



Årsmøte 2021

Gla'enga Eierseksjonssameie

Digitalt årsmøte avholdes 2. mars - 12. mars 2021

Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Gla'enga Eierseksjonssameie årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 2. mars kl. 09:00 og lukker 12. mars kl. 16:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7026/arsmote/2021>

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. Valg av valgkomite for 1 år
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Gla'enga Eierseksjonssameie

Ragnhild Storeide Folgerø

Dzevdet Dulbic

Roger Jakobsen

Mai Phan Ngoc

Steffen Tronstad

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

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 Tone Kristin Veisten og Christian Wike signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Tone Kristin Veisten og Christian Wike er valgt.

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000. Beløpet fremgår av budsjettet for 2021 da godtgjørelsen utbetales etter vedtak i årsmøtet. Beløpet er uendret fra 2019.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

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. 7026 Årsrapport til signering.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnhild Storeide Folgerø	2020-2021
Styremedlem	Dzevdet Dulbic	2020-2022
Styremedlem	Roger Jakobsen	2019-2021
Styremedlem	Mai Phan Ngoc	2020-2022
Styremedlem	Steffen Tronstad	2020-2021
Varamedlem	Randi Ødegaard	2020-2021

Valgkomiteen

Jørn Karlsen	2020-2021
Vigdis Kjelseth	2020-2021

Styret består i dag av 3 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Gla'enga Eierseksjonssameie

Sameiet er et kombinasjonsbygg bestående av 183 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. I tillegg til dette har sameiet ett garasjeanlegg som er seksjonert som et fellesareal og hvor 61 plasser er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjonen.

Gla'enga Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898 391 442, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med adresse: Gladengveien 15 A-D.

Gårdsnummer er 129 og bruksnummer er 33.

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.

Gla'enga Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Tomt er festet. Festekontrakt er tinglyst den 15.12.2010, med dagboknr. 989127.

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.

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Det har også i 2020 vært mye å gjøre for styret, blant annet med etablering av ny internettleverandør, vedlikeholdsspyling av rør, øvrig vedlikehold av bygget, og flere krevende forsikringssaker. Når det gjelder drift av bygget, har vaktmester overtatt den daglige oppfølgingen av byggets drift. En slik driftsledertjeneste gjør at etablering og oppfølging av serviceavtaler går smidigere og mer sømløst, og sameiets drift følges opp helhetlig.

Styret

Gla'engas nettadresse er www.glaenga.no, og e-postadressen er styret@glaenga.no.

Styret har en mailvaktordning som ivaretar kort responstid på mottatte mailer. Det kommer mange henvendelser av ulike slag, og ordningen fungerer tilfredsstillende.

Styrekontoret befinner seg i -01-etasje i C-oppgangen, like ved heisen. Det er kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 1900 og 1930 (i partallsuker). Det kommer ikke mange besøkende i kontortiden, men styret synes likevel det er et tilbud som bør opprettholdes. Styret har ikke telefontid.

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.

Databehandleravtale

Sameiet har databehandleravtale med Securitas, som ivaretar driften av kameraene våre. Pga. GDPR (EUs nye personvernforordning) inngikk vi i perioden også databehandleravtale med OBOS som forretningsfører.

Vaktmester, sommer- og vintertjenester

Vaktmestertjenester leveres av Oslo Drift og Utleie A/S, og dette innbefatter også sommer- og vintertjenester.

Vaktmester sørger også for årlig service på dørhåndtak og låser i fellesområdene.

Driftsleder

Nytt av året er at sameiet har engasjert en driftsleder til å ivareta oppfølging av byggets drift. Dette innebærer oppfølging av serviceavtaler, kvalitetskontroll, nødvendige befaringer, bidrag til reforhandling av avtaler, og å skaffe tilbud til tjenester. Det er vaktmester som også innehar driftslederansvaret, og dette arbeidet fungerer godt. Det er mange oppgaver han løser, hvor sameiet ellers ville ha måttet tilkalle kostbar hjelp utenfra.

Renhold

Sameiets renhold av fellesarealer ivaretas av PBT Entreprenør og Byggrenhold AS. Avtalen inkluderer årlig hovedvask, samt ekstra renhold av inngangspartiene i perioden 1.12-31.3. Boning gjøres etter avtale, og både hovedvask og boning er gjort i 2020. I forbindelse med pandemien hadde vi ekstra renhold av fellesområder frem til påsken 2020. Sameiet hadde i året som gikk avtale med Hoff Transport AS om renhold av søppelbrønnene.

Parkering/ garasje

Sameiet har 75 garasjeplasser tilknyttet eiendommen. Bruksretten til disse kan kun overdras internt i sameiet.

Garasjen ble vasket 4. mai 2020. Garasjen ble ryddet for gjenstander som står på parkeringsplassene under dugnaden høsten 2020. For øvrig sendes de tut

For å få ned unødig slitasje på hovedporten er den programmert til å stå åpen til visse tider i døgnet. Behovet for fjærskifter på portene har gått ned etter at vi gikk over til å bruke en dyrere type fjær som skal ha fem ganger så lang levetid. Dette sparer sameiet for penger.

Garasjeportene styres av portåpnere fra Hörman. Det er viktig å melde fra til styret hvis en portåpner inn til den private garasjen kommer på avveie. Portåpneren kan da deaktiveres slik at den ikke kan misbrukes av uvedkommende.

Elektrikergruppen er eneleverandør av oppsett av ladestasjoner. Seksjonseiere som skal installere ladestasjon må derfor bruke disse, og kontakten skal gå via styret. Dette har vist seg nødvendig etter at vi oppdaget flere feil på installasjoner av elbilladere, herunder manglende jordfeilbrytere, oppkobling på feil kurs etc. Av samme grunn har vi måttet låse el-skapene i garasjen.

Digital kommunikasjon

En rekke sameiere har gitt samtykke til å få informasjon digitalt om alt som er relevant for eierskapet til boligen (via sms, mobiltelefon eller e-post). Årsrapport, tredjepartsopplysninger (ligningsoppgaver), brev og fakturaer vil da bli sendt på e-post, og enkelte varslinger vil kunne gjøres på SMS.

Vi oppfordrer sameiere sterkt til å gi samtykke til digital kommunikasjon, da dette vil lette informasjonsarbeidet, og også kunne være kostnadsbesparende for sameiet. Informasjonen vil også komme raskere til seksjonseier når den går digitalt.

Styret oppfordrer innstendig seksjonseiere til å bli kjent med, og følge med på, sameiets nettside. Det er særdeles viktig at utleiende også gjør sine leietakere kjent med nettsiden, som også inneholder vedtekter og husordensregler. Det er viktig at også leietakere opplever seg som en del av fellesskapet og bidrar til å skape godt fellesskap, og seksjonseiere må være bevisst på sitt ansvar for at også leietakere følger sameiets regler.

Nøkler/ skilt/ ringeklokke

Systemnøkler (dvs nøkler til leiligheten) og nøkkelbrikker til bygget bestilles via styret på e-post. Det er kun eiere av leiligheten som kan bestille dette. Styret formidler informasjonen til Låshuset, og nøkler/ brikker vil enten bli sendt i postoppkrav til eier, eller de kan hentes hos Låshuset mot fremvisning av legitimasjon.

Etter at vi fikk elektronisk adgangskontroll i bygget, har vi i begrenset grad behov for systemnøkler. Det er nå bare i bodområdene og på takterrassen at nøklene kan brukes i fellesarealene. Vi er derfor ikke like strenge på hvor nye nøkler til leilighetene slipes, og det finnes flere nøkkelslipere som sliper systemnøkler.

Se nettsiden www.glaenga.no for mer informasjon. Beboer sørger selv for skilt til postkassen, men styret kan være behjelpelige med å lage dymo-merkelapper. Ta i så fall kontakt med styret på e-post. Det oppfordres til å merke postkassen på en diskret og estetisk måte, da det ser svært stygt ut med post-it-lapper og andre mer midlertidige løsninger.

Send e-post til styret for å få endret navn på ringeklokke.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598026. 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 styret@glaenga.no, som igjen melder til forsikringsavdelingen i OBOS. 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, vil seksjonseier belastes egenanden hvis forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Egenandelen er for tiden kr. 10.000,- (kr. 6.000,- for skadedyr).

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

Vedlikeholdsspyling av rør

Etter å ha hatt flere vannlekkasjer på grunn av tette rør i året som er gått, har vi fått spylt alle rørene i bygget. Dette for å unngå at røret på hovedstammen går tett, noe som medfører at avløpsvann fra de øvre etasjene går inn på kjøkkenet og badet til leilighetene under. Dette medfører store skader på inventar, vegger og gulv.

Spylingen pågikk i mai og september 2020. Dessverre var det noen leiligheter hvor firmaet Gravco A/S ikke kom inn, selv etter flere meldinger, så alle leilighetene ble ikke spylt.

Det er svært viktig at ingen tømmer matrester og fett i avløpet, og at denne beskjeden går til alle beboere i sameiet – også til dem som leier leilighet.

Etterstramming av radiatorkoblinger

Av samme årsaker som ved vedlikeholdsspylingen, bestemte styret at en rørlegger skal etterstramme alle radiatorene i sameiet. Dette er egentlig et vedlikeholdsansvar som ligger på den enkelte sameier, men siden et økt antall lekkasjer medfører vesentlig høyere forsikringspremie, antas det å være vel anvendte midler å sørge for kollektiv etterstramming. Etterstrammingen pågår i januar og februar 2021.

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 viktig at alle beboere kontrollerer at røykvarsler virker og at slokkeutstyret sjekkes. Vi viser til husordensreglene som sier at beboerne selv er ansvarlige for å skifte batteri i leilighetens røykvarsler og ellers påse at brannutstyr er i forskriftsmessig stand. Gode tips til hva som bør sjekkes finner du her: <https://www.tryggogsikker.no/brannsikring/>

Styret minner alle beboere om at det skal være et fritt rom på minimum 0,5 m fra lagret gods til sprinklerhoder og rør i bodene. Det er viktig at beboerne er oppmerksom på dette i sine boder.

Strømvaktale

Sameiet benytter Elkraft AS som leverandør av strøm til fellesområdene.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret har etablert et internkontrollsystem for Helse, miljø og sikkerhet i bygget. Sameiet abonnerer på OBOS' HMS-modul, som er et godt hjelpemiddel i HMS-styringen. Sameiet har utført lovpålagte vernerunder i perioden.

Også ved årsskiftet 2020/2021 ble det minnet om forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område, herunder på takterrassen. Det var mange mennesker på takterrassen på nyttårsaften, og alt gikk rolig og fint for seg.

Lekeplassen er forskriftsmessig kontrollert våren 2020, og det ble ikke funnet avvik.

Fjernvarme

Sameiet har avtale med Ista for avregning av den enkeltes forbruk av fjernvarme. Avregningen foretas én gang i året og oppgjøret skjer over felleskostnadene.

Prisene i 2020 var rekordlave. Dette medfører at de aller fleste vil få penger tilbake på årets avregning.

På tross av dette vil ikke akontobeløpet for 2021 reduseres, da prisene for 2021 ser ut til å normalisere seg.

Den enkelte beboer kan selv følge med på forbruket sitt på Istas nettsider. Ta kontakt med Ista hvis du trenger passord og brukernavn. Istas nettside er www.ista.no, der finner du også kontakinformasjon.

Det har vært service på fjernvarmeanlegget i 2020.

Energimerking

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

Styremøter

Det er avholdt 8 styremøter i perioden mellom årsmøtet 2020 og 2021. I tillegg kommer budsjett- og regnskapsmøter med forretningsfører, samt mindre adhocpregede møter om aktuelle saker. På grunn av pandemien har flere av møtene vært digitale.

For øvrig har styret nødvendig kontakt med hverandre via e-post og andre elektroniske kanaler.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Installert elektroniske målere for fjernvarmeavlesing, Inngått avtale med Ista
2015	Boning av gulv i fellesområder
2015	Bytte av internettleverandør, installering av hussentraler
2015	Elektronisk låssystem
2016	Vask av alle glassflater i fellesområder og ytre del av balkonger
2016	Malt hagebenker/ -møbler
2016/2017	Pusset opp A-oppgangens to nederste etasjer
2017	Boning av gulv i fellesområder
2017	Maling av treverk i grå farge (øverste etasjer)
2018	• Maling av treverk i brun farge (alle steder hvor lift ikke var nødvendig). • Oppgradering av uteområder gjennom gartnertjenester (pleie av grønt, flytting av planter) • Oppussing av B-oppgangens inngangsparti i 1. etasje • Ny EL-tavle i den private garasjen
2019	• Nye vannfiltre med tilbakespylingsfunksjon • Maling av treverk i brun farge (alle steder hvor lift var nødvendig)
2020	• Maling av alle innvendige flater i fellesarealene (ikke garasjen) • Maling av alle ventilasjonskasser på takterrassen • Spyling av rør i bygget • Hovedvask • Boning av gulv i fellesarealene • Laget to gitterboder under trappeoppganger

Dugnad

Vårdugnaden utgikk på grunn av pandemien, men det ble likevel en mulighet til at beboere kunne kaste søppel og gjenstander de ikke ville ha. Høstdugnaden ble gjennomført innenfor gjeldende smittevernregime. Oppmøtet var bra, men det var dessverre ikke muligheter til å være særlig sosiale. Vi håper på bedre muligheter til dette ila 2021.

Etterlatte gjenstander/ avfall i sameiet

Det er et gjentakende problem at folk, særlig ved flytting, setter fra seg møbler, søppel og andre gjenstander på fellesområdene i sameiet. Styret fakturerer seksjonseiere for merkostnadene dette påfører boligsameiet når det kan identifiseres hvem som har satt gjenstandene fra seg i fellesområdene.

Renovasjon

Renovasjon har stort vært utført stabilt i 2020, og driftsleder har fulgt opp avvik fortløpende mot Renovasjonsetaten.

Det skjer dessverre ofte at beboere setter fra seg søppel utenfor brønnene når det er fullt istedenfor å sjekke om det er plass i de andre brønnene. Dette settes også ut en del avfall som ikke får plass, eller som ikke skal kastes, i brønnene. Dette genererer mye ekstraarbeid for vaktmester, og påfølgende utgifter for sameiet.

Husordensregler og vedtekter – ansvar for etterlevelse

Styret oppdager en del brudd på husordensreglene og vedtektene, og ofte er det leietakere som bryter disse. Styret minner om at det er seksjonseierens ansvar at de som bor i seksjonen kjenner til – og etterlever – sameiets regler. Dette ansvaret gjelder også korttidsutleie, eksempelvis gjennom Airbnb.

Styret har lav terskel for å sende klager når husordensreglene brytes. Antallet klager har gått ned, noe som er svært positivt. God etterlevelse av reglene bidrar til et enda bedre bomiljø.

Bomiljøavtale

Sameiet har en bomiljøavtale med Securitas som kan benyttes hvis det oppdages uønskede personer i bygget, utrygge situasjoner, husbråk, unødig støy etc.

Telefonnummeret er 22 97 10 70. Se beboerguiden på <http://www.glaenga.no/vektertjenester/> for nærmere informasjon.

Slike utkall er inkludert i avtalen sameiet har med Securitas, og koster ikke noe ekstra. Styret oppfordrer til bruk av avtalen når det oppleves situasjoner som en vokter vil kunne løse opp i.

Trafikkforhold i Gladengveien

Gladengveien har i flere år vært preget av høy fart, til tross for at gaten er miljøgate med 40-km fartsgrense. Styret har flere ganger vært i kontakt med Bymiljøetaten (BYM) med oppfordring til å bedre trafiksikkerheten i gata, men frem til nå har dette ikke båret frukter. Imidlertid ble det i 2020 etablert lyskryss nederst i Gladengveien/ Ensjøveien, og gata har nå fått to fartsdumper og et ekstra fotgjengerfelt cirka midtveis i Gladengveien. Dette har vært en gledelig utvikling, og farten er betydelig redusert.

Internett og TV

Årsmøtet i 2020 bestemte at sameiet skulle bytte internettleverandør fra HomeNet til Telia (tidligere GET) med virkning fra 1. juli 2020. Årsmøtet bestemte også at det i de neste fem årene bare skal være kollektiv avtale for internett, og at sameiere/beboere selv må oppgradere til eventuell TV-avtale.

Telia-avtalen koster kr. 199,- per måned og gir internett med hastighet 1000/1000. Telenor (tidligere Canal Digital) har fremdeles infrastruktur gjennom coax i bygget, så man kan velge hvilken leverandør man vil bruke. Men, uansett valg av leverandør vil alle seksjonseiere bli belastet kr. 199,- i måneden for den kollektive internettavtalen.

Styret er fornøyd med Telias gjennomføring av installeringen, men i likhet med vedlikeholdsspylingen, opplevde vi at flere ikke åpnet dørene for teknikerne da de kom. Dette til tross for informasjon sendt til hver enkelt sameier, samt informasjon på hjemmesiden og opphengte lapper. For enkelte leiligheter har Telia også måtte rydde opp i HomeNets tidligere løsninger da de monterte sprednettet.

Dessverre har vi hatt visse problemer med både Telia og Telenor det siste halve året, ettersom det har vært feil på anlegget deres, noe som har medført flere strømbrydd. Disse feilene har vekselvis slått ut sikringene i garasjen, og dette har medført nokså lange avbrudd på internettforbindelsen. Dette har vært ekstra kjedelig siden mange har hjemmekontor på grunn av pandemien.

Styret har jobbet hardt opp mot begge leverandørene, og også engasjert elektriker flere ganger for å bidra til å nøste opp i feilene. Nå er Telias strømtilkobling flyttet til et annet til et annet sikringsskap, samtidig som de har feilsøkt anlegget sitt, og vi håper at problemet er løst.

Styret arrangerte en kollektiv innsamling av det gamle utstyret fra Telenor og HomeNet, og sørget for at det ble hentet (Telenor) og kastet på forsvarlig måte (HomeNet).

Porttelefon

Firmaet som har levert porttelefonsystemet har byttet PCB-kort i de fleste porttelefonene. De som eventuelt valgte å ikke benytte seg av tilbudet om bytte av kort i henholdsvis 2016 eller 2018, må bekoste et eventuelt fremtidig kortbytte selv. Les mer om dette i beboerguiden på www.glaenga.no.

Service- og kontrollavtaler

Styret har inngått service- og kontrollavtaler for de nødvendige områdene i bygget. Vi har nå serviceavtale på følgende områder:

- Brannalarmanlegg
- Sprinkleranlegg og manuelt slokkeutstyr i fellesområder
- Elektrisk anlegg samt nødlis
- Ventilasjonsanlegg
- Heiser
- Låssystem
- Søppelbrønner vedlikehold
- Søppelbrønner renhold
- Pålagt heiskontroll hvert annet år
- Lekeplasskontroll
- Varme- og sanitæranlegg
- Garasjeporter
- Overvannskummer/sandfang (tømming og rengjøring)

Skadedyr

Styret minner om hvor viktig det er at beboere gjør det de kan for å forebygge å få skadedyr som veggedyr og kakerlakker inn i leiligheten, noe som også følger av vedtektenes paragraf 8.

Det er viktig at også alle som driver utleie er nøye med å instruere sine leietakere om husordensreglene – herunder om eiers (og videre leiers) plikt til å holde leiligheten fri for skadedyr. Veggedyr sprer seg først og fremst via reisebagasje, transport av møbler, innbo og brukt sengetøy.

Det er derfor grunn til å advare mot å kjøpe brukte møbler, sofaputer, sengetøy, og andre gjenstander uten at disse sjekkes godt før de tas inn i leiligheten.

Det er også viktig å sjekke bagasjen grundig når man har vært ute og reist, eller når man får besøk.

Det er tidligere gjennomført kartlegging av forekomsten av skjeggkre i bygget, og konklusjonen var at forekomsten av lav. Det ble gitt tilbud om limfeller til alle leilighetene, og flere feller kan hentes i kontorets åpningstid, eller etter nærmere avtale. Skjeggkre har fått stort fokus i media den senere tiden, og vi mottar stadig vekk henvendelser fra meglere og kjøpere med spørsmål om dette. Bekjempelse av skjeggkre skal være enklere nå når det etter hvert finnes åtebehandling i tillegg til limfeller. Dette er mer effektivt.

Skjeggkre kommer seg ofte inn via emballasje som store pappesker. Det er derfor viktig å ikke ta denne emballasjen inn i leiligheten, hvis mulig. (Husk at pappen ikke skal kastes i søppelbrønnene, hvis den ikke lar seg rive opp i mindre biter.)

Vi minner om at skadedyr skal rapporteres til sameiet umiddelbart hvis de oppdages.

Sameiet har forsikring som dekker skadedyr, men ifølge sameiets vedtekter belastes sameier egenandelen på kr. 6.000,-. Sameiets forsikring dekker reduksjon av skjeggkre, men ikke sanering, da skjeggkre per definisjon ikke er å anse som skadedyr.

Fuglebråk i hekketiden

Sameiet har tidligere opplevd mye måkeskrik i hekketiden, men dette har bedret seg noe gjennom årene. Måkene hekker gjerne på takene på bygningene rundt, og dette genererer betydelig bråk i de månedene hekketiden varer. Bygningen som ligger i Gladengveien 13 har hatt flere måkereir, og de siste årene har vaktmester jevnlig klatret opp på taket og fjernet tilløp til måkereir for å hindre egglegging.

Det er viktig at beboerne forebygger reirbygging på egen balkong ved å sjekke grundig og jevnlig om fugler ser ut til å ville etablere seg. Hvis fugler først har lagt egg, er de å anse som fredet, og det er forbudt å fjerne egg og fugler. Det har hendt at beboere har fått reir på balkongen, blant annet i grillen.

Strategien med jevnlig sjekking anses som vellykket, og vil bli fulgt opp videre.

Vedlikehold av bygget

Bygget er malt både utvendig og innvendig i løpet av de siste fire årene. Vi har valgt å bruke god maling, som skal holde i minst 10-12 år. I 2020 ble ventilasjonskassene på takterrassene malt, og det samme ble alle fellesarealene innvendig (med unntak av selve garasjen). Det er for øvrig laget to nye gitterboder under trappeoppgangen fra garasjen. Styret disponerer disse. Gulvene er bonet i 2020, og rørene er spylt rene.

Ventilasjonsanlegg

Det har vært flere henvendelser i perioden om skifte av avtrekksvifte på kjøkkenet. Det er viktig å være klar over at hver leilighet har et unikt avtrekkssystem, som ikke er koblet sammen med andre leiligheters.

Kjøkkenheten og hver leilighets vifte på taket sørger for avtrekk fra både kjøkken og bad, og luften trekkes opp og ut. Dette er såkalte kanalvifter som hele tiden går på en grunnhastighet for å opprettholde avtrekk fra leilighetene (både på kjøkken og bad).

Ved skifte av kjøkkenhette er det viktig å opprettholde avtrekk fra leilighetene, og installatøren må ikke koble fra vifta som sitter på taket. Mer informasjon om dette kan leses i beboerguiden.

I 2019 var det for første gang service på alle avtrekksviftene til leilighetene. Alle viftene er plassert på taket. Vår leverandør Caverion fant to defekte vifter som måtte skiftes, og i 2020 var det 22 vifter som måtte byttes. Viftene skulle opprinnelig byttes på seksjonseiers regning, men siden viftene ikke er korrekt merket, ble det umulig å finne ut hvem som eide leiligheten tilhørende den enkelte vifte.

Styret bestemte derfor at det skal avsettes et fast beløp til finansiering av bytte av vifter, og kr. 50,- vil bli innkrevd over husleiefakturaen fra 1.mars 2021 for hver vifte i leiligheten. De som har to vifter i sin seksjon, betaler kr. 50,- for hver vifte.

I løpet av 10 år vil hver seksjon ha betalt sin andel av viftebytte, og ordningen finansierer seg selv.

Sameiet vil for ettertiden derfor bekoste bytte av alle vifter, og skifte dem ut fortløpende ved behov.

De seksjonseiere som allerede er fakturert for viftebytte vil få beløpet refundert ved å kontakte styret.

Heiser

Styret oppfordrer alle til å bruke låseknapp/ nøkkel når det foregår lossing og lasting i heisen. Dette er viktig for ikke å få heisstans.

Det er også viktig at beboere bidrar med å fjerne grus og andre fremmedlegemer som havner i slissene til heisdøren. Dette er den hyppigste årsaken til heisstans. Renholdsfirmaet har også fått i oppdrag å rengjøre slissene når de er hos oss en gang i uken, og det er innkjøpt en egen støvsuger til dette.

Styret har kompetanse på å hente folk ut fra heisen, hvis de skulle stå fast. Men, det er fremdeles OTIS som har hovedansvaret for dette, og hvis man står fast, er det beste å trykke på knappen til høyttaleren inne i heisen. Det vil da bli opprettet toveiskommunikasjon, med påfølgende utrykning.

Det er utført lovpålagt heiskontroll. Den viste enkelte avvik, som ble sendt over til Otis for oppfølging.

Sosiale arrangementer

I tillegg til dugnaden, var det – tradisjonen tro – et sosialt arrangement på første søndag i advent. Da ble sameiets lille julegran tent, og bakgården var fint pyntet. Det var musikalsk innslag fra Vestre Aker Musikkorps, men på grunn av pandemien var det ingen servering. Oppmøtet var bra ved at folk enten møtte opp i bakgården, men smittevernkravene gjorde at mange valgte å høre på fra balkongene og svalgangene. Det var god stemning blant de fremmøtte.

Minikonsert med Philip Emilio

Den 4. juni 2020 ble det, i samarbeid med Pepsi Max og artisten Philip Emilio, arrangert en minikonsert i bakgården. Han fremførte tre av sine låter, og Pepsi bød på drikke. Konserten ble vel mottatt, og var et hyggelig innslag i en pandemirammet tid.

Pandemi

De første to månedene av pandemien ble det utført ekstra renhold av fellesområder, og det ble oppfordret til å holde avstand, og utvise godt smittevern. Styrekontoret ble stengt i en periode, og vårdugnaden ble avlyst.

Etter hvert er smittevern blitt en del av «normalsituasjonen». Håndverkere som skal ha kontakt med beboere, er bedt om å bære munnbind hvis avstand ikke kan opprettholdes. Vi følger nøye med på FHIs og Regjeringens smittetiltak, og minner om å følge myndighetenes råd om hvordan vi kan unngå smitte. Håndvask og avstand til dem rundt deg er av største viktighet.

Etterlatte sykler fjernet

Det har gjennom årene blitt stående mange sykler i stativene på fellesområdene, og flere av dem er åpenbart vrak. Gamle sykler fra fraflyttede beboere tar unødig plass, og det var nødvendig å rydde opp i sameiet. Derfor satte vaktmester før jul 2020 på et hvitt klistremerke på alle syklene i fellesarealene, ute som inne. Eiere av sykler ble bedt om å fjerne det hvite merket innen 31. januar 2021. Den 1. februar ble 40 sykler fjernet, og disse vil bli gitt til en gjenbruksbedrift som restaurerer sykler og selger dem.

Flere beboere har spurt om de kan få overta etterlatte sykler. Styret har valgt å ikke si ja til dette, da det kan generere dårlig stemning hvis en sykkel er fjernet, mens eier fremdeles bor i bygget. For å unngå konflikter rundt dette, har styret valgt å gi bort alle syklene til en gjenbruksbedrift med en sosial profil.

Hagegruppe i Gla'enga

Det er tatt beboerinitiativ til en hagegruppe som særlig skal se på forskjønnelse av takterrassene, og det har vært møte med hagegruppen og styrerepresentanter. Hagegruppen har fått bevilget inntil 30.000 kroner til å iverksette tiltak.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 6 773 883.

Dette er ca kr 441 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak endring av kollektiv avtale for TV / internett som medførte lavere innkreving enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av innflytningsgebyr. I tillegg får sameiet inntekter fra leie til posten. Se for øvrig note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 940 848.

Dette er ca kr 126 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn forventet. Dette gjenspeiler seg for øvrig også i energiavregningen for eierne hvor det er tilgodehavende i favør eiere, se note 13. Videre har ny avtale om internett medført positivt avvik for TV-anlegg/bredbånd. Sameiet har høyere kostnader til drift og vedlikehold av bygningsmassen som skriver seg fra bytte av vifter og generelt vedlikehold av disse. Videre har bygget blitt ferdig malt innvendig. Det har for øvrig vært vesentlig flere forsikringssaker i 2020 enn «normalen», noe som medfører økte kostnader med tanke på egenandel. Grunnet pandemien har det vært behov for ekstra renhold av fellesarealer, noe som medførte høyere kostnader under «andre driftskostnader».

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 157 766 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 2 147 111 og holder et tilfredsstillende nivå.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med ordinært vedlikehold av bygningsmassen. Styret har planlagt å be serviceleverandører om vurdering av vedlikeholdsbehov / bytte av eksempelvis heis, vifter mv. for å kunne lage en fremdriftsplan og sette opp en skisse av sameiets vedlikeholdsbehov i årene som kommer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 100 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gla'enga Eierseksjonssameie. Se for øvrig kommentar under forrige kapittel om regnskapet.

Lån

Gla'enga Eierseksjonssameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % 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 % regulering av felleskostnadene fra 01.01.21. Videre er innkreving til dekning av festeavgift regulert i samsvar med forventet kostnad.

Fra 01.03.21 blir det krevet inn kr 50 fra alle boligseksjoner til dekning av fremtidig bytte av vifter. Det legges til grunn at det må byttes hvert 10ende år og beløpet skal finansiere dette.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Gla'enga Eierseksjonssameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gla'enga Eierseksjonssameie.

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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-13 11:52:04Z



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>

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 759 012	7 041 452	7 200 000	6 438 000
Andre inntekter	3	14 871	56 365	27 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 773 883	7 097 817	7 227 000	6 438 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-31 020	-34 000	-34 000
Styrehonorar	5	-240 000	-220 000	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-14 836	-16 295	-13 000	-16 500
Forretningsførerhonorar		-201 678	-228 500	-198 000	-207 000
Konsulenthonorar	7	-53 001	-54 803	-35 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 302 808	-905 146	-1 035 000	-950 000
Forsikringer		-318 061	-275 495	-318 000	-416 000
Festeavgift		-1 271 086	-1 175 700	-1 178 000	-1 309 000
Kommunale avgifter	9	-1 275 678	-1 179 345	-1 280 000	-1 290 000
Energi/fyring		-198 224	-302 601	-330 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-889 258	-1 298 245	-1 336 000	-454 000
Andre driftskostnader	10	-1 142 378	-967 108	-1 070 000	-1 053 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 940 848	-6 654 257	-7 067 000	-6 349 500
DRIFTSRESULTAT		-166 965	443 560	160 000	88 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 950	10 863	5 000	0
Finanskostnader	12	-750	-551	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 199	10 312	5 000	0
ÅRSRESULTAT		-157 766	453 872	165 000	88 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	453 872		
Fra opptjent egenkapital		-157 766	0		

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		560	27 438
Kundefordringer		11 273	3 843
Forskuddsførte kostnader		522 751	603 048
Energiavregning		0	128 913
Driftskonto OBOS-banken		289 893	950 427
Sparekonto OBOS-banken		2 789 443	1 481 415
SUM OMLØPSMIDLER		3 613 919	3 195 084
SUM EIENDELER		3 613 919	3 195 084
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 147 111	2 304 877
SUM EGENKAPITAL		2 147 111	2 304 877
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 456	98 177
Leverandørgjeld		398 658	792 124
Energiavregning	13	998 693	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-94
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 466 808	890 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 613 919	3 195 084
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.02.2021

Styret i Gla'enga Eierseksjonssameie

Ragnhild Storeide Folgerø/s/

Dzevdet Dulbic/s/

Roger Jakobsen/s/

Mai Phan Ngoc/s/

Steffen Tronstad/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	5 369 280
Bredbånd	501 237
Internett hybel	391 439
Garasje næring	139 500
Garasje bolig	113 100
Festeavgift næringsparkering	70 380
Festeavgift parkering	49 875
Festeavgift parkering	35 625
Felleskostnader næring	31 044
Strøm el-bil	22 000
Felleskostnader næringsparkering	20 124
Festeavgift næring	8 208
Strøm el-bil næring	7 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 759 012

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avfall	1 769
Korrigeringer på reskontro	102
Innflyttingsgebyr	9 000
Post	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	14 871

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket mat for kr 731, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 836.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 001
SUM KONSULENTHONORAR	-53 001

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Oslo Drift og Utleie AS, maling	-414 148
Spyle fasade NRC Gravco	-120 296

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -534 444

Drift/vedlikehold bygninger	-136 450
Drift/vedlikehold VVS	-25 874
Drift/vedlikehold elektro	-44 517
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 605
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 788
Drift/vedlikehold heisanlegg	-157 436
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 619
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 313
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-115 572
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 504
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-40 968
Egenandel forsikring	-55 184
Kostnader dugnader	-3 534

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 302 808**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-787 452
Renovasjonsavgift	-488 226

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 275 678**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 250
Container	-33 457
Skadedyrarbeid	-13 195
Driftsmateriell	-16 370
Lyspærer og sikringer	-13 952
Vaktmestertjenester	-288 673
Vakthold	-270 688
Renhold ved firmaer	-365 920
Snørydding	-83 389
Andre fremmede tjenester (bl.a. domene)	-1 489
Kopieringsmateriell	-1 599
Trykksaker	-4 672
Kurs	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-731
Andre kontorkostnader	-5 382
Porto	-19 687
Bankgebyr	-5 324
Velferdskostnader	-13 151

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -1 142 378

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	511
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 028
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 351
Andre renteinntekter	60
SUM FINANSINNTEKTER	9 950

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-26
Andre rentekostnader	-724
SUM FINANSKOSTNADER	-750

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNGÅENDE**

Fra 2019	128 913
Oppgjort i 2020	-128 913
SUM INNTEKTER	0

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 089 368
SUM INNTEKTER	-2 089 368

KOSTNADER

Administrasjon	71 225
Driftskostnader	24 771
Fjernvarme	994 679
SUM KOSTNADER	1 090 675

SUM ENERGIAVREGNING**-998 693**

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

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

Sak 5

Valg av valgkomite for 1 år

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Roger Jakobsen foreslås som valgkomite for 1 år

Forslag til vedtak

Roger Jakobsen er valgt som valgkomite for 1 år

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Styreleder: Mai Phan - for 1 år

Styremedlem: Ragnhild S. Folgerø - for 2 år

Styremedlem: Jørn Karlsen - for 2 år

Styremedlem: Steffen Tronstad - for 1 år

Styremedlem: Dzevdet Dulbic - ikke på valg

Varamedlem: Randi Ødegaard - ikke på valg

Valgkomité: Roger Jakobsen - for 1 år

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mai Phan Ngoc

Valg av 3 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Ragnhild Storeide Folgerø
- Steffen Tronstad
- Jørn Karlsen

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

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.