



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 891 561 032
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 5
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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 273 945	1 391 766
Sum inntekter		1 273 945	1 391 766
Kostnader			
Lønnskostnad		82 575	79 870
Annen driftskostnad		946 210	1 091 329
Sum kostnader		1 028 785	1 171 199
Driftsresultat		245 159	220 567
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 381	2 587
Sum finansinntekter		2 381	2 587
Annen finanskostnad			56
Sum finanskostnader		0	56
Netto finans		2 381	2 531
Ordinært resultat før skattekostnad		247 541	223 098
Ordinært resultat etter skattekostnad		247 541	223 098
Årsresultat		247 541	223 098
Totalresultat		247 541	223 098
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		247 541	223 098
Sum overføringer og disponeringer		247 541	223 098



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 412	9 989
Sum varige driftsmidler		8 412	9 989
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 412	9 989
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 153	9 739
Andre fordringer		9 716	113 511
Sum fordringer		15 869	123 250
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		770 319	563 483
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		770 319	563 483
Sum omløpsmidler		786 188	686 732
SUM EIENDELER		794 599	696 721

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			
Annen egenkapital		761 230	513 689
Sum opptjent egenkapital		761 230	513 689
Sum egenkapital		761 230	513 689
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 406	183 033
Annen kortsiktig gjeld		5 964	
Sum kortsiktig gjeld		33 370	183 033
Sum gjeld		33 370	183 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		794 599	696 721



Årsmøte 2021

Sameiet Son Brygge Havnegata 5

Digitalt årsmøte avholdes 15. april - 23. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Son Brygge Havnegata 5. Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5799>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innkjøp og bruk av felles og enhetlig solskjerming av «vestvendt» terrassefront
6. Skjerming ut fra fast vegg for å minske sideinnsyn på terrasser
7. Lys i svalganger mot Havnegata
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Son Brygge Havnegata 5

Harald Øivind Lunde

Jan Bruun

Elizabeth Michelet



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

Valg av 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 Jan Bruun og Elizabeth Michelet til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jan Bruun og Elizabeth Michelet er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5799 Årsrapport01.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Harald Øivind Lunde	Havnegata 5	2019-2021
Styremedlem	Jan Bruun	Promenaden 20	2020-2022
Styremedlem	Elizabeth Michelet	Havnegata 5	2019-2021
Varamedlem	Bjørnar Stener	Havnegata 5	2020-2021

Valgkomiteen

Randi Margrete Erikstad Havnegata 5

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Son Brygge Havnegata 5

Sameiet består av 35 seksjoner.

Sameiet Son Brygge Havnegata 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 891561032, og ligger i VESTBY kommune med følgende adresse:

Havnegata 5

Gårds- og bruksnummer:

160 250

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 Son Brygge Havnegata 5 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Til tross for covid 19 restriksjoner hele året, har styret avholdt 9 styremøter og 3 fellesstyremøter med Havnegata 3, alle med nødvendig avstand.

Saken som har krevd mest tid og arbeid har vært forberedelse til fullføring av reparasjon av setningsskader. Saken er blitt utvidet underveis til å inkludere bygging av granitt-mur og planting av hekk. Dette ble vedtatt på det ekstraordinære årsmøtet i august. Det er søkt om og innvilget midler fra OBOS til miljøvennlig tiltak, og i tillegg har kommunen sagt seg villig til å bidra med pengestøtte. Å få godkjent byggesøknaden har vært krevende, men



det er håp om at TA Drift kan begynne arbeidet til våren. John Ryen fra Havnegata 3 og Jan Bruun fra Havnegata 5 fortsetter som koordinatorene for denne saken.

Dugnaden ble avholdt som vanlig i mai, med vasking og rydding inne og ute. God avstand ble holdt, men det var ikke mulig å ha den sedvanlige avslutningen med bevertning, pga covid restriksjoner.

Garasjeanlegget ble feiet og spylt.

Blomsteramplene fra Reier Gård kom på plass før 17.mai.

Vinduene ble også pusset, både før 17.mai, og igjen om høsten.

Vaktmesteren har utført mange småjobber tilfredsstillende.

Rengjøring, utført av Arbeidskameratene, har også fungert bra.

Det har vært årlig kontroll av kloakk, gass, brannslukningsapparater, heis og ventilasjon. Nødvendige reparasjoner og fornyelser er gjort.

Flere strømbrydd har forårsaket problemer med gassspeisene, som sluknet. Det er vedtatt installasjon av et UPS system i løpet av 2021, som skal sørge for fortsatt gass tilførsel i flere timer ved strømbrydd.

Flere episoder med nedbørsflom har ødelagt gass sensorerne i krypkjelleren. Nye sensorer er montert. Disse vil bli heiset opp automatisk når vannet stiger.

Vannlekkasjene fra taket har fortsatt til tross for flere forsøk på å finne årsaken. En ny blikkenslager er engasjert og har gjort flere reparasjoner, og så langt ser ut til å være tett.

Oppkjøringsrampen til garasjeanlegget er reparert og fungerer bra.

Stadig feilparkering foran oppkjørselen til garasjeanlegget er gjort mer tydelig ved maling av kryss på veien foran.

Et sprukket glasspanel i svalgangen i 1.etasje er erstattet.

Dørstopper til avfallsrommet er montert for å lette passering og nå er også smekklås på plass.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 273 945.

Andre inntekter kr. 206 113 består i hovedsak viderefakturering ettersyn og gass.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 028 785.



Dette er kr 75 055 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre kostnader til energi/fyring, andre driftskostnader som blant annet renhold og samt konsulenthonorar.

Resultat

Årets resultat på kr 247 541 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 752 818.

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 582 090 til ordinær drift og vedlikehold samt til større vedlikehold som omfatter prosjektet Vakker sjøfront og maling av stålbjelker som flasser på svalganger utvendig.

Kommunale avgifter i VESTBY kommune

Det er kun renovasjon som betales av sameiet, og det er budsjettert med en økning.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 6 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Son Brygge Havnegata 5.

Lån

Sameiet Son Brygge Havnegata 5 har ingen lån.

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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Son Brygge Havnegata 5

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Son Brygge Havnegata 5.

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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 5 ORG.NR. 891 561 032, KUNDENR. 5799

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 067 832	1 194 672	1 068 000	1 170 000
Andre inntekter	3	206 113	197 094	220 000	220 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 273 945	1 391 766	1 288 000	1 390 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 575	-9 870	-9 870	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-70 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 709	-7 838	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-85 490	-83 083	-85 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-12 763	-25 849	-25 000	-17 500
Drift og vedlikehold	8	-272 526	-339 731	-271 000	-582 090
Forsikringer		-82 740	-76 590	-80 000	-86 000
Kommunale avgifter	9	-49 796	-45 442	-48 000	-52 000
Kostnader sameie	15	-24 509	-22 920	-22 920	-22 920
Energi/fyring	10	-253 670	-335 418	-305 000	-280 000
Andre driftskostnader	11	-157 008	-154 459	-175 050	-147 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 028 785	-1 171 199	-1 103 840	-1 369 185
DRIFTSRESULTAT		245 159	220 567	184 160	20 815
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 381	2 587	800	2 000
Finanskostnader		0	-56	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 381	2 531	800	2 000
ÅRSRESULTAT		247 541	223 098	184 960	22 815
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		247 541	223 098		



SAMEIET SON BRYGGE HAVNEGATA 5 ORG.NR. 891 561 032, KUNDENR. 5799

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	1, 15	8 412	9 989
SUM ANLEGGSMIDLER		8 412	9 989
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	70
Kundefordringer		6 153	9 739
Forskuddsbetalte kostnader		0	104 197
Andre kortsiktige fordringer	13	9 716	9 244
Driftskonto OBOS-banken		25 245	120 750
Sparekonto OBOS-banken		680 582	378 550
Sparekonto OBOS-banken II		64 492	64 183
SUM OMLØPSMIDLER		786 188	686 732
SUM EIENDELER		794 599	696 721
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		761 230	513 689
SUM EGENKAPITAL		761 230	513 689
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 190	0
Leverandørgjeld		27 406	183 033
Annen kortsiktig gjeld	14	3 774	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 370	183 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		794 599	696 721
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	1 596	18

Son, 15.03.2021
Styret i Sameiet Son Brygge Havnegata 5

Harald Øivind Lunde/s/

Jan Bruun/s/

Elizabeth Michelet/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	941 820
Vedlikeholdsfond	63 012
Parkering/bod	63 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 067 832

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert andel ettersyn og gass	206 113
SUM ANDRE INNETEKTER	206 113

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 575

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 75 000.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 1 225, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 709.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 295
Målsetting av mur, In Situ AS	-7 468
SUM KONSULENTHONORAR	-12 763

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-80 538
Drift/vedlikehold VVS	-62 883
Drift/vedlikehold elektro	-17 454
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 305
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 945
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 375
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 406
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 443
Kostnader dugnader	-2 180
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-272 526

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-49 796
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-49 796

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-55 180
Andre fyringskostnader	-198 490
SUM ENERGI / FYRING	-253 670

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 940
Lyspærer og sikringer	-3 923
Vaktmestertjenester	-51 663
Renhold ved firmaer	-58 491
Snørydding	-11 022
Andre fremmede tjenester	-11 876
Trykksaker	-1 329
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 225



Andre kontorkostnader	-2 383
Porto	-1 347
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 934
Velferdskostnader	-2 825
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-157 008

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	29
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 341
Andre renteinntekter	11
SUM FINANSINNEKTER	2 381

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

5798 Sameiet Son Brygge Havnegata 3	9 716
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 716

Det er i 2020 blitt avsatt andel av kostnader tilknyttet seksjon 1 på kr 9 716. Dette er blitt viderefakturert Sameiet Son Brygge Havnegata 3 i 2021.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-3 774
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 774

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2021, men som må kostnadsføres i 2020. Dette gjelder strøm for desember.

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1348/3670 deler av B/S Son Brygge Havnegate 2-4-6.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i selskapet som utgjør kr 1 595,55.

Selskapets andel i selskapet vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapet andel av driftkostnader i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Jan Bruun Promenaden 20

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Dag Fritz Johansen Havnegata 5

Ellen Hermansen Havnegata 5

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Wenche Edwin Havnegata 5

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Line Tømt Havnegata 5

Eva Engebretsen Havnegata 5

I valgkomiteen for Sameiet Son Brygge Havnegata 5

Randi Margrete Erikstad



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.

Vaktmester

Sameiet Son Brygge Havnegata 5 har avtale om vaktmestertjeneste/rengjøring med Rune Kristiansen

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565833. 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

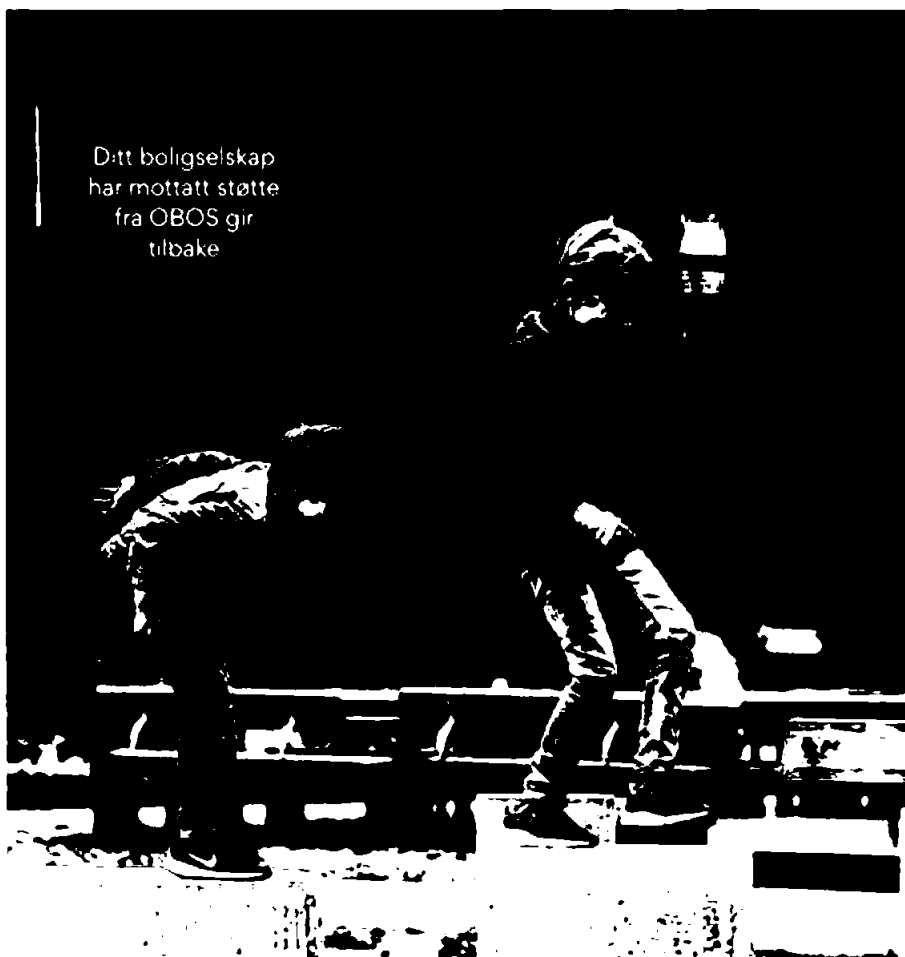
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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.



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2020 støttet vi totalt 72 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på obos.no/gront-obos





Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000.



Sak 5

Innkjøp og bruk av felles og enhetlig solskjerming av «vestvendt» terrassefront

Forslag fremmet av: Einar Myrer og Dag Johansen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Årsmøtegodkjennelse for innkjøp og bruk av felles og enhetlig solskjerming av «vestvendt» terrassefront i 1. – 3. etg. med zipscreen (rullgardin med motor) i Havnegata 5

Det er fremkommet ønsker fra flere eiere om å finne en felles løsning for solskjerming av vestvendt terrassefasade i 1. – 3. etg. uten å benytte aluminium og glass med persiener, med de ekstra kostnadene som er forbundet med dette. Tenker bl.a. på ekstra krav til brannsikkerhet.

Det er mange elementer som ønskes løst/dekket når man skal velge noe felles, som blant annet:

- Gi god skjerming mot sol, regn og vind
- Kunne være nedrullet uten å fjerne all utsikt mot fjord og båthavn for naboer som naturlig ser «nedover» eller «oppover» elven
- Å velge en duk i rullemarkisen som er mulig å se gjennom men som ikke er helt «gjennomsiktig»
- Kunne forlenge bruken av terrassen til både høst og vår ut over vanlig sommerbruk
- Kunne bruke terrassen som et «tørt» oppbevaringssted som er bedre beskyttet mot vær og vind
- Å vise en tiltalende og enhetlig front/fasade mot elven/gangveien
- Å innhente priser basert på et større volum, noe som gir bedre pris pr. enhet uten at det stilles krav til ordrestørrelse pr. bestilling
- Å ha montører og kontaktpersoner som er lokalkjente med bygget og eventuelle spesielle elementer ved montering

Priser og forespørsler:

Ordnet spesifisert forespørsel til 7-8 leverandører for å få et vurderingsgrunnlag på prisnivået og litt om metodikken rundt anskaffelse av solskjerming.

Dette resulterte i tilbakemelding fra 4 leverandører som fant det interessant å svare og har vært på befaring hos Dag Johansen, men bare 3 har inngitt skriftlig tilbud.

Årsaken er trolig et gullkantet marked som kan skummes for de beste og enkleste oppdragene.

Kravspesifikasjonen inneholdt:

- Nødvendig befaring



▣ Skriftlig pristilbud på 10-20 komplette enheter med:

- o Zipscreen kassett (3,3 x 2,5m)
- o Antrasittgrå brannsikker duk
- o Elektrisk motor og fjernstyring for hev/senk
- o Garantier
- o Montering inkludert

Vurdering av tilbud:

De 3 tilbyderne var Scandic Markiser AS (Moss), Fasadeprodukter AS (Moss) og Solskjermingsgruppen AS (Fredrikstad).

Produktene var stort sett identiske ift. utførelse, detaljer og enheter, men prisforskjellen var nesten 75% (!) mellom billigste og dyreste.

- Scandic Markiser tilbød en løsning til kr. 20.500,- inkl. mva. og montering (4-6 ukers leveringstid)
- Fasadeprodukters tilbud lød på kr. 23.400,- inkl. mva. og montering (lev.tid ikke oppgitt)
- Solskjermingsgruppens ønsket kr. 35.900,- inkl. mva. og montering (4-6 ukers leveringstid)

Scandic Markiser ligger dermed prismessig best an til å få oppdraget.

Dag J. har forespurt Rolf Larsen; som nylig har montert dette produktet fra Scandic Markiser om hans erfaring med firmaet og hvordan de har håndtert oppgaven blir vektlagt.

Det var ingen ting å sette fingeren på fra Rolfs side og han kunne derfor anbefale Scandic til dette oppdraget.

Styrets innstilling

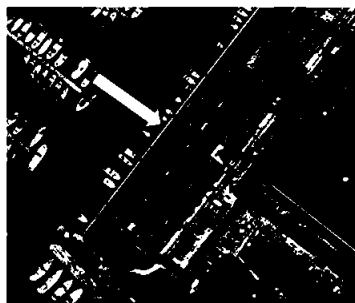
Styret stiller seg positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

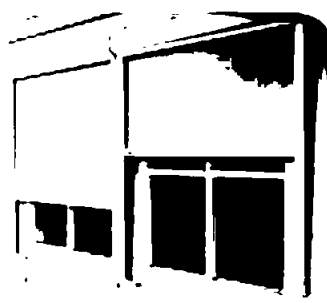
Det innstilles på at Scandic Markiser AS får oppdraget for året 2021, med opsjon på 2022 om prisene fortsatt er tilfredsstillende, som leverandør av enhetlig løsning av Zipscreen (rullemarkise) på vestvendt fasade på terrassene i 1. – 3. etg.

Vedlegg

1. 5799 Sak5.pdf



Definisjon på vestvendt



Zipscreen



Sak 6

Skjerming ut fra fast vegg for å minske sideinnsyn på terrasser

Forslag fremmet av: Einar Myrer og Dag Johansen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Årsmøtegodkjenning for bruk 1,2m skjerming ut fra fast vegg for å minske sideinnsyn på terrasser i 1. – 3. etg.

Det er fremkommet ønsker om å kunne skjerme egen terrasse mot sideinnsyn. Forslaget tar for seg terrassefasaden mot «nord» og «syd»

Forsøk viser at skjerming 1,2m ut fra veggen med persienner tilhørende glassvegg eller f.eks planter; så vil dette gi ønsket effekt.

Utsikten oppover og nedover elven hindres fortsatt ikke.

Styrets innstilling

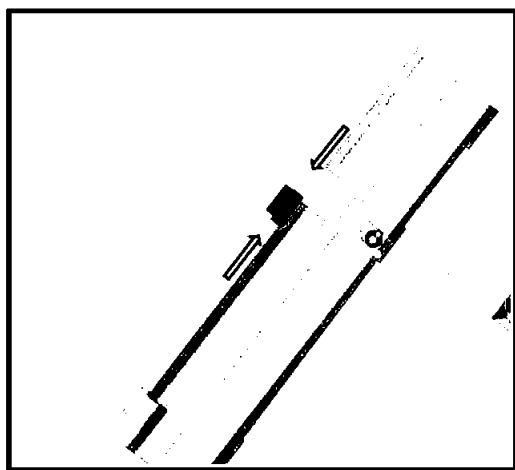
Styret stiller seg positiv til forslaget

Forslag til vedtak

Alle eiere kan skjerme egen terrasse mot sideinnsyn fra «nord» og «syd», helst med bruk av persienner tilhørende glassvegg eller beplantning. Skjermingen skal maksimalt strekke seg 1,2m ut fra byggets faste vegg i 1. – 3. etg.

Vedlegg

1.5799 Sak6.pdf



Sak 7

Lys i svalganger mot Havnegata

Forslag fremmet av: Kate L. og Einar Myrer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Har i adventstiden registrert at mange beboere pynter med lys på sine terrasser mot sjøsiden, noe vi synes er hyggelig i den ellers så mørke årstid.

Men på forsiden mot Havnegata er det vesentlig mindre lys. Undertegnede mener det ville tatt seg fint ut om Sameiet kunne gå til innkjøp av felles belysning som kunne henge på samtlige svalganger fra 1. til 3. etasje. Dette vil gi et ryddig inntrykk samtidig som vi kan bidra til å gjøre Havnegata til litt mer «julegate» i den mørke årstid.

Vi ser for oss en lysgirlander som henger på toppen av rekkverket i hele blokkas lengde og i tre etasjer. Gjerne i 4. etasje også, men her er det litt mer utfordrende å få det til og vi ser ingen umiddelbar løsning på det.

Kostnadmessig vil det bli en ekstrautgift det første året da det må settes opp 6-8 utekontakter på svalgangene og det vil muligens komme på ca.10.000,- samt innkjøp av girlandere. Girlandere er ikke dyrt i dag og man må jo kunne forvente 5-8 års varighet slik at årskostnaden blir ganske lav.

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget. Samtidig trigger dette noe mer. En helhetlig løsning rundt det som går på bygget og utseende som det har vært en del av i det siste.

Det som er pent for noen er kanskje ikke like pent for andre. Styret anbefaler derfor at det opprettes en gruppe bestående av 2-4 personer som blir et slags estetisk råd for sameiet.

Gruppen bør bestå av beboere med interesse for, gjerne også kompetanse på det estetiske ved bygget vårt og være en slags høringsinstans/styrets rådgiver i spørsmål som dreier seg om bygget, fargevalg, tiltak og utsmykning.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler derfor at det opprettes en gruppe bestående av 2-4 personer som blir et slags estetisk råd for sameiet. Gruppen bør bestå av beboere med interesse for, gjerne også kompetanse på det estetiske ved bygget vårt og være en slags høringsinstans/styrets rådgiver i spørsmål som dreier seg om bygget, fargevalg, tiltak og utsmykning.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Jan Bruun, Promenaden 20

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Dag Fritz Johansen, Havnegata 5

Ellen Hermansen, Havnegata 5

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Wenche Edwin, Havnegata 5

I valgkomiteen for Sameiet Son Brygge Havnegata 5

Randi Margrete Erikstad

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Jan Bruun

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Ellen Hermansen

Dag Fritz Johansen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Wenche Edwin



Sak 9

Valg av valgkomité

Innstilling

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Line Tømt, Havnegata 5

Eva Engebretsen, Havnegata 5

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomité Velges for 1 år

Eva Engebretsen

Line Tømt



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.