



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 456 315
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1
Forretningsadresse: v/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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

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, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 769 403	3 844 944
Sum inntekter		4 769 403	3 844 944
Kostnader			
Lønnskostnad		132 120	136 920
Annen driftskostnad		3 492 804	2 852 329
Sum kostnader		3 624 924	2 989 249
Driftsresultat		1 144 479	855 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 960	14 720
Sum finansinntekter		10 960	14 720
Annen finanskostnad		170 366	195 580
Sum finanskostnader		170 366	195 580
Netto finans		-159 406	-180 860
Ordinært resultat før skattekostnad		985 073	674 836
Ordinært resultat etter skattekostnad		985 073	674 836
Årsresultat		985 073	674 836
Totalresultat		985 073	674 836
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		985 073	674 836
Sum overføringer og disponeringer		985 073	674 836



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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 210
Andre fordringer		91 218	367 631
Sum fordringer		91 218	368 841
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 965 452	1 947 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 965 452	1 947 385
Sum omløpsmidler		3 056 670	2 316 226
SUM EIENDELER		3 056 670	2 316 226

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			
Udekket tap		2 018 905	3 003 978
Sum opptjent egenkapital		-2 018 905	-3 003 978
Sum egenkapital		-2 018 905	-3 003 978
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 699 184	4 910 667
Sum annen langsiktig gjeld		4 699 184	4 910 667
Sum langsiktig gjeld		4 699 184	4 910 667
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		822	1 144
Leverandørgjeld		330 625	355 797
Annen kortsiktig gjeld		44 944	52 596
Sum kortsiktig gjeld		376 391	409 537
Sum gjeld		5 075 575	5 320 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 056 670	2 316 226



Årsmøte 2021

Ila Kv | Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 8. april - 16. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Ila Kv I Boligsameie. Avstemningen åpner 8. april kl. 12:00 og lukker 16. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1267>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Ila Kv I Boligsameie

Anders Wittrup

Anders Haavie

Roger Jensen

Loritha Magnussen

Sissel Johanne Monsvold



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

Anders Wittrup er foreslått og valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1.1267 Årsrapport 08.04.21.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Wittrup	Fougstads Gate 28
Styremedlem	Anders Haavie	Herman Foss' Gate 29 A
Styremedlem	Roger Jensen	Herman Foss Gate 29
Styremedlem	Loritha Magnussen	Fougstads Gate 26
Styremedlem	Sissel Johanne Monsvold	Claus Borchs Vei 11
Varamedlem	Petter Øhlckers	Fougstads Gate 30
Varamedlem	Guro Fon Klyve	Fougstads Gate 34

Valgkomiteen

Ida K Kvisvik Hårstad	Fougstads Gate 24
Jarle Alexander Winge	Herman Foss Gate 27

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

Generelle opplysninger om Ila Kv I Boligsameie

Sameiet består av 89 seksjoner.

Ila Kv I Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975456315, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Fougstads Gate 24,26,28,30
Fougstads Gate 32,34,
Herman Foss Gate 21,23,25
Herman Foss Gate 27,29

Gårds- og bruksnummer :
219 59

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.

Ila Kv I 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.



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 769 403.

Dette er kr 814 403 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter fra salg av loftsareal.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra salg av loftsareal.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 624 924.

Dette er kr 518 400 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak uforutsette kostnader til VVS.

Resultat

Årets resultat på kr 985 073 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 2 680 279.

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 6 500 000 til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 21 311. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ila Kv I Boligsameie.

Lån

Ila Kv I Boligsameie har lån i OBOS-banken. Lånet har 3,2% i flytende rente, nedbetalt i 2037. 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 2,5% % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Ila Kvartal 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Ila Kvartal 1.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VS4M5-L.TEEN-6KM43-EOGXQ-400B-WACEJ



BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 934 812	3 827 364	3 935 000	4 033 000
Andre inntekter	3	834 591	17 581	20 000	20 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 769 403	3 844 945	3 955 000	4 053 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 120	-16 920	-16 920	-19 035
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-9 295	-10 863	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-144 680	-141 015	-145 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-67 351	-96 158	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-1 075 642	-555 588	-642 500	-7 108 000
Forsikringer		-264 237	-236 738	-256 000	-277 000
Festeavgift		-131 704	-131 704	-131 704	-131 704
Kommunale avgifter	9	-919 770	-852 668	-919 400	-927 393
Energi/fyring		-51 256	-73 474	-85 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-325 174	-296 512	-308 000	-336 000
Andre driftskostnader	10	-503 695	-457 610	-440 000	-437 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 624 924	-2 989 249	-3 106 524	-9 643 632
DRIFTSRESULTAT		1 144 479	855 696	848 476	-5 590 632
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 960	14 721	8 000	8 000
Finanskostnader	12	-170 366	-195 580	-196 500	-353 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-159 406	-180 860	-188 500	-345 500
ÅRSRESULTAT		985 073	674 836	659 976	-5 936 132
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		985 073	674 836		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 563	19 351
Kundefordringer		0	1 210
Forskuddsbetalte kostnader		84 905	345 530
Andre kortsiktige fordringer	13	2 750	2 750
Driftskonto OBOS-banken		217 870	259 659
Sparekonto OBOS-banken		2 747 582	1 687 725
SUM OMLØPSMIDLER		3 056 670	2 316 226
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 056 670	2 316 226
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 018 905	-3 003 978
SUM EGENKAPITAL		-2 018 905	-3 003 978
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 699 184	4 910 667
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 699 184	4 910 667
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 692	52 596
Leverandørgjeld		330 625	355 797
Påløpte renter		822	1 144
Annen kortsiktig gjeld	16	7 253	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		376 391	409 537
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 056 670	2 316 226
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2021

Styret i Boligsameiet Ila Kvartal 1

Anders Wittrup/s/
Loritha Magnussen/s/Anders Haavie/s/
Sissel Johanne Monsvold/s/

Roger Jensen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 934 812
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 934 812

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontra	115
Loftsareal	827 276
Nøkler	7 200
SUM ANDRE INNETEKTER	834 591

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 120

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 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 295.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 031
OPAK AS	-54 324
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 736
Andre konsulentonorarer	-1 260
SUM KONSULENTHONORAR	-67 351

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-605 801
Drift/vedlikehold VVS	-223 324
Drift/vedlikehold elektro	-94 310
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 466
Drift/vedlikehold brannsikring	-130 471
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 270
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 075 642

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-562 260
Feieavgift	-16 393
Renovasjonsavgift	-341 118
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-919 770

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-63 771
Driftsmateriell	-1 785
Vaktmestertjenester	-219 493
Renhold ved firmaer	-201 055
Andre fremmede tjenester	-4 995
Trykksaker	-4 207
Andre kontorkostnader	-499
Porto	-4 336
Bank- og kortgebyr	-3 555
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-503 695

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	216
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 857
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	830
Andre renteinntekter	57
SUM FINANSINNTEKTER	10 960

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-170 366
SUM FINANSKOSTNADER	-170 366

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 750
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 750

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 AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2017	-5 467 182
Nedbetalt tidligere	556 515
Nedbetalt i år	211 483
	-4 699 184
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 699 184



11

Ila Kv I Boligsameie

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader -7 253

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-7 253**



Styrets arbeid

Styret for sameiet har i 2020 hatt 7 styremøter. Av viktige saker som har fulgt styret gjennom året er oppfølging av følgende saker på det ekstraordinære årsmøtet i 2020: 1.) Fuktutfordring i kjellere, 2.) Fasaderehabilitering, 3.) Utskiftning av vinduer og balkongdører og 4. Balkonger. I tillegg har styret gjennomført nødvendig reparasjoner og vedlikehold i tilknytning til VVS og sikringsskap. Se mer informasjon under.

De viktigste sakene gjennomført i 2020 er:

Oppussing av trappeoppganger

Praksis med årlig oppussing av trappoppgang er videreført. En del av oppussingen er at det også monteres nye og større postkasser. Det er til enhver tid de oppganger som er mest nedslitt som prioriteres, og vurdering av tilstand på oppganger skjer hvert år av malerfirma (styret er ikke involvert i vurderingen). Gjennom årene er alle oppgangene i Fougstadsgate pusset opp. I 2020 ble oppgangen i Hermann Foss gt. 25 pusset opp. Det monteres også nye oppslagstavler i oppgangene. Den siste oppgangen i Hermann Foss gt. 23 pusses opp vinteren 2021.

Salg av loftsareal

Året 2020 har det blitt inngått kontrakt og solgt loftsareal til tre utbygginger, en i Hermann Foss gate og to i Fougstadsgate.

Dugnader

På grunn av pandemien har det ikke blitt gjennomført dugnader i 2020. Styret har likevel sørget for utsetting av containere vår/høst 2020 for kasting av avfall. Dugnad vil bli gjenopptatt så fort forholdene ligger til rette for det. Styret minner om at det av brannhensyn ikke er tillatt å lagre eller sette igjen ting i oppgangene. Fellesarealene på loft og i kjellerne skal kun brukes til midlertidig lagring og at ting som settes der må merkes med navn og seksjonsnummer.

Fellesvaskeri

Sameiet har to fellesvaskerier, i nedre og øvre gård. Det gjøres fortløpende reparasjoner og utføres nødvendig vedlikehold av vaskemaskiner. Fellesvaskeriet fungerer ved at beboere reserverer «vasketid» ved å henge opp lås(er) på vasketavle i fellesvaskeriene, disse klippes periodevis da mange beboere flytter ut og gamle låser blir hengende.

Styret oppfordrer alle beboere til å være nøye i overholdelsen av reglement for fellesvaskeri. Dette er det hengt opp informasjon om i fellesvaskeriene. Ved usikkerhet kontakt vaskeriansvarlig. Prissetting på bruk av fellesvaskeriet fastsettes ut fra den hensikt at utgifter og inntekter skal gå i null, at det er brukerne som også dekker alle utgifter forbundet med fellesvaskeriet.

Fukt i kjellere

Styret har gjennom flere år hatt kunnskap om mulige fuktutfordringer i kjellere. Styret innhentet for flere år siden en enklere rapport fra Obos Prosjekt. Denne sa at det var fuktutfordringer i kjeller samtidig som tematikken ikke var å forstå som akutt. Styret har slik sett hatt bevissthet om at tiltak vil måtte gjøres.

I tråd med årsmøtevedtak i 2019 har firmaet Fuktstopper AS gjennomført en fuktanalyse av kjellerne i Sameiet.

Tilbakemeldingene fra firmaet bekrefter tidligere antagelser og analyser om at det er gjennomgående fukt i betongkonstruksjonen i alle kjellere, og at fuktproblematikken er permanent. Etter utførte fuktmålinger er det imidlertid ikke per nå tegn til at fukten har "vandret" opp til konstruksjonen i 1 etg. Gjennomgående, med noen få unntak, normaliserer fukten seg rundt bakkenivå. Med andre ord er det ingen kritisk situasjon vi står ovenfor, men styret vil presisere at hvis ingenting gjøres, vil fukten fortsette å krype oppover i konstruksjonen. På litt lengre sikt vil dette føre til forvitring og skade på bærende betong- og teglkonstruksjoner.

Kjellere i øvre del av Herman Fossgate, og kjellere i midtpartiet (rundt portrommet) i Fougstadsgate, fremstår som de fuktigste konstruksjonene.

Styret har slik det kommer frem av protokollen fra ekstraordinær generalforsamling i juni 2020, valgt å avvente større utbedringer av fuktproblematikk i kjellerne til etter fasaderehabiliteringsprosjektet er gjennomført. Samtidig har styret gjort en vurdering av muligheten for å bytte ut kjellervinduene for å bidra til økt mekanisk ventilasjon, i seg selv et viktig tiltak for å redusere fukt og som en oppfølging av Fuktstopper sine anbefalinger (se "Fasaderehabilitering" for nærmere redegjørelse).

Inntil videre ber styret seksjonseierne om å etterkomme Fuktstopper AS sine anbefalinger knyttet til oppbevaringsrutiner: Gjenstander må opp fra gulv og ut fra yttervegger. Benytt plastbakker i stedet for pappesker, hylleseksjoner av metall eller plast, i stedet for treverk.

Fasaderehabilitering

Styret har i 2020 jobbet videre med å konkretisere årsmøtets vedtak i juni om at det skal gjennomføres en fasaderehabilitering. Årsmøtet vedtok en kostnadsramme på 5 mill. kr. for dette arbeidet. Styret har engasjert en ekstern prosjektleder for oppdraget fra selskapet Opak AS. Prosjektleder vil bistå styret gjennom hele prosjektet, herunder tilbudsforberedende arbeid, oppfølging av rehabilitering og dialog med entreprenør mv. Dette er et omfattende arbeid, og styret er godt fornøyd valg av prosjektledelse.

Styret har i samarbeid med Opak vinteren 2020/2021 innhentet pristilbud fra flere entreprenører. Det er foreløpig ikke tatt noen avgjørelse mht. valg av entreprenør.

Selv om rammen på 5 mill. kr ikke omfatter de delene av fasaden som ble rehabilitert for noen år siden (Herman Fossgt. mot bakgård og Fougstadsgate 34 mot bakgård), valgte styret å be om en pris på total rehabilitering av samtlige fasader og maling av vinduer, inkludert utskifting av vinduer i oppganger, kjellervinduer, dører ut mot bakgård, refoliering av balkonger og ny belysning mv. Prisen for dette arbeidet viser seg å ligge langt over den vedtatte rammen på 5 mill. kr. De mest aktuelle tilbudene ligger på 12-14 mill. kroner.

Konsekvensen av å gjennomføre et låneopptak i størrelsesorden 12-14 mill. kroner vil medføre en økning av felleskostnader på mellom 18-20 prosent. Styret mener at dette er for mye. Samtidig tilsier tilstanden på store deler av fasaden at den må rehabiliteres av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Styret vil presisere at vi har hjemmel til å iverksette nødvendige tiltak når sameiets infrastruktur ikke tilfredsstillende krav til HMS.

Fasaden i bakgården i Hermann Foss gate og kortsiden i bakgården i Fougstadsgate 34 ble rehabilitert for om lag 8-10 år siden (se også avsnitt over). Tilstanden på denne delen av fasaden er vesentlig bedre enn øvrige deler. Unntaket er nedre del av fasaden i Hermann Foss gate, som ifølge undersøkelser er i dårlig stand. Balkongene bør også males. For å redusere kostnadene til fasaderehabiliteringen vil styret foruten om å vurdere enkeltutbedringer på bakgårdsfasaden i Hermann Foss gate og Fougstadsgate 34, konsentrere rehabiliteringen til de resterende delene av fasaden, dvs. bakgården i Fougstadsgate 24-32, samt fasade ut mot vei i Hermann Foss gate og Fougstadsgate. I tillegg vil vi ta ut utskifting av kjellervinduer av prosjektet, og i stedet ha fokus på rehabilitering av oppgangsvinduer og dører ut mot bakgård. Målet til styret er å redusere utgiftene til rehabilitering til om lag 10 mill. kroner, og ikke overstige økning i felleskostnadene med om lag 10 prosent.

Hvis alt går etter planen, vil arbeidet med fasaderehabilitering starte opp våren 2021. Antatt varighet på arbeidet er syv måneder med sluttdato ut oktober 2021. Styret har bedt om at rehabiliteringen av fasaden skjer i faser, slik at ikke hele fasaden dekkes til samtidig. Vi ønsker at omkostningene for den enkelte beboer blir lavest mulig. Tilgang til lys og mulighet for lufting er viktig, spesielt i en tid der mange av oss tilbringer store deler av dagen hjemme. Styret vil sørge for tilgjengelig informasjon om de kommende fasadearbeidene i god tid før oppstart.

Utskifting av vinduer og balkongdører

I samsvar med vedtak fra ekstraordinært årsmøte i juni har styret fulgt opp videre overfor de av seksjonseierne som har meldt sin interesse for å skifte ut vinduer og balkongdører. Interessen har vært god, og i underkant av 40 seksjonseiere ønsker å være med på vindusprosjektet. Det har blitt tegnet opp en vindusspesifikasjon, og vært dialog med byantikvaren om hva slags type vinduer gården vår skal ha.

I forbindelse med forberedelsene til prosjektet har det dukket opp en rekke problemstillinger som styret ikke var kjent med på forhånd.

For det første viser det seg at en felles anskaffelse av vinduer vil kunne medføre krav til brannsikringstiltak. I praksis er brannsikring mest aktuelt for indre hjørner i bakgård, men kan også gjelde andre steder. Det vil medføre at også beboere som ikke skal skifte vinduer, kan få krav om å brannsikre sine vinduer. Brannsikring handler i denne sammenheng om brannsikkert glass og begrensninger knyttet til åpning av vinduer.

Videre er styret nå på nyåret gjort kjent med at ny eierseksjonslov er tydelig på at utskiftning av vinduer og balkongdører faller inn under sameiets vedlikeholdsansvar og ikke den enkelte seksjonseier. Dette er i strid med sameiets nåværende praksis der det fulle vedlikeholdsansvaret er pålagt den enkelte seksjonseier. Samtidig er vedtektene til sameiet noe tvetydige mht. hvor vedlikeholdsansvaret ligger (Jf. § 18). I samråd med forretningsfører og Obosadvokaten, og i lys av lovens ordlyd, ser ikke styret det lenger som hensiktsmessig at ansvaret for utskiftning av vinduer og balkongdører er lagt til den enkelte seksjonseier. Det er viktig å presisere at det av loven følger at den enkelte seksjonseier har ansvar for det daglige vedlikehold av vindu/dør.

I tillegg erfarer styret at gjeldende praksis fungerer dårlig. Vinduene i sameiet vårt er av svært varierende kvalitet, og det er krevende å følge opp seksjonseiere som ikke vedlikeholder vinduene sine. De er også ulike mht. utforming. Videre kan vinduer som ikke

vedlikeholdes over lang tid bidra til fuktgjennomslag i fasaden, og redusere levetid på puss og maling.

Basert på disse erfaringene og endringene i ny eierseksjonslov, vil styret kalle inn til et ekstraordinært årsmøte. Saken varsles av styret nå, men kan av tidshensyn ikke behandles i det ordinære årsmøtet. På det ekstraordinære årsmøtet vil forslag til nye vedtekter bli lagt frem for sameiet. I praksis har sameiet to alternativer, men vedtektene må uansett endres: Enten at 1.) Sameiet vedtar nye vedtekter der ansvaret for utskiftning av vinduer og balkongdører flyttes fra seksjonseier til sameiet, eller at 2.) Det tydeliggjøres i vedtektene at seksjonseier er ansvarlig for vinduer og balkongdører i egen leilighet. Til alternativ to har Obosadvokaten opplyst at sameiet kan ha vedtekter som avviker fra eierseksjonsloven dersom forslaget oppnår 2/3 flertall på årsmøtet.

Hvis sameiet vedtar alternativ 1 vil styret utarbeide en plan for utskiftning/vedlikehold. Planen vil utarbeides av en uavhengig tredjepart (f. eks Opak el Obos prosjekt). I planen må vi få oversikt over det totale bildet, herunder hvilke deler av sameiet vedlikeholdsbehovet er størst, og utarbeide noen kriterier for hvor mange vinduer som skal byttes per år. Sistnevnte må ses i sammenheng med sameiets økonomi og øvrige driftsutgifter. Styret presiserer at hvem som får bytte vinduer og i hvilken rekkefølge vil avgjøres etter en uavhengig vurdering av det eksterne fagmiljøet som utarbeider vedlikeholdsplanen.

Inntil sameiet har tatt stilling til denne saken vil ikke styret gå videre med vindusprosjektet (jf. årsmøtevedtak i juni 2020). I tillegg ber vi beboere som har planer om å bytte ut vinduer på eget initiativ, og avvente konklusjonen i saken.

Balkonger

På det ekstraordinære årsmøtet i juni 2020 ble det fattet et vedtak om balkongutbygging i sameiet:

Det åpnes opp for at seksjonseiere som ikke har balkong kan starte en prosess opp mot ansvarlige myndigheter i form av en søknad. En eventuell igangsetting av montering av nye balkonger betinger at Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden. Hele prosessen i form av prosjektering, søknad og montering av balkonger settes ut til et eksternt miljø. Alle utgifter bekostes av de seksjonseierne som omfattes av søknaden, herunder eventuelle skader på fasaden i forbindelse med montering av balkonger.

I løpet av høsten 2020 har en gruppe av beboere med Thomas Dybvig i spissen fulgt opp vedtaket og igangsatt et balkongprosjekt. Styret har i tråd med vedtaket ikke vært part i saken. Ut ifra det styret kjenner til, har prosjektet i samråd med arkitekt og Balkongbygg AS som skal levere balkongene, anbefalt at det i første omgang søkes om balkonger i en oppgang. Et evt. ja til balkongutbygging vil ifølge fagmiljøene nevnt over, gjøre det enklere å få gjennomslag for balkonger også andre steder i sameiet. Balkongprosjektet har tatt dette til etterretning, og har igjennom høsten jobbet med en søknad til plan- og bygningsetaten som omfatter Fougstadsgate 32. Dette er en oppgang i sameiet som ikke har balkong i dag.

I samråd med arkitekt og Balkongbygg AS og en forhåndsuttalelse fra Plan- og bygningsetaten ble det vurdert som lite realistisk å få adgang til å bygge balkonger i 1. etasje. Det ble derfor kun søkt om balkonger i 2. tom. 4. etasje.

Balkongprosjektet ved Thomas Dybvig, mottok en første tilbakemelding fra plan- og bygningsetaten og byantikvaren i vinter:

Plan- og bygningsetaten ber om at dagens utbygningsmønster, med balkonger fra 3. etasje og opp skal videreføres. Ikke bare er denne strukturen allerede satt, men balkonger i 2. etasje er frarådet av Byantikvaren fordi de vil komme i konflikt med fasadebåndet over 1. etasje, samt medfører dagslysforhold for underliggende rom som er å anse som utilbørlige. Begge omsøkte balkonger i 2. etasje bør utgå fra søknaden. Til slutt mener vi det er vesentlig for kvartalets helhetlige utforming at nye balkonger også monteres med tette felt, tilsvarende eksisterende balkonger.

Dersom dere ikke ønsker å omprosjekttere i tråd med våre føringer vil det være større sannsynlighet for avslag.

Med bakgrunn i dette valgte balkongprosjektet å omprosjekttere. Dvs. at de trakk ut balkongen i 2. etasje fra søknaden og i stedet kun søkte om balkonger i 3. og 4. etasje i Fougstads gate 32. Søknaden er etter det styret kjenner til godkjent, og balkongene blir etter planen montert denne våren.

Styret er kjent med at flere beboere ønsker balkong. Enkelte beboere i 2. etasje påpeker misforståelser i byantikvarens vurdering, der bl.a. eksisterende balkong i 2. etasje i Hermann Foss gate ikke er med i vurderingen og fasadebåndet over 1. etasje blir mindre påvirket. Disse beboerne ønsker derfor å gå i dialog for å se på mulighetene for balkonger. Samtidig har styret fått tilbakemelding fra enkeltbeboere i 2. og 1. etasje som uttrykker bekymring for lysforhold hvis de får en balkong over seg.

Plan- og bygningsetaten baserer sine vurderinger på ny teknisk forskrift fr 2017 (Tek17) som stiller strenge og definerte krav til tilstrekkelige dagslysforhold. Styrets vurdering av saken er at det med utgangspunkt i etatenes tilbakemelding, skal det mye til for at det blir aktuelt med balkonger i 2. etasje.

Styret er derfor av den oppfatning at det plan- og bygningsetaten godkjenner mht. balkonger bør ligge som norm for balkongutbygging i sameiet.

Vaktmestertjeneste

I 2020 fikk sameiet ny vaktmester. Oppdraget gikk etter en anbudsrunde til Servicebedriften Myhre AS. Vaktmesters faste oppgaver er å 1.) Ute: beskjære trær og klippe busker, måke snø, strø og salte om vinteren, 2.) Inne: skifte lypærer og gjøre generell kontroll av og tilsyn med bygningsmassen.

Mangler, avvik osv. bes registrert på www.behovsregistrering.no. Akutte saker bes meldt inn per tlf: 948 44 444.

Bruk av fellesrom i kjeller

I ordensregler for sameiet, i pkt 10, står det:” Beboerne bestemmer selv over fellesrommene i kjelleren.” I enkelte oppganger har man benyttet seg av denne muligheten, som i Fgt. 24 og 32. Styret oppmuntrer beboere i oppganger til å benytte seg av den mulighet som gir seg av ordensreglene. – Det er viktig at styret er orientert om bruk og at nødvendig avklaring med styret skjer der hvor tiltaket krever bruk av strøm.



Ringeklokker/ calling-anlegg

System i gården for ringeklokker og calling-anlegg er gammelt og fungerer ikke fullstendig i alle oppganger. Styret har ikke funnet å kunne prioritere full utskiftning av anlegget. I årsberetning for 2015 presenterte styret følgende praksis for utskiftning, denne praksis gjelder fortsatt:

Styret mener at det er et minimumskrav at a) det er mulig å låse opp oppgangsdør fra leilighet og b) at det er én-veis- kommunikasjon fra gate til leilighet (man må kunne vite hvem man låser opp for). I oppganger hvor ringeklokke/ calling-anlegg ikke innfrir dette minimumskrav, vil anlegget oppgraderes. Ved oppgradering legges det inn mulighet for video-funksjonalitet. Dersom den enkelte beboer ønsker videofunksjonalitet i sin leilighet, der hvor det foretas oppgradering, må beboer selv bekoste dette.

Innkjøp av utstyr til dugnad og utlån

Styret har de seneste årene gjort mindre innkjøp av maskiner til bruk på dugnad, dette er også maskiner seksjonseiere kan låne ved mindre jobber i egen boenhet eller i kjellerbod: Høytrykksspyler, industristøvsuger (også til vann), luftavfukter. Ta kontakt med styret ved ønske om lån av utstyr.

Andre enkeltsaker

- Det er innført ordning for 2 årlige utskiftninger av matter i trappoppgang, disse skal være skiftet og rene til 17. mai og til jul.
- Det er fortløpende noen naboklager knyttet til støy og høy musikk, styret følger etter beste evne opp og oppfordrer alle beboere til å sette seg inn i husordensreglementet og forventer at dette følges.
- Utbedring av diverse vannskader og lekkasjer. I forbindelse med dette ble samtlige stoppekraner byttet ut da det viste seg at flere var defekte. Disse utforutsette avvikene er hovedforklaringen til høyere driftskostnader enn budsjettet slik det fremgår av årsregnskapet.
- I 2021 vil styret få gjennomført en tilstandsrapport for å avdekke evt. vedlikeholdsbehov i tilknytning til muren mellom øvre og nedre gård i sameiet.
- El-kontroll i sikringsskap og ledningsmasse i kjellere som følge av varmegang i sikringsskap.
- Innført årlig inspeksjon og rens av takrenner.
- SMS-varsling er et nytt tilbud fra Obos som sameiet benytter seg av i forkant av dugnader og viktige frister for seksjonseierne. – Det er viktig at du sørger for å ha oppdatert kontaktinformasjon hos forretningsfører Obos for at du skal motta SMS-varsel. Dersom du ikke har mottatt varsel fra sameiet over SMS, kontakt forretningsfører og send ham ditt mobilnummer (tron.sather@obos.no).
- Beboere kan kjøpe ytterligere nøkler til sin oppgang ved behov, ta kontakt med styreleder. Fra og med 2018 er pris per nøkkel satt opp til kr 400,00 per stykk.

Hjemmeside for sameiet

Sameiet har for tiden to hjemmesider som inneholder mye praktisk informasjon for gårdens beboere: <http://ilakvartal1.herborvi.no> og [Ila Kv I Boligsameie \(vibbo.no\)](http://Ila Kv I Boligsameie (vibbo.no)).

I løpet av 2021 vil all relevant informasjon på den gamle nettsiden (ilakvartal1herborvi.no) bli flyttet over til Vibbo. Vibbo er Obos sin nye nettløsning for informasjon og kontakt



mellom styret og sameiet. På Vibbo må man registrere seg for å få tilgang til siden. Styret oppfordrer samtlige beboere til å gjøre det.

Vi ber alle beboere benytte sameiets nye hjemmeside før de henvender seg til styret med praktiske spørsmål – kan godt være at du finner svar på dine spørsmål der.

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 W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 200598.2. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. IIa Kv I Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 135 000,-



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling:

Som styreleder for 1 år foreslås:

Anders Wittrup Fougstads gate 28

-

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anders Haavie Hermann Foss gate 29

Loritha Magnussen Fougstads gate 26

-

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Sissel Monsvold Claus Borchs vei 11, 0853 Oslo

Petter Ølhckers Fougstads gate 30

-

Som varamedlemmer for for 1 år foreslås:

Jarle Alexander Winge Hermann Foss gate 27

Guro Fon Klyve Fougstads gate 34

-

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mina Nordskog Fougstads gate 28

Sigrun Akers Nordeng Fougstads gate 32

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Anders Wittrup

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Sissel Monsvold



Petter Ølhckers

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Guro Fon Klyve

Jarle Alexander Winge



Sak 6

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 Medlem Velges for 1 år

Sigrun Aker Nordeng

Mina Nordskog



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.