



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 248 664
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3
Forretningsadresse: V/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		676 142	528 260
Sum inntekter		676 142	528 260
Kostnader			
Lønnskostnad		22 133	
Annen driftskostnad		390 988	1 010 728
Sum kostnader		413 121	1 010 728
Driftsresultat		263 021	-482 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 521	1 635
Sum finansinntekter		2 521	1 635
Annen finanskostnad		38 591	15 123
Sum finanskostnader		38 591	15 123
Netto finans		-36 070	-13 488
Ordinært resultat før skattekostnad		226 950	-495 956
Ordinært resultat etter skattekostnad		226 950	-495 956
Årsresultat		226 950	-495 956
Totalresultat		226 950	-495 956
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		226 950	-495 956
Sum overføringer og disponeringer		226 950	-495 956



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 001	
Andre fordringer		35 325	27 568
Sum fordringer		41 326	27 568
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		726 911	627 215
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		726 911	627 215
Sum omløpsmidler		768 237	654 783
SUM EIENDELER		768 237	654 783

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		100 621	327 572
Sum opptjent egenkapital		-100 621	-327 572
Sum egenkapital		-100 621	-327 572
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		833 961	963 751
Sum annen langsiktig gjeld		833 961	963 751
Sum langsiktig gjeld		833 961	963 751
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		176	262
Leverandørgjeld		23 743	
Annen kortsiktig gjeld		10 978	18 342
Sum kortsiktig gjeld		34 897	18 604
Sum gjeld		868 858	982 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		768 237	654 783



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459139

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 248 664
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3
Forretningsadresse: V/Obos Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 922 248 664
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		676 142	528 260
Sum inntekter		676 142	528 260
Kostnader			
Lønnskostnad		22 133	
Annen driftskostnad		390 988	1 010 728
Sum kostnader		413 121	1 010 728
Driftsresultat		263 021	-482 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 521	1 635
Sum finansinntekter		2 521	1 635
Annen finanskostnad		38 591	15 123
Sum finanskostnader		38 591	15 123
Netto finans		-36 070	-13 488
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		226 950	-495 956
Årsresultat		226 950	-495 956
Totalresultat		226 950	-495 956
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		226 950	-495 956
Sum overføringer og disponeringer		226 950	-495 956



Organisasjonsnr: 922 248 664
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 001	
Andre fordringer		35 325	27 568
Sum fordringer		41 326	27 568
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		726 911	627 215
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		726 911	627 215
Sum omløpsmidler		768 237	654 783
SUM EIENDELER		768 237	654 783
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		100 621	327 572
Sum opptjent egenkapital		-100 621	-327 572



Sum egenkapital	-100 621	-327 572
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	833 961	963 751
Sum annen langsiktig gjeld	833 961	963 751
Sum langsiktig gjeld	833 961	963 751
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	176	262
Leverandørgjeld	23 743	
Annen kortsiktig gjeld	10 978	18 342
Sum kortsiktig gjeld	34 897	18 604
Sum gjeld	868 858	982 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	768 237	654 783



Organisasjonsnr: 922 248 664
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Sameiet Øyen Nordre Trinn 3

Velkommen til årsmøte, torsdag 20. mai 2021 kl. 18:00, Tomter idrettshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Sameiet Øyen Nordre Trinn 3 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.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Øyen Nordre Trinn 3
avholdes 20. mai 2021 kl. 18:00, Tomter Idrettshus.**

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 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Budsjett anlegg til EL-bil
 - B) Spørsmål om å forfølge krav mot tidligere entreprenør
 - C) Ferdigstillelse av malerarbeid
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Tomter, 26.03.2021
Styret i Sameiet Øyen Nordre Trinn 3

Kornelia Sofie Arnulf-Sharp/s/ Emma Wilhelmina Bovin/s/ Elisabeth Gustavson/s/

Matias Lavik/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Kornelia Sofie Arnulf-Sharp	Skogfaret 65	2019-2021
Styremedlem	Emma Wilhelmina Bovin	Skogfaret 73	2020-2021
Styremedlem	Elisabeth Gustavson	Skogfaret 71	2020-2022
Styremedlem	Matias Lavik	Skogfaret 75	2019-2021
Varamedlem	Thomas Rønningen	Skogfaret 63	2020-2021

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Øyen Nordre Trinn 3

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Øyen Nordre Trinn 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922248664, og ligger i INDRE ØSTFOLD kommune med følgende adresse:

Skogfaret 61-113 (oddetall)

Gårds- og bruksnummer:
807 301

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.

Sameiet Øyen Nordre Trinn 3 har ingen fast 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 Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret gikk inn i en krevende tid i 2020. Det måtte bli digitalt årsmøte og det ble ikke mulig å gjennomføre fysiske styremøter. Dette ble tidvis utfordrende for et nytt sammensatt styre, der arbeidsform og flater måtte forklares over nett. Det å være styremedlem er et verv og det gjør det ekstra utfordrende, når de ulike medlemmene må sette seg inn i kontrakter og områder de ikke kan noe om og heller ikke kan sitte sammen og diskutere hva de ser på.



Det har også vært en krevende tid i form av begrensninger og karantener.

Det ble raskt satt i gang beplantning av hekk. Entreprenøren var veldig rask og det var ikke alltid lett å holde følge. Styret måtte ofte fysisk ut og snakke med entreprenør og følge med på arbeidet. Styret har besluttet at ny retningslinje for fremtiden er at slike prosjekter ikke gjøres i regi av styret. Det skyldes blant annet at det blir for tidkrevende.

Sameiet har hatt flere runder med kartlegging og behandling av skadedyr i løpet av 2020. Styret har besørgert kartlegging og behandling av skjeggkre hos husrekke 61 til 71. Deretter ble det oppdaget skjeggkre i rekke 83-97. Dette bygget er også behandlet. Det pågår fremdeles kartlegging hos 73-81. Samtidig ble det meldt om store problemer med mus i byggene 83-97 og 99-113. Også dette er behandlet gjennom styret.

Det pågår fremdeles reklamasjoner på byggets fasader samt fellesareal. OBOS Block Watne har også hatt utfordringer i forbindelse med pandemien og vi har dermed måttet avlyse og utsette befaringer. Vi håper at vi kan avslutte de fleste reklamasjonssakene innen årsmøtet.

Sameiet engasjerte SD Entreprenør AS for å male sameiets fasader i 2019. Det oppstod raskt diskusjoner med entreprenør og sameiet holdt tilbake 20% av kontraktens totale sum, ettersom arbeidet ikke ble slutført. I tillegg engasjerte sameiet Malermesterlauget i Østfold til å uttale seg om tilstand og kvalitet samt Obos Prosjekt for å bistå i å vurdere det arbeidet som var blitt gjort og hvor mye som skulle betales ut.

Det ble forsøkt å vurdere tilstand og slutføre prosjektet i 2020. Dette viste seg vanskelig, da sameiet ikke klarte å finne entreprenører som ønsket å ta på seg prosjektet uten å betale timespris. Obos Prosjekt har blitt involvert på nytt i løpet av 2020 og har levert nye rapporter og innhentet nye tilbud. Vi ber dere se eget vedlegg for mer detaljer om denne saken. Styret har brukt mye tid på å innhente rapporter og tilbud, samt vurdere disse og passe på at det ikke er feil eller forbehold vi ikke kan akseptere. Vi venter i skrivende stund på tilbakemelding fra ledelse i Obos Prosjekt. Styret har også kontaktet USBL. Styret jobber for tiden hardt for å få på plass entreprenør for ferdigstillelse i løpet av 2021.

Styret har valgt å engasjere advokat i saken mot entreprenør. For det tilfellet at saken går til retten, skal dette stemmes om. Sameiet har foreløpig valgt å sørge for at alle frister blir overholdt slik at det er mulig å gå til sak. Det er besluttet å forsøke å komme frem til en minnelig løsning med entreprenør og det jobber vi med frem mot årsmøtet.

Styret har innhentet tilbud på nye husforsikringer og det vurderes om sameiet nå skal bytte selskap for å få bedre dekning for skader på nyere bygg. Styret ser i denne sammenheng blant annet på hva vi kan få dekket på skader i forbindelse med våtrom, håndverkerfeil og typiske «småskader» som gjerne oppstår og man ønsker at husforsikringen dekker. Vi vurderer også egenandelen nøye. Per i dag har vi også forsikring gjennom forsikringsavdelingen i OBOS. Det kan vi ikke se at er spesielt nyttig for oss. Det vurderes derfor å innhente forsikring utenom denne avtalen.

Det er gjort små innkjøp i form av brøytepinne, skilt om blindvei og besluttet oppmerking for å sikre at ikke lastebiler og andre større kjøretøy kjører feil innover blindveien i sameiet. Det er også satt opp blomsterkasser for å sperre for gjennomkjøring på gangvei mellom Øyenveien og Skogfaret.



Det er satt opp kompost, bod som rommer en del fellesmateriale, gressklipper og en eventuell fremtidig snøfreser til å frese gangveier i sameiet. Dette er det i all hovedsak sameiets «vaktmester» Tarje Karlsen, som har ordnet.

Kontrakt om snøbrøyting ble fornøyet for 2020-2021 sesongen. Den må inngås på nytt hvert år. Nytt av 2020 var at det ble besluttet å betale for fresing av gangveier. Dette kostet like mye som en snøfreser ville gjort. Styret besluttet å betale for dette etter en samlet vurdering. Det ble besluttet at dette ville generere minst misnøye og færrest klager fra beboerne til styret. Styret mottok ingen klager på denne avgjørelsen. Det kom inn et par klager vedrørende brøyting da det snødde som mest. Ny avtale må inngås av nytt styre for neste sesong. Det er KSA som brøyter for sameiet nå. Sameiet har overtatt samme avtale som Block Watne hadde, men den er noe moderert ettersom det ikke lenger bygges på eiendommen.

Sameiet har i 2020 hatt en egen el-bil gruppe. Dette har vært helt supert og anbefales for andre prosjekter. Det er generelt mye aktivitet i sameiet, som kan føre til at styret har mye å gjøre. Det er derfor veldig fint at det tas initiativ fra beboere til å finne ut av hvordan man kan løse prosjekter samt innhente tilbud. Styret, i all hovedsak ved styrets leder har bistått på infomøte og ved annet som krever styrets signatur.

Styret har i gjennomsnitt hatt to møter i måneden. Disse har som regel hatt en varighet på 2-3 timer. I tillegg har varamedlemmet måttet jobbe så mye som mulig. På hvert møte har alle fått oppgaver som de må følge opp. Styret har forsøkt å organisere seg slik at e-post har blitt sjekket minst to ganger per uke av ulike styremedlemmer på rotasjon. Dette for å få litt pause i arbeidet. Styreleder sjekker epost hver uke og mottar også mye privat fra OBOS, advokat og andre sameiet er i kontakt med.

De siste månedene har det vært så mye aktivitet i styret, at det har vært utfordrende å ha plass på agendaen til å behandle det vi ser på som vanlige styresaker. Det vil si søknader fra beboere og liknende.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 676 250.

Andre inntekter kr. 136 250 består i hovedsak av viderefakturering av hekk.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 413 121.

Dette er kr 153 379 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, hvor kr. 300 000 avsatt til utvendig malerarbeider som ikke er benyttet ennå, lavere



forsikringspremie, og andre driftskostnader generelt. Samtidig er det høyere kostnader til konsulenthonorar som blant annet bistand fra OBOS Prosjekt og juridisk bistand i forbindelse med reklamasjonssak mot SD Byggentreprenør.

Resultat

Årets resultat på kr 226 950 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 733 340.

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 275 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet. Det er ikke tatt hensyn til ytterligere kostnader i tilknytning til maling ettersom vi ikke kjenner til hva dette vil komme på.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er redusert. Premieendringer er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Øyen Nordre Trinn 3. Dette kan endre seg som følge av at vi vurderer å inngå en ny avtale.

Lån

Sameiet Øyen Nordre Trinn 3 har lån i OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 % og løpetiden er 7 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader



I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Øyen Nordre Trinn 3

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Øyen Nordre Trinn 3' årsregnskap som viser et overskudd på kr 226.950. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 (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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførerens 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 utsiktede feil.

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankpro:

8397 05 05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



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 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 øvrige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 23. april 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankpro: 8397.05.05914
0166 Oslo	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva
Telefon: +47 23 31 07 20	



**SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3
ORG.NR. 922 248 664, KUNDENR. 7859**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	539 892	490 820	540 000	567 000
Andre inntekter	3	136 250	37 440	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		676 142	528 260	540 000	567 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 133	0	0	-6 000
Styrehonorar	5	-20 000	0	0	-40 000
Revisjonshonorar	6	-4 063	-5 438	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-73 075	-67 515	-70 000	-77 000
Konsulenthonorar	7	-27 667	-4 623	-20 000	-155 000
Drift og vedlikehold	8	-189 730	-837 081	-352 500	-275 000
Forsikringer		-66 366	-74 399	-78 000	-69 000
Andre driftskostnader	9	-30 088	-21 673	-40 000	-31 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-413 121	-1 010 728	-566 500	-659 500
DRIFTSRESULTAT		263 021	-482 468	-26 500	-92 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 521	1 635	500	1 500
Finanskostnader	11	-38 591	-15 123	-22 000	-30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-36 070	-13 488	-21 500	-28 500
ÅRSRESULTAT		226 950	-495 956	-48 000	-121 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-168 384		
Udekket tap		0	-327 572		
Reduksjon udekket tap		226 950	0		



**SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3
ORG.NR. 922 248 664, KUNDENR. 7859**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 259	280
Kundefordringer		6 001	0
Forskuddsbetalte kostnader		33 066	27 288
Driftskonto OBOS-banken		286 658	96 592
Sparekonto OBOS-banken		440 254	530 623
SUM OMLØPSMIDLER		768 237	654 783
SUM EIENDELER		768 237	654 783
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-100 621	-327 572
SUM EGENKAPITAL		-100 621	-327 572
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	833 961	963 751
SUM LANGSIKTIG GJELD		833 961	963 751
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 158	7 842
Leverandørgjeld		23 743	0
Påløpte renter		176	262
Annen kortsiktig gjeld	14	1 820	10 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 897	18 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		768 237	654 783
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tomter, 26.03.2021
Styret i Sameiet Øyen Nordre Trinn 3

Kornelia Sofie Arnulf-Sharp/s/

Emma Wilhelmina Bovin/s/

Elisabeth Gustavson/s/

Matias Lavik/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	539 892
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	539 892

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturering hekk	131 250
Egenandel for behandling av skadedyr	5 000
SUM ANDRE INNETEKTER	136 250

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-103
Arbeidsgiveravgift	-2 834
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	804
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 133

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**



Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 063.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 469
OBOS Prosjekt AS	-13 226
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 973
SUM KONSULENTHONORAR	-27 667

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 601
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-175 366
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-3 763
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-189 730

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Snørydding	-20 958
Trykksaker	-180
Porto	-902
Bilgodtgjørelse	-870
Reisekostnader	-80
Bank- og kortgebyr	-6 298
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 088

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	68
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 443
Andre renteinntekter	10
SUM FINANSINNEKTER	2 521

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-38 591
SUM FINANSKOSTNADER	-38 591

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2019

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

36 249

Nedbetalt i år

129 790

-833 961**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-833 961****NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-1 820

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-1 820**



INNKOMNE FORSLAG

FORSLAG A) Budsjett anlegg til EL-bil

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Styret har fått vite at budsjett vedtatt for prosjekt av 21.09.2020, kanskje ikke holder for å ferdigstille anlegg. Det er budsjettert med 100 000 kr ekstra for å være sikre på at vi er godt innenfor og ikke trenger en ny avstemning. I budsjettet ligger også støtten som er innvilget fra Fylkeskommunen.

Forslag til vedtak: Godkjenne nytt utvidet budsjett fra 400 000 kr til 500 000 kr. Styret gis fullmakt til å øke lånet.

Styrets innstilling: Styret ønsker å godkjenne forslaget.

FORSLAG B) Spørsmål om å forfølge krav mot tidligere entreprenør

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon; Det er reklamert på det malerarbeidet som er utført på fasadene i 2019. Sameiet har engasjert advokat og sørget for at det er mulig å gå til sak. Se informasjonsskriv sendt ut 09.04.2021. Sameiet har i samråd med advokatfirmaet valgt å reklamere i henhold til OBOS sitt forslag alternativ A, se forrige sak. Sameiet har rettshjelpsforsikring gjennom Tryg Forsikring. Denne kan ikke benyttes før det foreligger en tvist. Vi har derfor ikke kunnet benytte oss av denne enda. Det er mulig vi nettopp oppfylte vilkåret og vi sjekker dette med forsikringsselskapet. Egenandel er på 20 000kr.

Forslag til vedtak: Fortsette sak mot entreprenør, så lenge sameiet er dekket av forsikring eller saken holdes utenfor Tingrett. Forliksrådsbehandling er å anse som rettsinstans, men vil være mindre kostbart og foreslås godtatt.

Styrets innstilling: Et samlet styre ønsker at beboerne selv skal velge om de ønsker å forsøke å kreve inn penger fra entreprenør.

FORSLAG C) Ferdigstillelse av malerarbeid

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Det har blitt reklamert på arbeid utført av maler i 2019. Det er forsøkt å innhente entreprenører for å ferdigstille i løpet av 2020. Dette har vist seg å være vanskelig. Det er ikke attraktivt å komme inn i midten av en prosess for å ferdigstille et prosjekt. Styret viser til infoskriv av 09.04.2021 for mer informasjon om dette. Det er lagt frem to alternativer i samarbeid med OBOS Prosjekt.



Forslag til vedtak:

Alternativ A) rette opp feil og mangler fra tidligere prosjekt/ tidligere utførende. Se vedlegg for spesifikasjon. Styret får fullmakt til å ta opp lån og ferdigstille arbeid. Ved låneopptak foreslås en ekstra margin på 15%.

Alternativ A:

Rengjøring av flater:

Postene skal inkludere nødvendig rengjøring/klargjøring

1.1 Rigg- og drift kostnader inkl. prosjekteringskostnader:

Rigg- og drift kostnader opplyses under pkt. 1.1, det ønskes TE best mulig estimere realistisk tidsforbruk per hus og summen av tidsforbruk med reklamasjonsarbeidene.

1.2 Overflatebehandling av fasade rekke hus nr. 61-71:

Prisen skal inkludere komplett overflatebehandling med 1-2 strøk maling til full dekk av all utvendig klledning inkl. rengjøring, soppvask og forbehandling som beskrevet, men til heldekkende resultat.

I oppgitt pris skal det inkluderes overflatebehandling av søyler, dragere, sperreutstikk, gesimser, vindskier og eventuelle arealer av sideflater på klledningsbord og lignende. Alt synlig treverk på fasaden skal medtas.

All endeved skal særskilt behandles.

1.3 Overflatebehandling leegger rekke hus 61-71:

Prisen skal inkludere komplett overflatebehandling med 1-2 strøk maling til full dekk av all utvendig klledning inkl. rengjøring, soppvask og forbehandling som beskrevet, men til heldekkende resultat.

1.4 Overflatebehandling omramming vinduer rekkehus nr. 61-71:

Posten skal inkludere rengjøring og klargjøring av alle flatene der det er nødvendig, og maling av overflatene minimum 2 strøk til fullt dekk.

1.5 Overflatebehandling boder/garasjebygg rekkehus nr. 61-71:

Posten skal inkludere rengjøring og klargjøring av alle flatene der det er nødvendig, og maling av overflatene minimum 2 strøk til fullt dekk inkl. overflatebehandling av stolper.

1.6 Reklamasjonsarbeider – maling av endeved rekke hus 61-113

(oddetail):

Posten skal inkludere bruk av spesialverktøy i form mindre knækkpensler/radiatorpensler eller mindre hjørnerulle eller lignende for å kunne komme til og utføres med forbehold for tvivelsom tilgjengelighet rundt vinduer. TE må dog estimere tidsforbruk til maling av endeved ved utskjæringer rundt vinduer og inngangspartier og andre «kappe»-steder på treverk, samt medta estimert tidsforbruk på maling av all endeved i underkant av bygg (både rekkehus og garasjebygg). Posten prises med estimert tidsforbruk anført.

1.7 OPSJON: Overflatebehandling balkongtreverk inkl. spiler og bæresystem:

Posten skal inkludere rengjøring og klargjøring av alle flatene der det er nødvendig, og maling av overflatene minimum 2 strøk olje. *Føres IKKE til sum.*

1.8 OPSJON: Overflatebehandling gljerdør bakkeplan terrasse:

Posten skal inkludere rengjøring og klargjøring av alle flatene der det er nødvendig, og maling av overflatene minimum 2 strøk olje. *Føres IKKE til sum.*

1.9 Byggetid:

Det ønskes at byggetid oppgis i tilbudet.

Alternativ B) Det skal samtidig med alternativ A og reklamasjonssak også innhentes pris på full overflatebehandling av alle rekker, komplett overflatebehandlings prosjekt på alle rekker inkl. diverse poster. Sum for Alternativ B ønskes oppgitt i tilbudsbesvarelsen. Se vedlegg for spesifikasjon. Styret får fullmakt til å ta opp lån og ferdigstille arbeid. Ved låneoptak foreslås en ekstra margin på 15%.

Alternativ B:

Rengjøring av flater:

Postene skal inkludere nødvendig rengjøring/klargjøring

1.10 Rigg- og drift kostnader inkl. prosjekteringskostnader:

1.11 Overflatebehandling av fasade rekke hus nr. 61-113 (oddetall):

Prisen skal inkludere komplett overflatebehandling med 1-2 strøk maling til full dekk av all utvendig kledning inkl. rengjøring, soppvask og forbehandling som beskrevet, men til heldekkende resultat.

I oppgitt pris skal det inkluderes overflatebehandling av søyler, dragere, sperreutstikk, gesimser, vindskier og eventuelle arealer av sideflater på kledningsbord og lignende. All synlig treverk på fasaden skal medtas. All endeved skal særskilt behandles.

1.12 Overflatebehandling trapperrekkeverk inkl. bæresystemer rekkehus nr. 83-113 (oddetall):

Posten skal inkludere rengjøring og klargjøring av alle flatene der det er nødvendig, og maling av overflatene minimum 2 strøk til fullt dekk. Det skal inkludere alt treverk – komplett arbeider for overflatebehandling av trappe og rekkeverk inkl. dragere og annet treverk på konstruksjonen.

1.13 Overflatebehandling kvegger:

Posten skal inkludere rengjøring og klargjøring av alle flatene der det er nødvendig, og maling av overflatene minimum 2 strøk til fullt dekk. Da det er vanskelig å komme inn i alle krokar mellom treverket, må det påregnes sprøytemaling for det beste resultat. Det skal utføres nøye dette arbeid, da det vil være fargeskift fra rød/grønn til mørk grå (eksisterende farge fasade).

1.14 Overflatebehandling omramming vinduer rekkehus nr. 61-113 (oddetall):

Posten skal inkludere rengjøring og klargjøring av alle flatene der det er nødvendig, og maling av overflatene minimum 2 strøk til fullt dekk.

1.15 Overflatebehandling boder/garasjebygg rekkehus nr. 61-71:

Posten skal inkludere rengjøring og klargjøring av alle flatene der det er nødvendig, og maling av overflatene minimum 2 strøk til fullt dekk inkl. overflatebehandling av stolper.

1.16 Overflatebehandling balkongtreverk inkl. spiler og bæresystem rekke hus nr. 83-113 (oddetall):

Posten skal inkludere rengjøring og klargjøring av alle flatene der det er nødvendig, og maling av overflatene minimum 2 strøk olje.

1.17 Reklamasjonsarbeider – malning av endeved rekke hus 61-113 (oddetall):

Posten skal inkludere bruk av spesialverktøy i form mindre knekkpensler/radiospensler eller mindre hjørnerulle eller lignende for å kunne komme til og utføres med forbehold for tveivelsom tilgjengelighet rundt vinduer. TE må dog estimere tidsforbruk til malning av endeved ved utskjæringer rundt vinduer og inngangspartier og andre «kappe»-steder på treverk, samt medta estimert tidsforbruk på malning av all endeved i underkant av bygg (både rekkehus og garasjebygg). Posten prises med estimert tidsforbruk anført.

1.18 Byggetid:

Det ønskes at byggetid oppgis i tilbudet.



Styrets innstilling: Styret har ikke kommet til noen konklusjon vedr. alternativ A eller B. Det blir sendt ut mer informasjon om valgt entreprenør i forkant av årsmøtet. Det samme gjelder pris. Styret er av den oppfatning at det nå bør benyttes prosjektledelse til å overse arbeidet og at alt av balkonger, rekkverk og trapper skal inkluderes i tilbudet.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Steinar Olsen Skogfaret 83

Steinar Jensen Skogfaret 93

C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Tarje Karlsen Skogfaret 97

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Hedda Steen Stefansson Skogfaret 85



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.

Parkering

Rekkehusene har egen parkering.

Leilighetene har én parkering per eierseksjon.

I tillegg er det 17 gjesteplasser og en HC-plass som deles på. Gjesteplass skal i utgangspunktet ikke brukes fast til ekstra bil.

Andre tjenester

Snømåking for sesongen 2018/2019 har blitt utført av Kråkstad Snø & Anlegg AS, og betales av Block Watne.

Sesongen 2019/2020 har det blitt utført av Kråkstad Snø & Anlegg AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7115650. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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



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

Energimerking

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





REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.

Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....

(Eierens underskrift)

(Dato)





STEMMESEDDEL 1 STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3 STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5 STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7 STEMMESEDDEL 8