



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 527 132
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OVE RAMMSGT. 14
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 13.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		721 561	684 000
Sum inntekter		721 561	684 000
Kostnader			
Lønnskostnad		15 974	14 833
Annen driftskostnad		639 964	831 653
Sum kostnader		655 938	846 486
Driftsresultat		65 623	-162 486
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 455	8 742
Sum finansinntekter		9 455	8 742
Annen finanskostnad		5 736	6 607
Sum finanskostnader		5 736	6 607
Netto finans		3 719	2 135
Ordinært resultat før skattekostnad		69 343	-160 351
Ordinært resultat etter skattekostnad		69 343	-160 351
Årsresultat		69 343	-160 351
Totalresultat		69 343	-160 351
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 343	-160 351
Sum overføringer og disponeringer		69 343	-160 351



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		1 399	
Sum fordringer		1 399	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		440 458	361 815
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		440 458	361 815
Sum omløpsmidler		441 857	361 815
SUM EIENDELER		441 857	361 815

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		288 477	219 134
Sum opptjent egenkapital		288 477	219 134
Sum egenkapital		288 477	219 134
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		128 805	138 404
Sum annen langsiktig gjeld		128 805	138 404
Sum langsiktig gjeld		128 805	138 404
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28	29
Leverandørgjeld		4 848	348
Annen kortsiktig gjeld		19 699	3 900
Sum kortsiktig gjeld		24 575	4 277
Sum gjeld		153 380	142 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		441 857	361 815



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 634055

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 527 132
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OVE RAMMSGT. 14
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.07.2022



Organisasjonsnr: 983 527 132
SAMEIET OVE RAMMSGT. 14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		721 561	684 000
Sum inntekter		721 561	684 000
Kostnader			
Lønnskostnad		15 974	14 833
Annen driftskostnad		639 964	831 653
Sum kostnader		655 938	846 486
Driftsresultat		65 623	-162 486
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 455	8 742
Sum finansinntekter		9 455	8 742
Annen finanskostnad		5 736	6 607
Sum finanskostnader		5 736	6 607
Netto finans		3 719	2 135
Ordinært resultat før skattekostnad		69 343	-160 351
Ordinært resultat etter skattekostnad		69 343	-160 351
Årsresultat		69 343	-160 351
Totalresultat		69 343	-160 351
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 343	-160 351
Sum overføringer og disponeringer		69 343	-160 351



Organisasjonsnr: 983 527 132
SAMEIET OVE RAMMSGT. 14

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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			
Andre fordringer		1 399	
Sum fordringer		1 399	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		440 458	361 815
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		440 458	361 815
Sum omløpsmidler		441 857	361 815
SUM EIENDELER		441 857	361 815
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		288 477	219 134
Sum opptjent egenkapital		288 477	219 134



Sum egenkapital	288 477	219 134
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	128 805	138 404
Sum annen langsiktig gjeld	128 805	138 404
Sum langsiktig gjeld	128 805	138 404
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28	29
Leverandørgjeld	4 848	348
Annen kortsiktig gjeld	19 699	3 900
Sum kortsiktig gjeld	24 575	4 277
Sum gjeld	153 380	142 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	441 857	361 815



Organisasjonsnr: 983 527 132
SAMEIET OVE RAMMSGT. 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

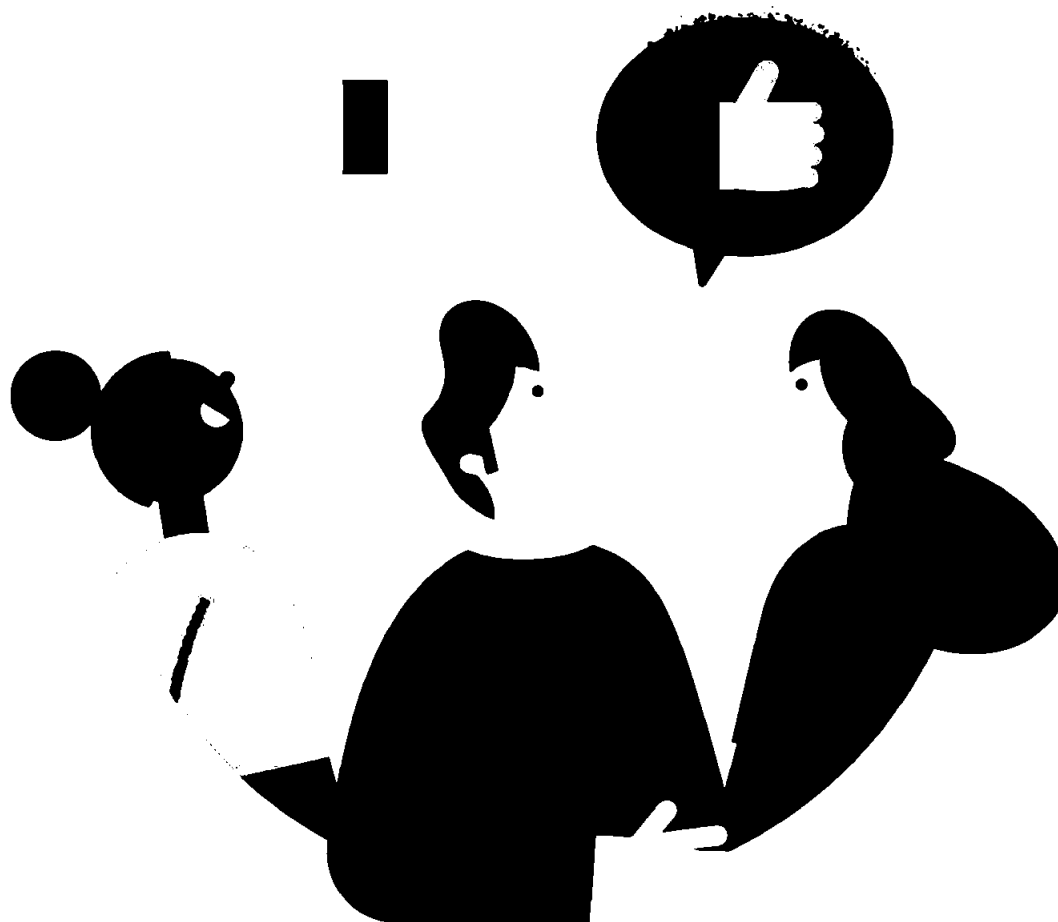
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2022

3676 Sameiet Ove Rammsgt. 14







**Til seksjonseierne i
Sameiet Ove Rammsgt. 14**

**Velkommen til årsmøte, mandag 28. mars 2022
kl. 18:00 på Hotel Fredrikstad
(Nygaardsgata 9, 1606 Fredrikstad)**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021.
Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å
delta på årsmøtet.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret
som skal forvalte Sameiet Ove Rammsgt. 14 det kommende året.

Styret går inn for at Gina Liland fra OBOS skal lede møtet.

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.

Vi sees og snakkes.

Hilsen Styret i Ove Ramms gate 14.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Ove Rammsgt. 14
avholdes mandag 28. mars 2022 kl. 18:00 på Hotel Fredrikstad.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bruk av felles grøntanlegg – forslagsstiller Inger-Torill Solberg – side 17-18
- B) Orientering og uttalerett fra styret ang dyrehold
 - forslagsstiller Arnljot Rosenberg – se sidene 19-23
- C) Endring av vedtekter paragraf. 3.2.2 og Husordensregel pkt. 14
 - forslagsstiller Styret – se sidene 24-25
- D) Utbedring av varmtvannsanlegg, og økning av husleie
 - forslagsstiller Styret - se side 26

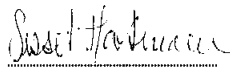
Innkomne forslag A og B er tatt inn som egne vedlegg.

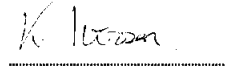
6. VALG AV TILLITSVALGTE

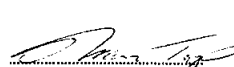
- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Fredrikstad, 22. 2. 2022
Styret i Sameiet Ove Rammsgt. 14


Espen Erlingsen


Sissel Hartmann


Kjell Ivar Iversen


Stian Torp

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake



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 2021 støttet vi totalt 97 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





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Erlingsen (2020-2022)	Ove Rammsgate 14B
Styremedlem	Sissel Hartmann (2020-2022)	Ove Rammsgate 14A
Styremedlem	Kjell Ivar Iversen (2021-2023)	Ove Rammsgate 14B
Styremedlem	Stian Torp (2020-2022)	Postboks 176
Varamedlem	Ane Lorentzen	Ove Ramms Gate 14 A

Valgkomiteen

Elisabeth Dahl	Ove Rammsgate 14A
Inger Torill Solberg	Ove Rammsgate 14C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Ove Rammsgt. 14

Sameiet består av 15 seksjoner.

Sameiet Ove Rammsgt. 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983527132, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

- Ove Rammsgate 14A-C

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer : 300 - 956

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

Sameiet Ove Rammsgt. 14 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid:

Utført arbeid i styreperiode 2021-2022:

Mars 2021 – Mars 2022:

- # Reoler i søppelrom, og tavlerom er montert opp.
- # Oppgradering av tv/internett-pakke ble oppgraderes i 2021.
- # Bed ved garasjeport ble forskjønnnet med nye planter og dekkbark.
- # Nye busker i krukker ved dører + dekkbark i bed ved hage.
- # Nedre del av trappehus i B og C ble malt av styret, våren 2021.
- # Mosefjerning på asfalt ved inngangsdører ble utført i september 2021.
- # Diverse vask og maling av rekkverk og dører ble utført i september 2021.
- # Midler til ny varmtvannstank ble søkt og innvilget.
- # Samarbeidsavtale med byggmester Egil Norli ble inngått, og befaringer påbegynt.
- # Utskiftning av utelamper + dørpumpe er utført av styret.
- # Budsjettmøte avholdt. Vesentlig punkt: Vedlikehold
- # Styremøter avholdt regelmessig ca. hver fjerde til sjetten uke.

Styret Ove Ramms gate 14:

Planlagt arbeid for eventuell ny styreperiode 2022-2023:

- # Brannvarsling av fellesområder er under planlegging.
Styret er i samtaler med leverandør.
- # Utbedringer dvs. eventuell taktetting og ny ventilasjon, samt maling av tak i oppganger (3.etg.) skal utredes videre.
- # Byggmester Egil Norli skal skifte vinduer og verandadører i enkelte boenheter.
- # Bolter i rekkverk skal skiftes av før eventuell maling i perioden 2022-2023.
- # El-bil ladning: Alternativer til et eventuelt ladesystem for el-bil skal utredes.
- # Kontinuerlig gjennomgang av alle avtaler tilknyttet Sameiet:
Forsikring, strøm, vaktmestertjeneste, forretningsfører etc.
- # Større dugnad skal gjennomføres:
 - *Utvending maling skal utføres av styret i 2022.*
 - *Diverse annen maling skal gjennomføres.*
 - *Bed og blomster skal forskjønnnes.*
 - *Mosefjerning på asfalt.*



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 721.561,- og i tråd med budsjett..

Andre inntekter består i inntekter el-bil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 655.938,-.

Dette er 31.638,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere strømutfgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 69.343,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 417.282,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter

Det er budsjettet med 3 % økning av kommunale avgifter, og ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med kr. 80.000,- for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med en økning på 6,5 %.

Lån

Sameiet Ove Rammsgt. 14 har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med 4,00 % i rente. Løpetid er 20 år.

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

Forretningsførerhonorar

Det er lagt til grunn en økning på 3 %.

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

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader med kr. 100,- fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Ove Rammsgt. 14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ove Rammsgt. 14s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Ove Rammsgt. 14

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 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>.

Sarpsborg, 25. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



SAMEIET OVE RAMMSGT. 14
ORG.NR. 983 527 132, KUNDENR. 3676

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	720 000	684 000	720 000	756 000
Ladepunkt		1 561	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		721 561	684 000	720 000	756 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 974	-1 833	-2 000	-2 200
Styrehonorar	4	-14 000	-13 000	-14 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-3 625	-3 625	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-51 520	-50 020	-52 000	-53 000
Konsulenthonorar	6	-5 419	-6 458	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-61 999	-333 103	-47 000	-47 000
Forsikringer		-80 760	-72 248	-76 000	-86 000
Kommunale avgifter	8	-172 130	-176 870	-186 000	-177 000
Energi/fyring		-101 294	-43 147	-70 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-87 689	-72 036	-76 000	-91 000
Andre driftskostnader	9	-75 527	-74 147	-92 300	-92 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-655 938	-846 486	-624 300	-653 500
DRIFTSRESULTAT		65 623	-162 486	95 700	102 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 455	8 742	0	0
Finanskostnader	11	-5 736	-6 607	-6 000	-6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 719	2 135	-6 000	-6 000
ÅRSRESULTAT		69 343	-160 351	89 700	96 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-160 351		
Til opptjent egenkapital		69 343	0		




SAMEIET OVE RAMMSGT. 14
ORG.NR. 983 527 132, KUNDENR. 3676

BALANSE

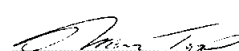
	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	12	1 399	0
Driftskonto OBOS-banken		440 458	361 815
SUM OMLØPSMIDLER		441 857	361 815
SUM EIENDELER		441 857	361 815
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		288 477	219 134
SUM EGENKAPITAL		288 477	219 134
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	128 805	138 404
SUM LANGSIKTIG GJELD		128 805	138 404
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 900
Leverandørgjeld		4 848	348
Påløpte renter		28	29
Annen kortsiktig gjeld	14	19 699	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 575	4 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		441 857	361 815
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 22.02.2022
Styret i Sameiet Ove Rammsgt. 14


Espen Erlingsen


Sissel Hartmann


Kjell Ivar Iversen


Stian Torp

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	720 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	720 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 974
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 974

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 14.000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 419
SUM KONSULENTHONORAR	-5 419

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 597
Drift/vedlikehold VVS	-8 351
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 614
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 437
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-61 999

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-86 534
Kommunale avgifter	-85 596
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-172 130

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 361
Lyspærer og sikringer	-1 343
Vaktmestertjenester	-61 776
Trykksaker	-1 253
Andre kontorkostnader	-1 782
Porto	-215
Gaver	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 279
Velferdskostnader	-2 520
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 527

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	9 385
Andre renteinntekter	70
SUM FINANSINNTEKTER	9 455

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 736
SUM FINANSKOSTNADER	-5 736

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer	1 399
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 399

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-200 000	
Nedbetalt tidligere	61 596	
Nedbetalt i år	9 599	
		-128 805
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-128 805

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sameiets lån er ikke sikret med pant og er gitt som blanco-lån.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-19 699
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 699



4. GODTGJØRELSER TIL STYRET - STYREHONORAR

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2021 frem til årsmøte i 2022. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av 15.000,- til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.

5. INNKOMNE FORSLAG

Sak A:

Forslagsstiller: Inger-Torill Solberg

Saksinformasjon:

Se vedlegg 1, sak A.

Forslag til vedtak:

Ønsker opparbeidelse av uteplass og innkjøp av hagemøbler i felles hageanlegg + arrangering av sosiale sammenkomster.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling blir den samme som i 2021. Styret ønsker ikke å innby til økt bruk av felles hageanlegg ved å gå til innkjøp av hagemøbler. Dette fordi hageanlegg vender mot balkonger og soverom i de forskjellige sameiene.

Derimot, styret tolker det slik, etter gjennomgang av sameiets vedtekter, paragraf 3. (Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene), at det er mulig for den enkelte beboer å bruke hageanlegget med egne hagemøbler dersom disse ryddes inn etter bruk. Styret tolker det også slik, at det er også fritt frem for å arrangere samlinger i hageanlegget dersom beboerne i de tilknyttede sameiene blir varslet i forkant.

Det sittende styret kommer derimot ikke til å være initiativtager til felles hageaktiviteter. Det sittende styret ønsker å ha fokus på ordinær drift- og vedlikehold av sameiet.



Vedlegg 1

Sak A.

Forslagsstiller: Inger-Toril Solberg

Hei

Dessverre kan jeg ikke komme i år - om alt går som planlagt.

Men også i år vil jeg foreslå en enkel bruk av det felles grøntanlegget.

Et bord og et par krakker ville vært nok. Vi er flere eldre som synes det kunne være hyggelig å kunne slå av en prat med andre i nabolaget. Jeg har snakket med personer fra to av de andre blokkene som også ønsker det.

Vi kan for eks..ha en felles regel om å ikke benytte stedet etter 2200 -slik at det ikke blir noe bråk for dem som skal sove.

Kanskje kunne vi i fellesskap lagene grillkveld eller noe annet en sommerkveld

for å bli bedre kjent? - Kanskje ikke så aktuelt for de yngst her - men viktig for oss andre.

Hilsen Inger-Torill Solberg



Sak B:

Forslagsstiller: Arnljot Rosenberg

Saksinformasjon:

Forslagsstiller ønsker en skriftlig orientering fra styret, og uttalerett, dersom styret mottar dispensjonssøknøder om dyrehold i sameiet.

Forslag til vedtak:

Se vedlegg 2, sak B. Side 3.

Styrets innstilling:

Styret kan ikke godta ordlyden i forslaget grunnet personvern. Da styrets suverenitet må ivaretas, bør styret ikke være pliktig til å informere beboerne i forkant, men beboerne bør/kan informeres da søknadene er ferdig behandlet.



Vedlegg 2
SAK B
Amljot Rosenberg

Fr.stad 6-2-22

FORSLAG TIL ÅRSMØTET 2022 for SAMEIET OVE RAMMSGATE 14

Vi har i vårt Husordenreglement punkt 14 følgende bestemmelse: « **Det er ikke tillatt med husdyr (hund og katt) med mindre spesielle forhold foreligger. Ved spesielle forhold kan det skriftlig søkes tillatelse. Søknad sendes styret.**»

Denne bestemmelse har hjemmel i paragraf 28 i Lov om eierseksjoner:
«**Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.**»

Jeg skal ikke her repetere hele den tragiske historien da daværende styreleder i august 2018 ga tillatelse til at en ekstern budgiver kunne flytte inn med hund. Det hele ble ordna i løpet av 2 dager gjennom en kort mailutveksling mellom selger (en tidligere styreleder), eiendomsmegler og vår daværende styreleder. (Tilfeldigvis var tidligere og daværende styreleder losjekamerater). Saken ble tatt opp i styret i ettertid. Ingen skriftlig søknad med angivelse av spesielle forhold forelå. Intet styrereferat finnes og ingen i styret har i ettertid villet fortelle hvilke gode grunner som talte for tillatelsen og hvorfor man aldri gjorde noe for å finne ut om dette var til ulempe for oss øvrige brukere, jfr. paragraf 28. Skal vi ha det sånn her i vårt lille sameie i Ove Rammsgate 14? Hvordan forhindre at dette gjentar seg? Som jeg har sagt før så vil det kunne være ulike argumenter for og imot dyrehold i et sameie hvor hovedregelen er at dyrehold ikke er tillatt, men en må i diskusjonen skille mellom denne realiteten og saksbehandlingsprosessen. Fram til nå har dette skillet vært umulig å få fram hos oss. På den ekstraordinære generalforsamlingen november 2018 ville ikke OBOS sin lokale leder (som styret hadde betalt for å være møteleder) trekke dette elementære skillet i diskusjonen og avstemningen. Styret har også på årsmøter i ettertid nektet å fortelle hvordan de vil behandle en evt. ny søknad. Jeg gjentar derfor her at mitt forslag til årsmøtet går på selve saksbehandlingen, altså det helt enkle om at alle beboere skal ha anledning til å bli hørt før styret tar en beslutning om realiteten i en søknad. Vi er flere som på bakgrunn av hva skjedde i 2018, er engstelig for at styret på nytt vil



overse ovennevnte bestemmelser i Husordenreglementet og i Lov om eierseksjoner. På årsmøtene i 2019, 2020 og 2021 ble følgende utvidelse og presisering av punkt 14 i vårt husordenreglement foreslått: **«Den skriftlige søknaden skal inneholde hvilke spesielle forhold som foreligger. Før styret behandler en slik søknad skal samtlige orienteres og gis anledning til å uttale seg.»**

Styret har tidligere lagd følgende innstilling: **«Først og fremst: Styret kan ikke godta ordlyden i forslaget grunnet personvern. For det andre, da styrets suverenitet må ivaretas, er styret ikke pliktig til å informere beboerne i forkant. Men beboerne bør/kan informeres da søknadene er ferdig behandlet. Dvs styrets suverenitet bortfaller dersom demokratiske prosesser igangsettes. Styret velger selv hvordan slike prosesser gjennomføres.»**

Jeg har flere ganger lagd skriv som analyserer og kommenterer denne underlige teksten fra våre tillitsvalgte. Jeg spør på nytt: Hvis styret i fullt alvor mener at man i dag ivaretar formuleringen i Husordenreglementets punkt 14 og paragraf 28 i Lov om eierseksjonen, må man da i det minste kunne begrunne dette. Er styret fortsatt motstander av demokratiske prosesser og mener at man ikke er pliktig til å informere beboerne om evt. søknad? Vennligst fortell oss andre beboere hvordan styret vil forholde seg til en søknad i dag. Hvordan vil man undersøke om det er gode grunner og/eller ulemper når beboerne ikke blir orientert om en søknad og heller ikke gis anledning til å uttale seg?

Når det gjelder personvern, er det jo påfallende at styret er opptatt av en dyreholders personvern, mens beboerne ikke på noe tidspunkt blir informert og får uttalerett. Hvis personvern for en søker er et reelt problem, kan han/hun jo bare avklare med styret hva i søknaden som man ikke ønsker skal bli kjent for beboerne. Vi er flere her som er konstant urolig for hva et styre som erklærer seg som motstandere av demokratiske prosesser, kan finne på. Spesielt urovekkende er det at ingen av styremedlemmene på tidligere årsmøter har villet fortelle hvordan de i framtida vil forholde seg til elementære prinsipper for saksbehandling i et sameie. Det er trist hvis en rettssavgjørelse må til for at alle beboere skal få anledning til å bli hørt.

Jeg har et håp om at det nåværende styret vil gjøre et forsøk på gjenopprette tillit og seriøst vurderer mitt forslag. Styret er **våre valgte tillitsvalgte**.



FORSLAG:

Jeg setter fram følgende tilleggsforslag til presisering av punkt 14 i vårt Husordenreglement. **«Den skriftlige søknaden skal inneholde hvilke spesielle forhold som foreligger. Før styret behandler en slik søknad skal samtlige beboere orienteres og gis anledning til å uttale seg.»**

Jeg vil på nytt be om at styret selv leder årsmøtet eller finner en møteleder som ikke igjen straks går til avstemning uten å åpne for saklig meningsutveksling. Hvorfor styret de siste årene engasjerer OBOS har det vært umulig å få en forklaring på. Det har også vært umulig å få vite hva OBOS tar betalt for å lede årsmøtene. Vi er flere som forgjeves har forsøkt å finne ut av hvilken rolle forretningsfører OBOS hadde da vår daværende styreleder i august 2018 uten seriøs saksbehandling ga tillatelse til hundehold. Jeg har hatt en lang mailutveksling med Krogstad i OBOS om dette. Jeg har spesielt spurt om med hva slags legitimitet Gina Liland 25-10-2018 kunne skrive følgende om «vedtaket» om å tillate hundehold : «Slik vi ser det er det ikke mulighet til å reversere dette» (se vedlagt kopi mail). Dette viser at forretningsfører OBOS var informert (konsultert?) mens ingen av beboerne i vårt sameiet var informert. Dette mener utrolig nok både styret og OBOS i ettertid er grei saksbehandling. Men det burde være juridisk klart for alle at forretningsfører ikke har skal mene noe om hundehold i sameiet. Hadde vår daværende styreleder konsultert OBOS? Flere undres over at OBOS sin habilitet som leder av årsmøter heller aldri blir vurdert etter dette. Skal styret på nytt i taushet ignorere mitt saklige innspill og få bistand til det ved å engasjere OBOS med Liland som møteleder?


Mvh Arnliot Rosenberg



Gina Liland <gina.liland@obos.no>
cc: "arnljotr@gmail.com" <arnljotr@gmail.com>

Thu, Oct 25, 2018 at 12:5

Heisan

Jeg er allerede informert om denne saken. Styret har fattet en beslutning om å godkjenne dyrehold i dette ene tilfellet. Slik vi ser det er det ikke mulighet til å reversere dette.

Selv om det står i husordensreglene at det ikke er tillatt med dyrehold er det ikke slik at styret til enhver tid kan si nei. I veldig mange sameier/borettslag med dyreforbud er det eiere som har katt/hund grunnet spesielle forhold.

Vi har dessverre ingen gode råd å gi deg i denne forbindelse.

Lykke til

Med vennlig hilsen
Gina Bjerkebakke Liland, forvaltningskonsulent

Obos Østfold Fredrikstad

Tlf:69 30 03 56/4829 8460



Storgata 5, 1607 Fredrikstad
Telefon: | www.obos.no | www.styrerrommet.net | www.herborvi.no



Sak C:

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

Styret ønsker vedtektsendring og endring av husordensregler i Sameiet Ove Ramms gate 14.

Styrets innstilling:

På årsmøtet i Sameiet Ove Rammsgt. 14 den 11. mars 2021 ble det vedtatt at styret skulle gjennomgå husordensreglementets punkt 14, og prosessen rundt behandling av dispensasjonssøknader om dyrehold.

Styret har drøftet denne problemstillingen, og mener dagens regelverk angående dyrehold er vanskelig å praktisere. Styret har også gjennomført en spørreundersøkelse i sameiet. Resultatet av denne, viste at majoriteten ønsket en oppmykning av dagens regelverk. Basert på dette ønsker styret å fjerne dagens forbud mot dyrehold, og tillate dyrehold for beboere.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å fjerne paragraf 3-2 (2) fra vedtektene for Sameiet Ove Rammsgt. 14. Paragraf 3-2 sier i dag:

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Samtidig foreslår styret å endre punkt 14 i Husordensreglementet (se vedlegg), til følgende:

«Det er forbudt å legge ut mat til fugler og dyr»

Punkt 14 i husordensreglementet sier i dag følgende:

«Det er ikke tillatt med husdyr (hund og katt) med mindre spesielle forhold foreligger. Ved spesielle forhold kan det skriftlig søkes om tillatelse. Søknad sendes styret. Det er forbudt å legge ut mat til fugler og dyr.»

Endringer i vedtekter kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å bli godkjent (punkt 9-8-2b).

Dersom vedtektsendring vedtas av årsmøtet vil husordensreglenes punkt 14 endres som beskrevet.



Husordensregler for Sameiet Ove Ramms Gate 14

-revidert 26.01.2016

1. Den enkelte beboer plikter å følge husordensreglene samt å vise hensyn til andre beboere. Hun/ han er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden, besøkende og andre som hun/ han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.
2. Det er ikke tillatt å oppbevare ting i trappeoppganger, repo, kjellergang og fellesrom med gjenstander tilhørende beboere. Sykler, barnevogner og sportsgjenstander kan anbringes i sportsboden i kjelleren eller på egen garasje plass. Her kan også enkelte andre gjenstander settes under forutsetning av at plassen ikke mister sitt preg av biloppstillingsplass.
3. Utgangsdører og dører til kjeller skal alltid holdes låst. Det er en forutsetning at uvedkommende (dørselgere, folk som deler ut reklamemateriell, pengeinnsamlere o.l.) ikke skal ha adgang til oppganger etc. Det skal ikke settes gjenstander som kan holde utgangsdøren åpen. Postbudet skal være utstyrt med egen nøkkel.
4. Lys i trappeoppganger skal alltid være tent.
5. Følg anvisning i avfallsrom vedrørende sortering og kast av søppel.
6. Det er ikke tillatt å endre stillingen til termostat i garasje eller avfallsrom.
7. Hver seksjon disponerer 1 stk. parkeringsplass i garasjen og 1 stk fjernkontroll for garasjeport. Det er ikke anledning til å disponere flere fjernkontroller for sin plass eller å låne ut fjernkontrollen til personer som ikke bor i sameiet.
8. For å hindre at uvedkommende kommer inn i garasjen skal man ved utkjøring vente til garasjeporten har gått helt ned før man kjører videre.
9. Når gjester skal parkere i garasjen skal beboer åpne garasjeporten for inn og utkjøring.
10. Beboere og besøkende skal følge anvisning i garasjen vedr gjesteparkering.
11. Det er ikke anledning for annet enn intern bortleie av garasje plass i sameiet. Ved intern bortleie lånes fjernkontroll fra gjeldende seksjon.
12. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
13. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 tilsvarende de lokale politivedtektene. Festlig lag som strekker seg utover kl. 23.00 avtales med berørte naboer i god tid. Sjenerende støy i forbindelse med oppussing tillates mellom kl. 08.00 - 22.00 hverdager og kl. 09.00 – 18.00 lørdager. Søn- og helligdager unntatt.
14. Det er ikke tillatt med husdyr (hund og katt) med mindre spesielle forhold foreligger. Ved spesielle forhold kan det skriftlig søkes om tillatelse. Søknad sendes styret. Det er forbudt å legge ut mat til fugler og dyr.
15. Banking og risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt. Slike ting må heller ikke henges ut over balkongrekkverk. Skal tøy tørkes på balkongen må det henge lavere enn rekkverket.
16. Alle rom må holdes oppvarmet slik at frostskafer unngås.
17. Uten styrets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å anbringe skilt, plakater, oppslag, antenner etc. på eiendommen eller på leilighetens balkonger, terrasser og vinduer.
18. Den enkelte beboer blir erstatningspliktig for skader som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller mangel på aktsomhet.
19. Henvendelser til styret i forhold til husordenen skal skje skriftlig.



Sak D:

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

Utbedring av varmtvannsanlegg, og økning av felleskostnader.

Forslag til vedtak:

Styret ønsker å utbedre varmtvannsanlegget da dagens anlegg er utdatert. Totalkostnad inkl. støttemidler fra OBOS påløper seg til ca. kr. 145.000. For å finansiere prosjektet, foreslår styret å øke den månedlige husleien til kr. 4800 fra 1. juli 2022 tom. des. 2022, deretter tilbake til kr. 4500 fra 1.jan. 2023 dersom ikke andre uforutsette utgifter skulle dukke opp.

Styrets innstilling:

Styret anser en utskiftning av varmtvannsanlegg som nødvendig både med tanke på driftssikkerhet og med tanke på kostnadseffektivisering. Ettersom man ønsker å opprettholde en sunn arbeidskapital til andre vedlikeholdsprosjekter, ser styret det nødvendig å innhente ekstra midler til dette tiltaket.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Espen Erlingsen Ove Rammsgate 14B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Stian Torp Ove Rammsgate 14B

Sissel Hartmann Ove Rammsgate 14B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kjell Ivar Iversen Ove Rammsgate 14B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Ane Lorentzen Ove Rammsgate 14B

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Inger-Torill Solberg Ove Rammsgate 14B

Elisabeth Dahl Ove Rammsgate 14B

I valgkomiteen for Sameiet Ove Rammsgt. 14

Elisabeth Dahl
Inger Torill Solberg



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

Gaards-Service ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester, Lars Erik Olsen (Leo), kan kontaktes på telefon 95 14 33 75. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. For øvrig benytt gjerne beskjedtavle i garasjen.

Parkering

Sameiet har totalt 20 parkeringsplasser der hver seksjon disponerer 1 parkeringsplass. Det er 2 gjesteparkingsplasser i garasjeanlegget og 3 gjesteparkingsplasser i bakgård. Viser forøvrig til sameiets vedtekter og husordensregler.

Nøkler/skilt

Ved behov for ny eller ekstra nøkkel skal styret varsles som videreformidler bestilling. Ved behov for bistand med lås: Certego 69 33 91 60 eller låsvakt på mobil 97 66 01 44.

Klistremerke til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Andre tjenester

Ved behov for ny garasjeportåpner kan Car-Bo Garasjeporter As kontaktes på 64 85 78 00. Dersom åpneren ikke fungerer kan det forsøkes å bytte batteri.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 62391863. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Fasaderenovasjon	Utført av Lasse Holst - kr. 295.000,-
2019 - 2019	Utskiftning av porttelefonsystem	Utført av Com Safe kr. 64.000,-
2017 - 2017	Utskiftning vinduer	4 stk vinduer - utført av Håkon Hanssen kr. 42.000,-
2015 - 2015	Maling av blokka ferdigstild	Sameierne har malt innvendig på sine balkonger og styret med partnere har malt utvendig på blokka
2014 - 2014	Utskiftning 3 balkongdører	Leverandør JGH Bygg & Form as
2012 - 2012	Asfaltering av gårds plass mm	





3676 Sameiet Ove Rammsgt. 14

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg 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)



**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.