrasse. Rammen for inneareal (BRA) er tilnærmet 100% utnyttet på Solsiden. En vinterhage er å regne som inneareal. Selv om det gjenstår noen få kvadratmeter før maksimalrammen overskrides må disse holdes av til eventuelle framtidige fellesprosjekter. Gjeldende reguleringsplan for Solsiden Boligsameie, S-3945 har et tillatt T-BRA på 31.500 m², det er bygget 31. 484 m² T-BRA.

6. Tyngre installasjoner på takterrasser

Takterrassene hviler flytende på isolasjonsmateriale. De tåler derfor liten vektbelastning pr. arealenhet. Overbelastning vil dessuten kunne skade bærende konstruksjoner.

Maksimal akseptabel vektbelastning anses å være ca. 300 kg pr m² med jevnt fordelt last. Utførte beregninger viser dessuten at for deler av hver terrasse kan over 90% av den overnevnte grense for vektbelastning være «spist opp» av den opprinnelige dekkekonstruksjonen (+ snø).

For å illustrere hva dette innebærer kan det opplyses at, bl.a., følgende «installasjoner» kan overskride denne grensen:

- Jaccussi
- Plantekasser av betong eller stein.
Middels store plantekasser må, for å kunne brukes, være i lett materiale med maksimalt 60-70 cm jord dersom de står alene og med maksimalt 30-40 cm jord om det står flere samlet. Om vinteren, når terrassen tynges av snø, forutsettes det at kassene flyttes under tak.
- Dekkematerialer av betong- eller steinheller
- Oppbygging med elvegrus el. tykkere enn 50mm



Sameiere som har installasjoner på sin takterrasse som overstiger den retningsgivende maksimale vektbelastning bes fjerne installasjonene snarest mulig eller, om mulig, gjøre tiltak som sikrer at vektbelastningen på terrassegulvet blir forsvarlig. Dersom en er usikkert på om vektbelastningen overskrides skal installasjonen omsøkes til styret i boligsameie (hvis det ikke allerede er gjort). Dokumentasjon fra kompetent fagmann skal følge søknaden. Slik søknad skal også sendes for eventuelle tyngre installasjoner som planlegges.

Det gjøres oppmerksom på at eventuelle skader som følge av for stor vektbelastning på takterrassen vil innehaveren av den aktuelle leiligheten (seksjonseieren) stå ansvarlig for.

7. Beplantning

All faststående beplantning på Solsiden er Utomhusstyrets ansvar og skal utføres i regi av dette styret.

Dersom planter dør, bør klippes eller har behov for annet vedlikehold skal dette meldes til Utomhusstyret via styret i boligsameiet.

Dersom en sameier eller sameierens leietaker gjør inngrep i beplantningen (fjerner, klipper, erstatter planter) kan dette medføre at Utomhusstyret retter opp inngrepet på sameiers regning.

På balkonger og takterrasser skal blomsterkasser henge på innsiden av rekkverket, men unntak for steder hvor takutspring fanger opp overskuddsvann og fallende gjenstander.

8. Varmepumper

Det tillates ikke å installere varmepumper i leiligheter der varmepumpene er synlige på balkonger/terrasser og på utsiden av bygg.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Svein Jarle Hole

Gjenvalg

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Beate Fisknes

Gjenvalg

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Emilie Heggem

Gjenvalg

Per Mathias Nedrebø

Gjenvalg



Sak 7

Valg av valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Dag Fjeldberg gjenvelges som valgkomité



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.