

## **Til huseierne i Eventyrlia Huseierforening**

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 12.mai 2020 kl. 18:00 i Eventyrlia**

Innkallingen inneholder huseierforeningens årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for huseierforeningen ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Eventyrlia Huseierforening det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen har eierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Eier har rett til å møte ved fullmektig.

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

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Eventyrlia Huseierforening  
avholdes tirsdag 12. mai 2020 kl. 18:00 i Eventyrlia**

---

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 huseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2019

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 21. mars 2020  
Styret i Eventyrlia Huseierforening

Olga Karin Solberg /s/      Beate Christensson /s/      Sanaz Hadian-Gundersen /s/

Protokoll fra Ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til OBOS  
Eiendomsforvaltning AS

## ÅRSRAPPORT FOR 2019

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Olga Karin Solberg	Jordstjerneveien 109
Styremedlem	Beate Christensson	Jordstjerneveien 70
Styremedlem	Sanaz Hadian-Gundersen	Jordstjerneveien 84
Varamedlem	Hallvard Opsahl	Jordstjerneveien 88

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Huseierforeningen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Eventyrlia Huseierforening

Huseierforeningen består av 34 leiligheter.

Eventyrlia Huseierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890729592, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Jordstjerneveien 54-90  
Jordstjerneveien 85-113

Gårds- og bruksnummer :

179	40	41	42	43	44	45
	46	47	48	49	50	51
	52	53	54	55	56	57
	58	59	60	61	62	63
	64	65	66	67	68	69
	70	71	72	73		

Huseierforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Huseierforeningen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Eventyrlia Huseierforening 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. Huseierforeningens revisor er EY.

## **Styrets arbeid**

Styret har fra årsmøtet 2019 til årsmøtet 2020 hatt 5 styremøter og jevnlig dialog via mail. Det femte styremøtet var i uke 17 for å behandle innkomne saker til årsmøtet og organisere det.

## **Sosiale arrangement**

Det sosiale arrangementet som samler mest beboere er dugnaden på våren. I 2019 var den 2. juni. Det var godt oppmøte. Styret hadde sett opp oversikt over hva som skulle gjøres, noe som førte til god og effektiv dugnad. Hvert år etter at vi flyttet inn har vi hatt sommerfest. I 2019 ble det ikke arrangert sommerfest. Mange er borte på sommeren og styret planla at festen kunne være en lørdag på høsten. Etter hvert innså vi at de fleste var borte eller opptatt på lørdager på høsten også. Det er en fin sosial aktivitet for å bli kjent med naboene og vi oppfordrer til at det i 2020 blir arrangert sommerfest. Den tredje sosiale aktiviteten vi har i Eventyrliia er julegrantenningen. Det hadde vi 1. desember 2019 med tenning av julegrana, gang rundt treet og vi sang kjente julesanger. Barna fikk poser med godterier selv om julenissen uteble. Pepperkaker, gløgg og saft ble servert.

## **El-billading**

Styret fortsatte arbeidet med elbillading i fellesgarasjen i Ridderliia. Det er i alt 72 plasser i fellesgarasjen fordelt på Ridderliia, Løvliia og Eventyrliia. Vi har 19 plasser, 16 plasser til beboere og tre gjesteparkeringsplasser. Et informasjonsskriv ble delt ut til alle som har garasje plass i Ridderliia om muligheten til å bestille ladeboks på sin garasje plass. Under halvparten av eierne av de 16 garasje plassene bestilte elbillading innen fristen. Det er bestilt elbilladebokser til de tre gjesteparkeringsplassene. Sameiet dekker utgiftene til infrastruktur og ekstra kabel ved å bruke av egenkapitalen, det vil si at vi ikke trenger å ta opp lån for å dekke kostnaden. For å kunne tilby elbillading i garasjene i Eventyrliia trenger vi å opparbeide mer egenkapital. Utgiftene blir større for di vi bærer kostnadene alene og utgifter til grøfting og kabel er stor.

## **Søppelhåndtering**

Vi har tre stasjoner med fire dunker og en stasjon med to dunker, det vil si 14 dunker. Styret har levert ut et skriv med opplysninger om at alle kan bruke alle stasjonene, og en mulig fordeling. I dag er noen overfylte om noen er tomme. Oslo kommune ønsker en stasjon ved innkjøringen til området vårt. Vi kan også undersøke med de nærliggende sameier og borettslag om vi skal opparbeide felles avfall stasjoner.

## **Bredband/internett**

På høsten kom Get med flere alternativ abonnement som var vanskelig å sammenligne med det vi allerede hadde. I høst ble Get kjøpt av Telia og vi har ikke hørt fra dem før på våren. Det er mulig at det er andre metoder å øke hastigheten på enn ved å kjøpe utvidet abonnement.

## **Vedlikehold av rekkehusene**

Det er hver enkelt huseier som er ansvarlig for å holde rekkehuset vedlike utvendig så vel som innvendig. Noen rekkehus er kun beiset en gang og det er for 10 år siden. Bordkledningen trenger regelmessig å bli beiset og vi oppfordrer eiere til å beise husene i sommer. Bodene er sameiets fellesanliggende og styret vil sørge for at de blir beiset og vedlikeholdt i sommer.

## **Facebook**

Styret oppfordrer alle beboere til å bli medlem på facebook siden for Eventyrliia, slik at dere får med dere den informasjonen som legges ut der. Vår facebook side heter; Eventyrliia Huseierforening

## **Solceller**

Solceller kan monteres på takene, dersom det ikke er til sjenanse, f.eks. at det blender andre.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr **659 400**.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr **569 566**.

### **Resultat**

Årets resultat på kr **108 355** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2019.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr **642 018**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr **845 500**.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eventyrliia Huseierforening.

### Lån

Eventyrliia Huseierforening har ingen lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

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 huseierforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning var ikke klar da innkallingen ble distribuert. Utleveres som eget bilag på årsmøtet.

**EVENTYRLIA HUSEIERFORENING**  
**ORG.NR. 890 729 592, KUNDENR. 7330**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	655 297	618 182	670 000	666 000
Andre inntekter	3	4 103	0	0	20 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>659 400</b>	<b>618 182</b>	<b>670 000</b>	<b>686 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 794	-4 794	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-34 000	-34 000	-34 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 750	-5 500	-5 700	-6 000
Forretningsførerhonorar		-81 783	-79 630	-80 500	-85 000
Konsulenthonorar	7	-6 700	-6 340	-3 500	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-50 547	-54 570	-446 000	-291 000
Forsikringer		-125 078	-110 068	-120 000	-135 000
Energi/fyring		-4 428	-3 591	-6 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 188	-167 961	-175 000	-177 000
Andre driftskostnader	9	-83 299	-97 839	-104 000	-100 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-569 566</b>	<b>-564 293</b>	<b>-979 700</b>	<b>-861 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>89 834</b>	<b>53 889</b>	<b>-309 700</b>	<b>-175 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	18 521	17 852	15 000	0
Finanskostnader		0	0	-9 000	-9 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>18 521</b>	<b>17 852</b>	<b>6 000</b>	<b>-9 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>108 355</b>	<b>71 741</b>	<b>-303 700</b>	<b>-184 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		108 355	71 741		



**EVENTYRLIA HUSEIERFORENING**  
**ORG.NR. 890 729 592, KUNDENR. 7330**

**BALANSE**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 523	1 522
Kundefordringer		0	8 000
Kortsiktige fordringer	11	181 577	172 557
Driftskonto OBOS-banken		342 464	232 861
Sparekonto OBOS-banken		268 846	266 456
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>802 411</b>	<b>681 396</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>802 411</b>	<b>681 396</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		642 018	533 663
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>642 018</b>	<b>533 663</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 782	20 560
Leverandørgjeld		147 611	127 174
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>160 393</b>	<b>147 734</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>802 411</b>	<b>681 396</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21. mars 2020  
 Styret i Eventyrlia Huseierforening

Olga Karin Solberg  
 /s/

Beate Christensson  
 /s/

Sanaz Hadian-gundersen  
 /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	365 568
TV/Internett	166 056
Forsikringspremie	108 528
Parkeringsplass	28 045
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>668 197</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsplass	-12 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>655 297</b>

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

Til gode fra Mortensrudhøyden Velforening	4 103
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 103</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 794
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 794</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 34 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 700
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 700</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-11 160
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 790
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 597
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-50 547</b>

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

Container	-6 723
Driftsmateriell	-375
Lyspærer og sikringer	-529
Trykksaker	-1 400
Porto	-1 906
Kontingenter	-69 514
Bank- og kortgebyr	-2 852
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-83 299</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	369
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 390
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	211
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 551
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 521</b>

**NOTE: 11****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring mot tidligere seksjonseier	4 182
Dobbel tilbakebetaling av utlegg til styremedlem	529
Gjensidige forsikring 2020 (kostnadsføres i 2020)	132 778
Get, 1. kvartal 2020 (kostnadsføres i 2020)	44 088
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>181 577</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

## **Annen informasjon om huseierforeningen**

### **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**

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78624996. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 huseierforeningens forsikring brukes, kan huseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor huseiers ansvar.

Den enkelte huseier 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 huseierforeningens ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er huseiers 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 huseierforeningen 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 huseierforeningen 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 huseieren utarbeide energiattest for sin bolig.