



# Årsmøte 2022

7283 Øvre Tåsen Boligsameie

## Til seksjonseierne i Øvre Tåsen Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 22. mars 2022 kl. 19.00 på klubbhuset til Tåsen IL**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Tåsen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

**Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.**

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

## FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Øvre Tåsen Boligsameie  
avholdes tirsdag 22. mars 2022 kl. 19.00 på klubbhuset til Tåsen IL**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Om opparbeiding av areal for permanent parkering på sameiets tomt
- B) Presisering av ordensreglene vedrørende parkering på sameiets tomt
- C) Endring av husordensregel nr. 3

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 23.02.2022

Styret i Øvre Tåsen Boligsameie

Per Ove Eikeland/s/      Christine Fagerhus/s/

Lise Juvet/s/

Magnus Monn-Iversen/s/

Eivind Enok Nilsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Ove Eikeland	2021-2022
Styremedlem	Christine Fagerhus	2021-2023
Styremedlem	Lise Juvet	2020-2022
Styremedlem	Magnus Monn-Iversen	2021-2023
Styremedlem	Eivind Enok Nilsen	2020-2022
Varamedlem	Mona Dahl	2021-2022

### Valgkomiteen

Katja Eggen	2021-2022
Torgeir Helland	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Øvre Tåsen Boligsameie

Sameiet består av 48 seksjoner.

Øvre Tåsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991933891, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

P.A.Munchs Vei 1 - 5

P.A.Munchs Vei 6 og 8

Løvåsveien 1,3 og 5

Tåsenveien 34 og 36

Gårds- og bruksnummer:

53            72

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Øvre Tåsen 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 ERNST & YOUNG AS.

### Styrets arbeid

Antall styremøter

Det er i styreperioden gjennomført 9 ordinære styremøter og i tillegg, en rekke saksavgrensede møter.

Organisering av arbeidet  
Styret konstituerte seg selv på følgende måte:

Styrets leder: Per Ove Eikeland  
Nestleder/økonomiansvarlig: Eivind Enok Nilsen  
HMS ansvarlig: Christine Fagerhus  
Vedlikeholdsansvarlig: Magnus Monn-Iversen/Lise Juvet  
Kommunikasjon/vedlikehold: Lise Juvet

## Rapport og planer fra styret

### 1. Vedlikehold

Styret anser det som en av våre viktigste oppgaver og plikt å sikre en forsvarlig forvaltning av boligmassen for å hindre skade og følge opp estetiske retningslinjer i grammatikken. I 2021 fikk vi utarbeidet vedlikeholdsplan og prioriteringsplan for vedlikeholdsprosjekter og underskrev rammeavtale med Aase for utarbeidelse av tilbud og styring av prosjekter de nærmeste årene.

#### 1.1 Utskifting/vedlikehold av yttertrapper

Vi startet i 2021 arbeid med utskifting/vedlikehold av yttertrapper der inspeksjon fra Aase ga en klassifisering av hvilke trapper som behøver full erstatning og hvilke som trenger vedlikehold for forlenget levetid.

Imidlertid førte ikke Aases arbeid med å hente inn tilbud frem til valg av entreprenør. Styret var ikke fornøyd med prosessen og de innleverte tilbudene. Vi besluttet derfor å hente inn supplerende tilbud, som vil bli fulgt opp videre av det nye styret. Problemene med tilbudsprosess for yttertrapper medførte at en stor andel av vedlikeholdsbudsjettet for 2021 har blitt stående urørt og vil bli overført til et mer romslig vedlikeholdsbudsjett for 2022.

Utenfor denne tilbudsprosessen har tre trapper blitt skiftet ut i forbindelse med utbygginger av kjellere og dreneringer i sameiet. Styret besluttet å fullfinansiere en av disse trappene som var så forvitret at den utgjorde en sikkerhetsrisiko og var prioritert for utskifting. Styret besluttet medfinansiering av de to andre trappene tilsvarende estimerte utgifter for nødvendig vedlikehold. Disse trappene var ikke så ødelagte at full utskifting var nødvendig.

#### 1.2 Utskifting av vinduer

I prioriteringsplanen står også utskiftinger av vinduer høyt på dagsorden. Styret har satt i gang en prosess med befaringer og med å hente inn tilbud fra ulike leverandører. Det sittende, og det nye, styret vil følge opp prosjektet når tilbudene kommer inn. Sameiet vil bli informert om innkomne forslag og hva styret anser som beste løsning. Utskifting av vinduer er kostnadskreven og lar seg ikke gjøre innen budsjettrammen for ordinært vedlikehold. Det nye styret vil foreslå en finansieringsplan for vedlikehold og presentere denne på ekstraordinært sameiermøte i 2022.

#### 1.3 Vannlekkasjer tak og soilrør

Styret har fulgt opp og fått utbedret to taklekkasjer samt tilfeller av skadet takstein. Lekkasje medførte heldigvis ikke følgeskader og forsikringssaker. I tillegg har styret

håndtert to vannlekkasjer fra gamle soilrør. Den ene har gitt følgeskader som nå er under vurdering av forsikringsselskap. Det kommende styret vil følge opp inspeksjon og utskifting/vedlikehold av gamle rør, som også er prioritert i vedlikeholdsplanen.

Det er viktig at hver enkelt sameier etter beste evne ser over sin leilighet (loft/kjeller/vinduer/beslag). Kontakt styret for hjelp om det er noe som man ikke kan greie selv og man mener kan forårsake vanninntrengning. Sameiets forsikring dekker vannskader fra vanninntrengning gjennom tak/beslag osv. oppad til 200.000 per sak (inntil 3 saker per år), men avhenger også av komponentenes alder, der 40 år er satt som grense for antatt levetid.

For vanninntrengning rundt el. ved f. eks kjellervindu er det viktig å vite følgende; "Forsikringen dekker vanninntrengning i bygning dersom dette skjer direkte fra terreng eller grunn, i slik mengde at det blir stående vannspeil på gulvet". Ved vanninntrengning i kjeller/fukt gjennom mur er det viktig at hver enkelt sameier sier fra til Styret slik at evt utbedring av drenering lokalt enten kan iverksettes fortløpende eller ved mindre kritisk, kan rykke frem i sameiets vedlikeholdsplan.

## **2. Oppfølging av grammatikk.**

Styret har fulgt opp urettmessige tilbygg på boder og fått forsikring om at disse vil bli fjernet. Styret anser det viktig å få fjernet tilbygg som bidrar til at vi vil overskride lovlig utnyttelsesgrad så sant alle hus, verandaer og balkonger bygges ut (prioriterte i ØTBs statutter).

Boder:

ØTB har tillatt bygging av nye boder, med det forbehold at disse beboerne kan bli pålagt å rive dersom det blir nødvendig for at prioriterte utbygginger skal kunne skje og det ikke er mulig få dispensasjon fra utnyttelsesgraden fra Oslo kommune. Mange boder i sameiet har derfor en heftelse ved seg som sier at de kan bli pålagt revet. Det finnes klare regler for hvordan bodene skal se ut, vedtatt av tidligere årsmøte. Praksis for vedlagring er i dag at det er tillatt å lø ved på den ene siden av boden der denne støttes opp med endestokker og med «tak» av en rekke med takstein eller tverrliggende løse plank. Faste/hele sidevegger, tak og dører tillates ikke. Tre seksjoner har i løpet av året fått pålegg fra styret om å tilbake stille bod ihht til krav.

Utnyttelsesgrad:

Utnyttelsesgrad eller bebygd areal som det også kalles, defineres slik: summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomta. Bebygd areal er "fotavtrykket" av bygninger carport, overbygd gårdsrom, terrasse som ligger mer enn 0,5 m over terreng, utkraget bygningsdel med fri høyde over terreng mindre enn 5 m over terreng, parkeringsareal osv.

## **3. Parkering**

### **Beboerparkering**

Styret har brukt en del tid i 2021 på saken med beboerparkering. Vi har hatt dialogmøter med bymiljøetaten, bydelen og enkeltpolitikere, samordnet innspill med andre områder i Nordre Aker, og formidlet våre krav gjennom oppslag i Nordre Aker Budstikke. Styret takker beboere som har involvert seg i arbeidet med å få omgjort parkeringsforbudet. Arbeidet førte til innføring av beboerparkering i P.A. Munchs vei og midlertidig

beboerparkering i Tåsenveien. Sistnevnte er nå fjernet på grunn av utbygging og vi må forvente økt press på parkeringsplassene i P.A. Munchs vei.

#### **Parkering på fellesarealer de enkelte beboere disponerer**

Styret har mottatt og behandlet en søknad fra beboerne i Tåsenveien 34 om opparbeidelse av parkeringsplass på tomt. Vi har kommunisert med *Huseiernes Landsforbund* som er av den oppfatning at opparbeidelse av parkeringsplass kan gjøres innenfor gjeldende husordensregler og at styret derfor kan foreta en beslutning i saken. Beboere i Tåsenveien 34 forela planene for tilstøtende seksjonseiere i sameiet med tilbakemeldinger fra naboseksjon gjort kjent for styret. En av tilbakemeldingene stilte spørsmål ved om planene var i tråd med ØTBs retningslinjer for arealdisponering og ville kunne medføre overskridelse av grensen for bebygd areal satt av Oslo kommune for tomten. Styret hentet inn tilleggsopplysninger fra Oslo kommune som bekrefter at parkeringsareal regnes inn i bebygd areal.

I lys av dette brevet har styret informert beboerne i Tåsenveien 34 om at det stiller seg positive til søknaden om utbygging av parkeringsplass under den forutsetning at arealbruk ikke overstiger areal allerede avsatt til slikt formål per hus i Oslo kommunes planverk (Småhusplanen). Endelig styregodkjenning kan imidlertid ikke gjøres før vi har mottatt revidert søknad med inntegning av parkeringsplass på tomten med nøyaktige mål for areal.

#### **4. Eierskifter**

Det er registrert to eierskifter. Styret har hatt oppfølgende arbeid knyttet til dialog med meglere og nye beboere for godkjenning av at nye utbygginger er i tråd med ØTBs grammatikk.

#### **5. HMS-arbeid - Brannvern.**

Det viktigste HMS-arbeidet styret gjør i ØTB er forebyggende brannvern. Det tidligere styret opplevde det som utfordrende (generelt) å få gode tilbud fra leverandører for diverse arbeid som skal utføres for sameiet, særlig oppdrag av mindre pengeverdi. Dette gjelder også sjekk av brannvernutstyret i sameiets leiligheter. Vi har fulgt opp tidligere vedtak om å flytte deler av oppgavene over på den enkelte sameier.

Sameierne har blitt pålagt følgende:

- Utnevning av en Brannvernansvarlig i hvert hus,
- Gjennomføre test/ ettersyn/ vedlikehold av varslings- og sikkerhetsutstyr (batteribytte, seriekobling av varslere, pulverapparater, sikre frie rømningsveier)
- Etablere rutiner mellom beboere i de enkelte hus i tilfelle branntilløp, utløste varslere etc.

**Vi opplever at denne kampanjen og formen har fungert tilfredsstillende, og ønsker at brannvernuka fortsetter som en årlig rutine i sameiet i uke 38.**

#### **6. Verifikasjon av areal.**

Styret har gjennomført arbeid med å få verifisert areal for ØTB som brukes av Oslo kommune for beregning av kommunale avgifter. Bakgrunnen er følgende:

- Etterprøving av om at kommunen bruker korrekte tall (for stort areal) ved beregning av avgifter for ØTB.



- Styret ønsker også å få iverksatt tidligere vedtak om at økte kostnader knyttet til utbygginger i sameiet skal bæres av utbygger og ikke sameiet (inkludert forsikringer og kommunale avgifter som står i vedtaket). Vi er i dialog med OBOS som viser til at en slik fordelingsmodell er vanlig i sameier der de er forretningsførere.
- Kommunale avgifter beregnet utfra m2 utgjør en vesentlig kostnad for sameiet, og fordelingen av utgiftene bør derfor følge utfra disponible arealer for avgiftsberegning. I dag blir ikke eiere belastet for merkostnaden det påfører sameiet i kommunale avgifter. Hva det utgjør pr enhet kan man finne ut her: <https://www.oslo.kommune.no/vann-og-avlop/tilknytningsgebyr-arsgebyr-og-vannmaler/vann-og-avlopsgebyrer/>

## **7. Kommunikasjon med sameiere.**

Styret ønsker å få til god kommunikasjon og dialog med sameierne. ØTBs offisielle informasjonskanal er p.t. Vibbo. Der blir det informert om styrearbeid og sommer- og julebrev.

Vi opplevde nylig at sameiets hjemmeside, ØTB.no, plutselig ble tatt bort fra nettet. Styret jobber for å få OBOS til å hente ut informasjonen som lå på hjemmesiden og gjenopprette ny hjemmeside for ØTB.

Øvre Tåsen Boligsameie har også en facebook-side, der det bl.a. er informert om utvikling i beboerparkeringssaken. Denne siden brukes også til intern dialog i sameiet.

### **Beboerportalen Vibbo.no.**

Vibbo fungerer som en komplett og effektiv løsning på kommunikasjon i sameiet. Styret ønsker å bruke Vibbo og all nødvendig informasjon vil kunne finnes der. For å kunne kommunisere digitalt med beboere, krever lovverket at vi ber om lov først.

Har du gått glipp av SMS fra OBOS om dette? Logg deg inn på vibbo.no for å gi samtykke til digital kommunikasjon og for å registrere/oppdater din mailadresse. Samtykket kan når som helst trekkes tilbake.

Logg deg inn på Vibbo.no og oppdater profilen din og sjekk at kontaktinformasjonen stemmer.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 527 872. Dette er i henhold til budsjett.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 650 625. Dette er kr 1 499 065 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn forventet. Hovedårsak er at planlagt trappeprosjekt ble utsatt grunnet at tilbudet ikke møtte styrets forventninger (se punkt 1.1. i beretningen om styrets arbeid).

**Resultat**

Årets resultat på kr 750 251 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 292 338.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 310 000 til ordinær drift og vedlikehold og til større vedlikehold som omfatter trapper. Dette er betydelig høyere enn fjoråret og skyldes overføringer, se kommentarer til regnskap. Midlene vil i hovedsak gå til utskifting/vedlikehold av yttertrapper og andre prioriterte prosjekter.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 21 836. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Tåsen Boligsameie.

**Lån**

Øvre Tåsen Boligsameie har lån i Obosbanken.

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

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.06.22. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Øvre Tåsen Boligsameie

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Tåsen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

---

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 3. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 527 872	2 327 312	2 528 000	2 557 000
Andre inntekter		0	107 015	0	120 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 527 872</b>	<b>2 434 327</b>	<b>2 528 000</b>	<b>2 677 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 690	-9 090	-12 690	-12 690
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-6 650	-6 375	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-99 393	-96 638	-100 000	-103 000
Konsulenthonorar	6	-726	-4 279	-100 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-2 500	0
Drift og vedlikehold	7	-316 345	-171 833	-1 696 000	-2 376 000
Forsikringer		-437 935	-412 484	-453 000	-459 000
Kommunale avgifter	8	-657 806	-649 419	-656 000	-677 500
Andre driftskostnader	9	-29 080	-24 134	-31 500	-31 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 650 625</b>	<b>-1 464 252</b>	<b>-3 149 690</b>	<b>-3 767 690</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>877 247</b>	<b>970 075</b>	<b>-621 690</b>	<b>-1 090 690</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 569	2 397	0	0
Finanskostnader	11	-128 565	-167 770	-127 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-126 996</b>	<b>-165 373</b>	<b>-127 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>750 251</b>	<b>804 702</b>	<b>-748 690</b>	<b>-1 090 690</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		750 251	804 702		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 580	348
Kundefordringer		0	10 063
Forskuddsbetalte kostnader		480 836	0
Driftskonto OBOS-banken		741 849	837 835
Sparekonto OBOS-banken		566 905	565 679
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 795 170</b>	<b>1 413 925</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 795 170</b>	<b>1 413 925</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-2 217 167	-2 967 418
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 217 167</b>	<b>-2 967 418</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 509 505	4 297 840
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 509 505</b>	<b>4 297 840</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 158	48 241
Leverandørgjeld		481 011	34 511
Påløpte renter		663	751
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>502 832</b>	<b>83 503</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 795 170</b>	<b>1 413 925</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2022

Styret i Øvre Tåsen Boligsameie

Per Ove Eikeland/s/

Christine Fagerhus/s/

Lise Juvet/s/

Magnus Monn-Iversen/s/

Eivind Enok Nilsen/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	2 527 872
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 527 872</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 650.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-726
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-726</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-301 058
Drift/vedlikehold VVS	-15 287
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-316 345</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-428 552
Feieavgift	-10 474
Renovasjonsavgift	-218 781
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-657 806</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 123
Andre fremmede tjenester	-240
Trykksaker	-553
Porto	-1 080
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 034
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-29 080</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 226
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	343
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 569</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-102 306
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-26 259
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-128 565</b>

**NOTE: 12****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: 13**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2018	-3 889 590	
Nedbetalt tidligere	633 733	
Nedbetalt i år	252 752	
		-3 003 105

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2019	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	558 017	
Nedbetalt i år	535 583	
		-506 400

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 509 505**

## **INNKOMNE FORSLAG:**

### **Forslag A: Om opparbeiding av areal for permanent parkering på sameiets tomt**

Sameiet har mottatt forslag fra Torgeir Helland om endringer i vedtekter og husordensregler for å presisere at det ikke skal gis anledning til å opprette permanente parkeringsplasser i hageparsellene i Øvre Tåsen Boligsameie. Bakgrunnen for forslaget er en søknad fra beboerne i Tåsenveien 34 om opparbeiding av parkeringsplass på tomten i lys av den nye parkeringssituasjonen i sameiet. Saken dreier seg om prinsipper og styret ønsker derfor ikke å komme med sin innstilling til vedtak.

#### **Forslagsstiller:**

Torgeir Helland

#### **Begrunnelse for forslaget:**

Dagens ordensregler omtaler parkering i punkt 8 og sier:

«8. PARKERING. Biler og andre motorkjøretøyer må ikke parkeres på sameiets eiendom. Dispensasjon fra denne regel må innhentes av fra styret. Parkering foran porten er forbudt»

Denne ordensregelen ble sist forslått endret for å tillate parkering i 2019, men regelen ble opprettholdt av årsmøtet. Mitt forslag til tillegg til vedtektene gir fremdeles styret en åpning for å gi dispensasjon for parkering slik ordensreglene åpner for. Samtidig vil man ved å vedtektsfeste at man ikke ønsker opparbeidet parkeringsareal styrke og bevare den grønne profilen til sameiet.

Vi sier da at det arealet som i henhold til kommunal arealplan skal beregnes for parkering med tanke på utnyttelsesgrad av tomten ikke er ønsket utbygd som parkering. Sånn kan vi sikre et åpent, luftig, barnevennlig og grønt bomiljø i sameiet og i mine øyne opprettholde bokvaliteten. På sikt vil det antagelig også heve verdien av sameiets boliger om vi klarer å bevare en helhetlig grønn profil - neste generasjon kjøpere tenker grønt!

Vi kan parkere i P.A. Munchs vei og på sikt forhåpentligvis Løvåsveien - samt nærliggende gater.

Man kan tenke seg at noen hager/arealer er bedre egnet til parkering enn andre - men om man tillater permanent parkering i en eller flere hager/for ett hus kan det også heve konflintnivået med sameiere med tilstøtende hager, det kan være vanskelig å definere kriterier for permanent parkering etc – og man kan risikere at man skaper presedens og kan vanskelig nekte andre, med mindre egnet areal å etablere det samme.

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

Det legges til et nytt punkt 4.6 under paragraf 4 i vedtektene med ordlyden:

"Det skal ikke opparbeides areal for permanent parkering av biler på sameiets tomt"

## **Forslag B: Presisering av ordensreglene vedrørende parkering på sameiets tomt**

### **Forslagsstiller:**

Torgeir Helland

### **Begrunnelse for forslaget:**

Om forslag A (*Opparbeiding av areal for permanent parkering på sameiets tomt*) vedtas bortfaller dette forslaget)

Dagens ordensregler omtaler parkering i punkt 8 og sier:

«8. PARKERING. Biler og andre motorkjøretøyer må ikke parkeres på sameiets eiendom. Dispensasjon fra denne regel må innhentes av fra styret. Parkering foran porten er forbudt»

Det er i henhold til Ordensreglene ikke lov å parkere på sameiets tomt, uten dispensasjon. Styret har informert beboerne om at det er saker rundt tematikken som behandles av styret om dagen. Jeg tenker det kan være klokt at årsmøtet presiserer intensjonen med dagens ordensregler, slik at neste styre ikke trenger å bruke tid på denne type saker, så lenge ordensreglene er slik de er per i dag.

Så lenge ordensreglene ikke tillater parkering uten dispensasjon, tenker jeg at det ikke har noen hensikt å opparbeide parkeringsareal på sameiets tomt. Min tolkning av dispensasjon i denne sammenheng er at det er noe midlertidig.

Det vil ved opparbeiding av parkeringsareal fort kunne utvikle seg til en mer permanent parkeringssituasjon, slik at en eventuell midlertidig dispensasjon i praksis forblir permanent.

Det er noe som heter at «det ingenting som er så permanent som noe midlertidig».

### **Forslag til vedtak:**

Det foreslås at dagens husordensregler punkt 8

«8. PARKERING. Biler og andre motorkjøretøyer må ikke parkeres på sameiets eiendom. Dispensasjon fra denne regel må innhentes av fra styret. Parkering foran porten er forbudt»

Endres til:

«8. PARKERING. Biler og andre motorkjøretøyer må ikke parkeres på sameiets eiendom. Dispensasjon fra denne regel må innhentes av fra styret. En dispensasjon vil være midlertidig og det skal derfor ikke opparbeides dedikert parkeringsplasser/parkeringsareal på sameiets tomt. Parkering foran porten er forbudt»

### **Forslag C: Endring av husordensregel nr 3**

Styret ønsker ikke å gi noen innstilling til saken for å la sameierne stemme på fritt grunnlag.

#### **Forslagsstiller: Torill Stokland**

##### **Begrunnelse for forslaget:**

I sameiehetene er regelmessig gressklipping nødvendig i sommermånedene. Men denne aktiviteten er også spesielt støyende. Klippingen bør derfor legges til andre dager enn søndag, vi trenger en fredeligere dag. Vi har sett en utvikling med økende bruk av gressklipper på søn- og helligdager som ofte begrunnes med at det er vanskelig å finne tid på vanlige ukedager. Men resultatet av dette er at enkelte søndager blir preget av mye støy store deler av dagen. En slik aktivitet på søn- og helligdager er ikke i tråd med gjeldende husordensregler. Jeg foreslår derfor et tillegg til husordensreglene for å presisere spesielt at beboerne ikke bruke gressklipper og andre støyende hageredskaper på søn- og helligdager.

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

Foreslått endring er en tilleggssetning markert med uthevet skrift.

3. HENSYN TIL ANDRE SAMEIERE Leilighetene og fellesarealene må ikke nyttes slik at det oppstår ubehageligheter for naboene, og heller ikke på en slik måte at eiendommens omdømme nedsettes. Man skal ta hensyn til godt naboskap ved bruk av radio, fjernsyn, stereoanlegg, musikkinstrumenter o.l., likeledes ved støyende hageredskaper. Det bør være rolig i leilighetene etter kl. 23.00. Bruk av musikkanlegg etter denne tid, ved fester o.l., må avtales med naboer i god tid på forhånd. Sameiere må ikke hindres adgang til områder de har bruksrett til. Fellesarealer må ikke nyttes til lagerplass over tid. Tørkeplasser bør ikke nyttes på søn- og helligdager. **Verken gressklipper eller andre støyende hageredskaper bør brukes på søn- og helligdager».**

## VALG AV TILLITSVALGTE

### Informasjon om valget

Styreleder velges for 1 år. Styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlem velges for 1 år  
Valgkomite velges for 1 år.

### Valgkomiteens innstilling:

#### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Magnus Monn-Iversen (P.A. Munchsvei 5)

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Staffan Jakobsen (Løvåsveien 5 A)  
Anders Lindstrøm (P.A. Munchsvei 6 A)  
Eivind Enok Nilsen (Løvåsveien 1 B)

Styremedlemmer som ikke er på valg:  
Christine Fagerhus (P.A. Munchsvei 3)

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Ellen Elisabeth Brekke, P.A. Munchsvei 4 B)

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Lise Juvet (Tåsenveien 34 B)  
Per Ove Eikeland ( P.A. Munchs vei 2B)

### Forslag til vedtak:

Valgkomiteens innstilling vedtas

## **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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 567051. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Energimerking**

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