



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTHORN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning A
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: Karoline Teigen Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 557 049	2 987 280
Sum inntekter		2 557 049	2 987 280
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 849 214	2 413 497
Sum kostnader		1 963 314	2 527 597
Driftsresultat		593 735	459 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 005	40 207
Sum finansinntekter		51 005	40 207
Annen finanskostnad		220 320	251 140
Sum finanskostnader		220 320	251 140
Netto finans		-169 315	-210 933
Ordinært resultat før skattekostnad		424 420	248 750
Ordinært resultat etter skattekostnad		424 420	248 750
Årsresultat		424 420	248 750
Totalresultat		424 420	248 750
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		424 420	248 750
Sum overføringer og disponeringer		424 420	248 750



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			
Investeringer i aksjer og andeler		25	25
Sum finansielle anleggsmidler		25	25
Sum anleggsmidler		25	25
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		69 167	57 854
Sum fordringer		69 167	57 854
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 137 977	972 792
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 137 977	972 792
Sum omløpsmidler		1 207 144	1 030 647
SUM EIENDELER		1 207 169	1 030 672

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		5 000 844	5 425 264
Sum opptjent egenkapital		-5 000 844	-5 425 264
Sum egenkapital		-5 000 844	-5 425 264
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 097 456	6 330 834
Sum annen langsiktig gjeld		6 097 456	6 330 834
Sum langsiktig gjeld		6 097 456	6 330 834
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 066	1 474
Leverandørgjeld		38 382	89 848
Annen kortsiktig gjeld		71 109	33 779
Sum kortsiktig gjeld		110 557	125 101
Sum gjeld		6 208 013	6 455 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 207 169	1 030 672



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446522

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTHORN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning A
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: Karoline Teigen Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 975 506 428
ØSTHORN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 557 049	2 987 280
Sum inntekter		2 557 049	2 987 280
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 849 214	2 413 497
Sum kostnader		1 963 314	2 527 597
Driftsresultat		593 735	459 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 005	40 207
Sum finansinntekter		51 005	40 207
Annen finanskostnad		220 320	251 140
Sum finanskostnader		220 320	251 140
Netto finans		-169 315	-210 933
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		424 420	248 750
Årsresultat		424 420	248 750
Totalresultat		424 420	248 750
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		424 420	248 750
Sum overføringer og disponeringer		424 420	248 750



Organisasjonsnr: 975 506 428
ØSTHORN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		25	25
Sum finansielle anleggsmidler		25	25
Sum anleggsmidler		25	25
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		69 167	57 854
Sum fordringer		69 167	57 854
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 137 977	972 792
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 137 977	972 792
Sum omløpsmidler		1 207 144	1 030 647
SUM EIENDELER		1 207 169	1 030 672
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 000 844	5 425 264



Sum opptjent egenkapital	-5 000 844	-5 425 264
Sum egenkapital	-5 000 844	-5 425 264
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 097 456	6 330 834
Sum annen langsiktig gjeld	6 097 456	6 330 834
Sum langsiktig gjeld	6 097 456	6 330 834
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 066	1 474
Leverandørgjeld	38 382	89 848
Annen kortsiktig gjeld	71 109	33 779
Sum kortsiktig gjeld	110 557	125 101
Sum gjeld	6 208 013	6 455 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 207 169	1 030 672



Organisasjonsnr: 975 506 428
ØSTHORN BOLIGSAMEIE

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



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Østhorn Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 11.05.2021 kl. 10:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager. Møtet stenges for avstemming 14.05.2021 kl. 10:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes. Ved benyttelse av stemmeseddel må denne signeres. Stemmeseddel kan fylles ut og sendes via e-post til: styret@osthornboligsameie.no

Eller via post til styreleder:

Vegar Waage
Havnabakken 4 B
0874 Oslo

NB. Ved benyttelse av stemmeseddel må stemmeseddelen være styret i hende senest 14.05.2021 kl. 10:00. Dette må hensyntas ved forsendelse via post



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Østhorn Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.05.2021 kl. 10:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, årsmøtet stenger for avstemming 14.05.2021 kl. 10:00.

Selskapsnummer: 5530 **Selskapsnavn** Østhorn Boligsameie

Seksjonsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av to protokollvitner til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Atle Magnor Andresen og Ina Rimberg velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 150 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

Murarbeid og søppelhåndtering

For		Mot	
-----	--	-----	--

Graving og asfaltering av område utenfor Havnabakken 4A

For		Mot	
-----	--	-----	--



Trekking av garasje plasser

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges styreleder for et år, 3 styremedlemmer for to år og 2 varamedlemmer for et år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Gerd Elise Mørland	
Styremedlem	Cathrine Foss	
Styremedlem	Ellen Christine Solhaug	
Styremedlem	Irene Wenaas	
Varamedlem	Alexandre Corthay	
Varamedlem	Ina Rimberg	

NB. Ved benyttelse av stemmeseddel må stemmeseddelen være styret i hende senest 14.05.2021 kl. 10:00. Dette må hensyntas ved forsendelse via post

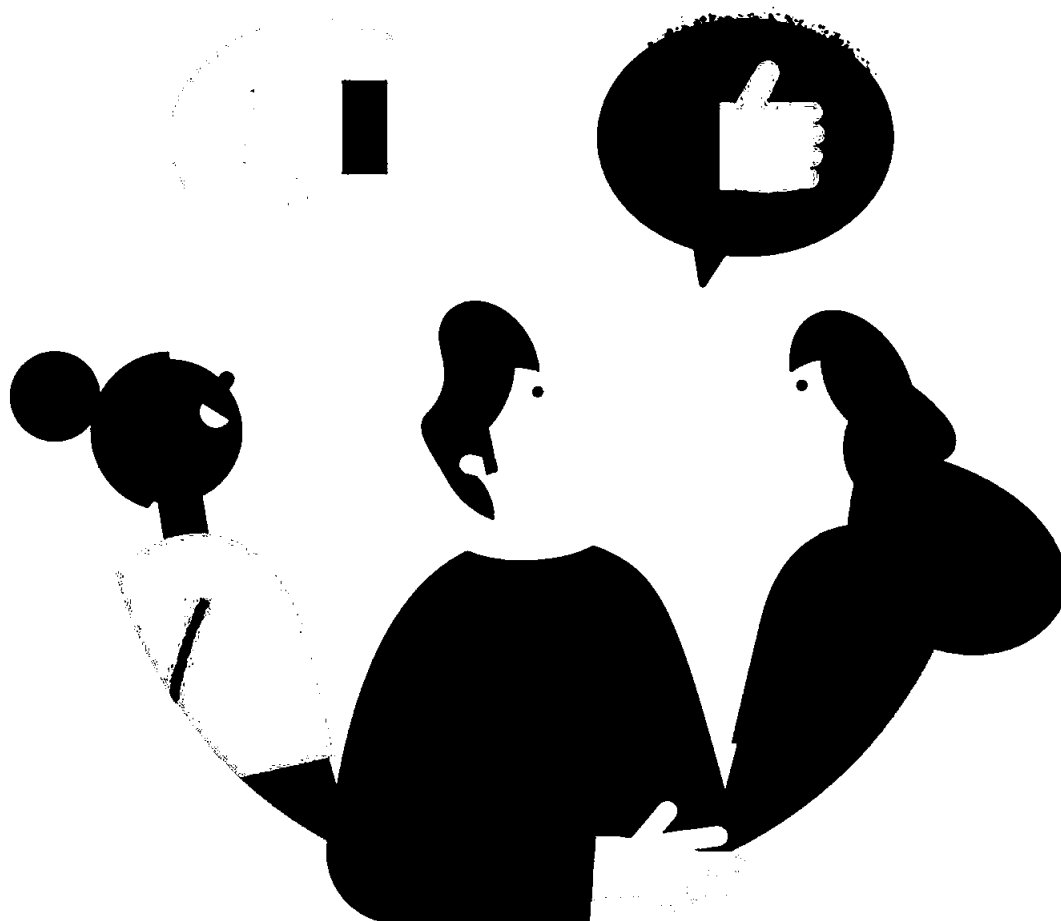
Selskapsnummer: 5530 Selskapsnavn Østhorn Boligsameie

Seksjonsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____



Årsmøte 2021

Østhorn Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 14. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Østhorn Boligsameie. Avstemningen åpner 11. mai kl. 10:00 og lukker 14. mai kl. 10:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5530>

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. Murarbeid og søppelhåndtering
6. Graving og asfaltering av område utenfor Havnabakken 4A
7. Trekking av garasjeplasser
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Østhorn Boligsameie

Vegar Waage

Atle Magnor Brukwicki

Alexandre Benoit Corthay

Zuzana Nordeng

Grethe Overvik

Irene Wenaas



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

Atle Magnor Andresen og Ina Rimberg velges.

Forslag til vedtak

Atle Magnor Andresen og Ina Rimberg 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. Årsrapport, beretning fra revisor og årsregnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegar Waage	Havnabakken 4 B
Styremedlem	Atle Magnor Brukwicki	Havnabakken 12 D
Styremedlem	Alexandre Benoit Corthay	Havnabakken 4 F
Styremedlem	Zuzana Nordeng	Havnabakken 10 B
Styremedlem	Grethe Overvik	Havnabakken 14 A
Styremedlem	Irene Wenaas	Havnabakken 2 C
Varamedlem	Erlend Rønneberg	Havnabakken 2 A
Varamedlem	Ina Rimberg	Havnabakken 4 F

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

Generelle opplysninger om Østhorn Boligsameie

Sameiet består av 61 seksjoner.

Østhorn Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975506428, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordbergveien 33
Havnabakken 2-14

Gårds- og bruksnummer :
52 522

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.

Østhorn Boligsameie 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt ni styremøter i perioden januar 2020 til mars 2021. Styret har hatt fem faste styremedlemmer, én styreleder og to varamedlemmer. Samtlige av medlemmene har blitt invitert til styremøtene. Styrets har brukt mye tid på å håndtere innkomne søknader om ulike tiltak beboere ønsker å gjennomføre og henvendelser om vedlikeholdsbehov i sameiet. Styret har likevel forsøkt å prioritere mer langsiktig planlegging for å sikre en forsvarlig forvaltning av sameiets midler og bebyggelse. Under listes opp en rekke av sakene styret har jobbet med i 2020.

Ny mal utbyggingsavtale og forslag til endring i vedtekter

Styret har ved hjelp av ekstern bistand utarbeidet et utkast til ny mal for utbyggingsavtale for bruk ved såkalte «ekstraordinære» utbygginger (f.eks. omgjøring av kjeller og loft til beboelig del av seksjonen). Styret har også utarbeidet forslag til endringer av vedtektene. Formålet med begge arbeidene har vært klargjøring og forenkling av de aktuelle dokumentene.

Styret er av den oppfatning at behandlingen av slike dokumenter egner seg best på et fysisk årsmøte, og vil derfor avvente fremlegging for årsmøtebehandling til vi kan gjennomføre fysisk årsmøte.

Ekstraordinære årsmøter

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i sameiet mandag 2. mars. Møtet ble avholdt utenforst i hagen til Havnabakken 14A. Til behandling var to søknader fra utbygger av seksjonsnummer 38 i Havnabakken 14A, én om bygging av trapp ned til hagen fra verandaen og én om innsetting av større vinduer enn det som fremgår av forhåndsgodkjente tegninger og reguleringsplan. Begge søknadene ble stemt gjennom.

Det ble også avholdt ekstraordinært årsmøte i sameiet torsdag 24. april. Møtet ble avholdt utendørs. Møtet gjaldt to søknader om bygging av platting i hage. Mer informasjon fremgår av nyhetsoppslag på sameiets nettside av 19. april. Begge søknadene ble godkjent.

Drenering rundt 4F

I bebodd kjelleretasje i Havnabakken 4F (siden mot øst) har det kommet vann inn via yttervegg etter kraftig regnskyll i september 2019. Man antok at vannet kom inn via sprekker ved inngangspartiet, og det ble lagt asfalt for å hindre dette. Kameraundersøkelse av dreneringsrør tydet på dreneringsproblemer rundt huset. Byggeteknisk konsulent Jan Skau hos OPAK jobber med å finne ut hva som bør gjøres for å utbedre situasjonen på vegne av Styret. Rapporten fra OPAK forventes å komme snart.

Dugnader

Det ble avholdt dugnad i sameiet 16.-20. april og 8.-12. oktober. Grunnet pandemi ble det ikke lagt opp til felles samling i forbindelse med dugnadene.

Årskontroll brannvarslingsanlegg

Årskontroll av felles brannvarslingsanlegg i firemannsboligene ble gjennomført tirsdag 25. august av ElektroNytt AS.

Utbedring av flassete maling m.m.

Det er en rekke tilfeller av avflasset maling på sameiets bygninger, og styret har jobbet med å finne en løsning på dette. Det har blant annet blitt gjennomført befarung fra to malerfirmaer som har sett på problemene og foreslått løsninger. Hovedproblemet er at det tidligere har blitt malt med linoljemaling på sameiets bygg, noe som gjør at det kan boble gjennom senere lag med maling. Den eneste sikre og langvarige løsningen på dette er visst å skifte de delene av kledningen som har slike bobler, noe som gjør at en helhetlig løsning for hele sameiet blir svært kostbart. Styret jobber derfor med å finne alternative løsninger som balanserer behov og kostnad mer enn en slik helhetlig behandling.

Søppelhåndtering

På bakgrunn av vedtak fra et tidligere årsmøte, har styret innhentet tilbud på ulike løsninger for nedgravd søppelhåndtering. Tilbudet blir sendt ut sammen med innkallingen til forrige årsmøtet, men vi opplyser allerede nå at styret ikke kommer til å innstille på en full utskiftning av containere med nedgravd løsning. Hovedårsaken er at dette vil være veldig kostbart og trolig innebærer at det må fjernes en rekke parkeringsplasser (i hvert fall på oppsiden av t-banen).

Styret mener likevel at det er behov for å gjennomføre tiltak rundt søppelhåndteringen, og har derfor utredet en alternativ løsning som er inntatt som et forslag til behandling på årsmøtet. Nærmere informasjon om dette fremgår av innkallingen til årsmøtet.

Utbedring murer / sig i grunnen

Det er avdekket et behov for å utbedre en rekke murer i sameiet, primært som følge av at enkelte eksisterende murer ikke holder imot sig av grunnen. Styret anser det derfor som nødvendig å få utbedret og forsterket en rekke murer i sameiet. Styret anset det som kostnadsbesparende å gjennomføre dette arbeidet sammen med murarbeidet som er nødvendig ifm. egen sak om søppelhåndtering. Tilbudet fra murselskap er derfor lagt frem som én sak til behandling for årsmøte. Se mer informasjon om dette i innkallingen.

Rutiner for søknader til styret

Styret mottar jevnlig søknader om ulike tiltak som ønskes gjort på sameiets fellesarealer (som er alle arealer som ikke inngår i hver enkelt seksjon, inkludert fasader, dører og vinduer). Styret ber om at alle slike søknader inneholder følgende:

- Tydelig beskrivelse av hva som ønskes gjort
- Påtegning på kart hvor tiltaket/endingen ønskes gjort



- Bilder av og dimensjonene på eventuelle installasjoner som ønskes oppført (elbil-lader osv)
- Tegninger eller andre illustrasjoner som viser hvordan sluttresultatet vil se ut
- Dokumentasjon på at beboere i samme hus (firemannsbolig eller rekkehus) har blitt varslet om at det skal søkes om det ønskede tiltaket/endringen. Slike beboere skal gis beskjed om at eventuelle innsigelser eller kommentarer må fremmes til styret, med minst fem dagers frist. Dersom det ønskede tiltaket/endringen antas å berøre (eller irritere) andre naboer, skal slike også få beskjed. Her oppfordres alle til å utvise godt naboskjønn.

Avslutningsvis ønsker vi å påpeke at styret har begrenset myndighet til å godkjenne tiltak og endringer på fellesarealer, og at de fleste slike tiltak/endringer må søkes til sameiet (enten ordinært eller ekstraordinært årsmøte).

Vibbo benyttes som sameiets nettside

Styret har valgt å bruke OBOS' Vibbo-tjeneste som sameiets nettside. Adressen er <https://vibbo.no/osthorn>, eventuelt kan man logge inn med eget telefonnummer på <https://vibbo.no/> (tast inn, trykk enter og logg inn med engangskode som sendes på SMS). Alle beboere skal være registrert fra før av gjennom OBOS-systemet, men ta kontakt med styret dersom dette ikke fungerer.

Styret valgte å gå over til denne løsningen fordi den er inkludert i forvaltningsavtale sameiet har med OBOS og fordi den er veldig enkel i bruk. OBOS legger blant annet ut oppdatert informasjon om sameiet selv, og styret kan enkelt legge ut nyheter og oppdateringer med enkel varsling til beboere (forutsatt samtykke til varsling).

All sentral informasjon fra forrige nettside er allerede overført til denne siden, men si gjerne fra dersom dere ikke finner frem eller noe mangler.

Fremover vil alle oppdateringer fra styret publiseres på nettsiden med varslinger sendt per e-post og/eller SMS. I denne runden sendte vi ut varsler både gjennom gammel og ny løsning for å sikre at vi nådde ut til flest mulig, så beklager mas. Styret lover at dette blir moderert i neste runde.

Dører og vinduer i sameiet

Det er mange vinduer og dører i sameiet som har gått over eller nærmer seg anbefalt levetid, og styret har opplevd endel pågang fra beboere angående dette. Styret anser det som formålmessig å få i gang et felles arbeid rundt dette, eksempelvis med at sameiet inngår rammeavtaler om leveranse av og montering av dører og vinduer.

Endringer i styresammensetning og honorarer

Sameiet vedtok på forrige ordinære årsmøte å endre vedtektene slik at det ble mulig å velge inn flere enn fire styremedlemmer. Som en konsekvens av denne endringen, ble antall styremedlemmer økt fra fire til fem (pluss styreleder).

Styret varslet også i innkallingen til forrige ordinære årsmøte at det anses formålstjenlig å øke omfanget av styrehonoraret av to årsaker: Den første er økningen av antallet medlemmer som nevnt i forrige avsnitt, den andre er at en oppjustering anses uansett rimelig i lys av det arbeidsomfang og tidsbruk som anses nødvendig for forsvarlig drift av sameiet. Styret foreslår derfor at den samlede styregodtgjørelsen økes fra kr 100 000 til kr 150 000.

Beskjæring av trær

Beskjæring av trær er gjennomført etter ønske til beboere der det har vært til sjenanse. Det har også blitt beskåret noen trær på fellesområder som hadde vokst seg for store.

Byggteknisk konsulent og vedlikeholdsnøkkel

Styret har engasjert en ny byggteknisk konsulent for sameiet – Jan Skal hos OPAK. Styret anser dette som nødvendig for å kunne planlegge og gjennomføre vedlikeholdsarbeid i sameiet på en forsvarlig måte. Sameiet består av eldre bebyggelse med stort utbedringsbehov, og det dukker jevnlig opp store og små saker som kreve byggteknisk kompetanse.

Skau bistår sameiet på konkrete saker som oppstår og har også gjennomgått tidligere utarbeidet vedlikeholdsnøkkel fra OBOS med sikte på å legge en mer langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet.

Anleggsarbeid i Havnabakken

Kommunen har satt i gang et langvarig anleggsarbeid i Havnabakken for å sikre vannforsyningen og bedre avløpshåndtering i området. Styret mottok en rekke henvendelser rundt dette arbeidet fra beboere, og videresendte disse til kommunen og kommunens entreprenør. En negativ konsekvens av arbeidet er at sameiet har «mistet» en rekke parkeringsplasser som tidligere ble brukt av beboere. Total anleggstid er regnet å være 18 måneder, regnet fra oktober 2020.

Utbedring av takene i sameiet

Dette og tidligere styre har over lengre tid jobbet med å få vurdert tilstanden på sameiets tak. Styret har fått utarbeidet en rapport fra OPAK angående dette som legges vedlagt. OPAK har i første omgang vurdert takene på utvalgte firemannsboliger, delvis pga vanskelig tilgang med lift i stikkveiene, men styret har som intensjon at alle takene skal vurderes.

OPAKs anbefaling er at sameiets tak byttes ut innen 4 til 9 år. Styret jobber videre med OPAK for å legge en langsiktig plan for vedlikehold/oppgradering av takene.

Trekking av garasjeplasser

Det ble beklageligvis ikke gjennomført trekning av garasjeplasser i 2020, noe som har medført at enkelte beboere har blitt sittende med garasjeplass utover den tilmålte tiden. Styret foreslår at samtlige utløpte plasser trekkes i forbindelse med årsmøtet, men da med



en særlig ordning som foreslås vedtatt. Se innkalling for mer informasjon vedrørende dette.

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 2 557 049,-
Dette er kr 49,- høyere enn budsjettet.
Andre inntekter består av korrigeringer på reskonto.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 963 314,-
Dette er kr 29 209,- høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 424 420,- 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 1 096 612,-

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 267 000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd



med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østhorn Boligsameie.

Lån

Østhorn Boligsameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Østhorn Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østhorn Boligsameie.

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 avviklet.



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)

Penneo document key: K7LQU-IQYOC-OYSZP-MOM5K-V1ANK-35HYW



ØSTHORN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 506 428, KUNDENR. 5530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 557 044	2 549 439	2 557 000	2 557 000
Andre inntekter	3	5	437 841	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 557 049	2 987 280	2 557 000	2 557 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 445	-9 294	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-105 990	-103 005	-108 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-57 459	-86 611	-40 000	-40 000
Kontingenter		0	0	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-361 113	-771 602	-247 000	-267 000
Forsikringer		-369 418	-349 971	-368 000	-388 000
Kommunale avgifter	9	-588 820	-545 817	-588 905	-594 000
Energi/fyring		-32 259	-34 363	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-216 921	-213 019	-214 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-107 790	-299 815	-212 600	-212 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 963 314	-2 527 597	-1 934 105	-1 989 200
DRIFTSRESULTAT		593 735	459 683	622 895	567 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 005	40 207	10 000	2 000
Finanskostnader	12	-220 320	-251 140	-266 000	-193 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-169 315	-210 933	-256 000	-191 000
ÅRSRESULTAT		424 420	248 750	366 895	376 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		424 420	248 750		



ØSTHORN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 506 428, KUNDENR. 5530

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	25	25
SUM ANLEGGSMIDLER		25	25
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 310	3 624
Forskuddsbetalte kostnader		57 857	54 230
Driftskonto OBOS-banken		569 430	406 971
Sparekonto OBOS-banken		568 547	565 822
SUM OMLØPSMIDLER		1 207 144	1 030 647
SUM EIENDELER		1 207 169	1 030 672
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-5 000 844	-5 425 264
SUM EGENKAPITAL		-5 000 844	-5 425 264
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 097 456	6 330 834
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 097 456	6 330 834
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 388	33 779
Leverandørgjeld		38 382	89 848
Påløpte renter		1 066	1 474
Annen kortsiktig gjeld	16	29 721	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 557	125 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 207 169	1 030 672
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 22.03.2021
Styret i Østhorn Boligsameie

Vegar Waage /s/

Atle Magnor Brukwicki /s/

Alexandre Benoit Corthay /s/

Zuzana Nordeng /s/

Grethe Overvik /s/

Irene Wenaas /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 186 076
Tillegg som følge av utvidet areal	164 268
Kabel-tv	124 440
Internett	50 508
Garasje	31 752
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 557 044

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

Korrigeringer på reskontro	5
SUM ANDRE INNTEKTER	5

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 445.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Bing Hodneland	-26 219
OPAK AS	-28 352
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 888
SUM KONSULENTHONORAR	-57 459

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-92 309
Drift/vedlikehold VVS	-161 836
Drift/vedlikehold elektro	-3 480
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 675
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 813
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-361 113

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-356 632
Feieavgift	-11 309
Renovasjonsavgift	-220 879
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-588 820

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 601
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 557
Verktøy og redskaper	-4 070
Snørydding	-45 625
Andre fremmede tjenester	-1 283
Trykksaker	-1 932
Andre kontorkostnader	-116
Porto	-3 250
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 306
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-107 790

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	141
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 725
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	658
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 481
SUM FINANSINNTEKTER	51 005

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-220 055
Renter på leverandørgjeld	-265
SUM FINANSKOSTNADER	-220 320

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer i ABBL har balanseført verdi på kr. 25.

Den samlede aksjekapital i ABBL har vi ingen opplysninger om.

NOTE: 14**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 låne-



opptaket 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-7 405 489
Nedbetalt tidligere	1 074 655
Nedbetalt i år	233 378
	-6 097 456
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 097 456

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, strøm for desember 2020 (betales i 2021) -3 502

Påløpt kostnad, Bing Hodneland (betales i 2021) -26 219

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -29 721



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på epost: styret@osthornboligsameie.no

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

Sameiet har gateparkering og 3 garasjeplasser i hver av de to vaskeribygningene. Garasjeplasser tildeles for 3 år av gangen etter loddtrekning på årsmøtet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 58023744. 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->	Samordnet utskiftning av gamle vinduer og dører	Under planlegging, ikke gjennomført
2020->	Utbedring av flekkete/flussende maling	Under planlegging, ikke gjennomført
2020->	Utbedring av en rekke murer i sameiet	Under planlegging, ikke gjennomført
2019->	Planlegging av utbedring av tak	Under planlegging, ikke gjennomført
2019->	Arbeid med nye løsninger for søppelhåndtering	Under planlegging, ikke gjennomført
2019	Nye postkasser	
2018-2019	Takrens/inspeksjon	
2018	Installering av heldekkende adresserbart brannvarslingsanlegg i fellesarealer i firemannsboliger	
2016	Vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt	
2015 - 2016	Maling av fasader	
2013	Puss og maling av grunnmur	2013 Grunnmur- puss og maling av grunnmur. Ikke ferdigstilt fordi leverandør ikke har gjort jobben tilfredsstillende. Kostnadsramme på 100 000,-.
2011	Utbedring av verandaer på oversiden	
2011	Utskifting av inngangs- og verandadører	
2010 - 2011	VVS-utbedring (kloakrør)	
2007	Fullføring av dreneringsprosjekt	
2007	Utbedring av elektrisk anlegg	Utbedring av elektrisk anlegg i oppganger i 4-mannsboliger
2005 - 2006	Rehab. av dreneringsanlegget	
2003 - 2004	Rehab. av deler av dreneringsanlegg	
2002	Vedlikeholdsnøkkel	



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000. Dette er en økning fra tidligere honorar på kr 100 000. Styret foreslår økning av to årsaker:

1. Antallet styremedlemmer ble økt på forrige årsmøte, slik at det er flere fordele honoraret mellom.
2. Styret anser det som rimelig med en oppjustering sett i lys av det arbeidsomfang og tidsbruk som anses nødvendig for forsvarlig drift av sameiet.

Den interne fordelingen av honoraret bestemmes normalt av styret selv, men praksis har vært at 50 000 går til styreleder, mens resten av beløpet fordeles mellom styremedlemmene. Varavervene honoreres normalt ikke.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret settes til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.



Sak 5

Murarbeid og søppelhåndtering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret orienterte sameiet om et planlagt arbeid med utbedringer av murer og søppelhåndtering i sameiet. Informasjon om dette arbeidet finnes på denne lenken: <https://vibbo.no/osthorn/nyheter/2021-4-19-orientering-om-murarbeid-og-soppelhandtering> og vedlagt som

Merk at opprinnelig beskrivelse har blitt oppdatert etter innspill fra beboere og nærmere redegjørelse fra styret. Alle oppdateringer er merket med "OPPDATERT 26.04.21" inne i vedlagt PDF og på nettsiden.

Dersom noen har spørsmål til dette prosjektet, ber vi om at dere tar kontakt med Atle eller Vegar i styret.

Styret anser dette som et viktig arbeid og håper å få tilstrekkelig flertall for å gjennomføre dette som foreslått. Dessverre er det ikke samme mulighet til diskusjoner og revideringer av forslag underveis i et digitalt årsmøte som i et fysisk ett, og vi håper derfor at beboere som skulle være negative til prosjektet tar kontakt for en samtale om dette. Dette for å unngå eventuelle misforståelser om hva som skal/ikke skal gjøres.

Styrets innstilling

Årsmøtet godkjenner styrets forslag som beskrevet i vedlagt prosjektbeskrivelse.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner styrets forslag som beskrevet i vedlagt prosjektbeskrivelse.

Vedlegg

1. 2021-4-19-orientering-om-murarbeid-og-soppelhandtering.pdf
2. Havnabakken 15 pristilbud graving murer og plattinger 11.3.pdf



Denne nyheten er publisert på Vibbo

Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 19. april

Nyhet

Orientering om murarbeid og søppelhåndtering

Det er behov for å utbedre en rekke murer i sameiet, primært som følge av at enkelte eksisterende murer ikke holder imot sig av grunnen. Dette har resultert i både sprekker, helning feil vei og ikke minst at jordmasser har begynne å sige. Styret anser det derfor som nødvendig vedlikeholdsarbeid å få utbedret og forsterket en rekke murer i sameiet.

Styret har også fått utredet flere alternativer til hvordan vi skal håndtere avfall i sameiet, og har landet på å innstille til at vi lager en rekke innhukk m/skur på sameiets eiendom. Da får vi samlet søppelkontainerne på vår eiendom på en finere måte enn dagens situasjon, og unngår at containere må stå i nedoverbakke. Vi har også utredet og fått tilbud om nedgravde løsninger, men har kommet til at dette blir for kostbart og upraktisk, all den tid slike løsninger vil innebære at en rekke parkeringsplasser i og rundt sameiet må fjernes for at kommunen skal komme til for henting. For oversiktens del legger vi ved tilbudet om nedgravde løsninger nederst i denne posten.

Styret anser det som kostnadsbesparende å få gjennomført begge disse arbeidene (utbedring av murer og utbedring av søppelhåndtering) i samme prosjekt, og vil derfor legge begge disse arbeidene frem for årsmøtet som én sak. Dersom det ikke blir nok stemmer til å få godkjent dette arbeidet i sin helhet, vil styret begrense omfanget til det som anses å være nødvendig vedlikehold (nærmere anvist under).

Under finner dere mer informasjon om arbeidet styret anbefaler å få gjennomført. Den samme informasjonen vil også bli sendt ut snarlig sammen med innkalling til årsmøtet.

Generelt om arbeidet

Styret har vært i kontakt med flere entreprenører for dette arbeidet, men har landet på at vi ønsker å akseptere et tilbud fra GAST Entreprenører AS (<http://gast.no/om-oss/>). Tilbudet ligger vedlagt rett under dette avsnittet og inkluderer både arbeidet med å reparere murer og utbedre søppelhåndteringen.

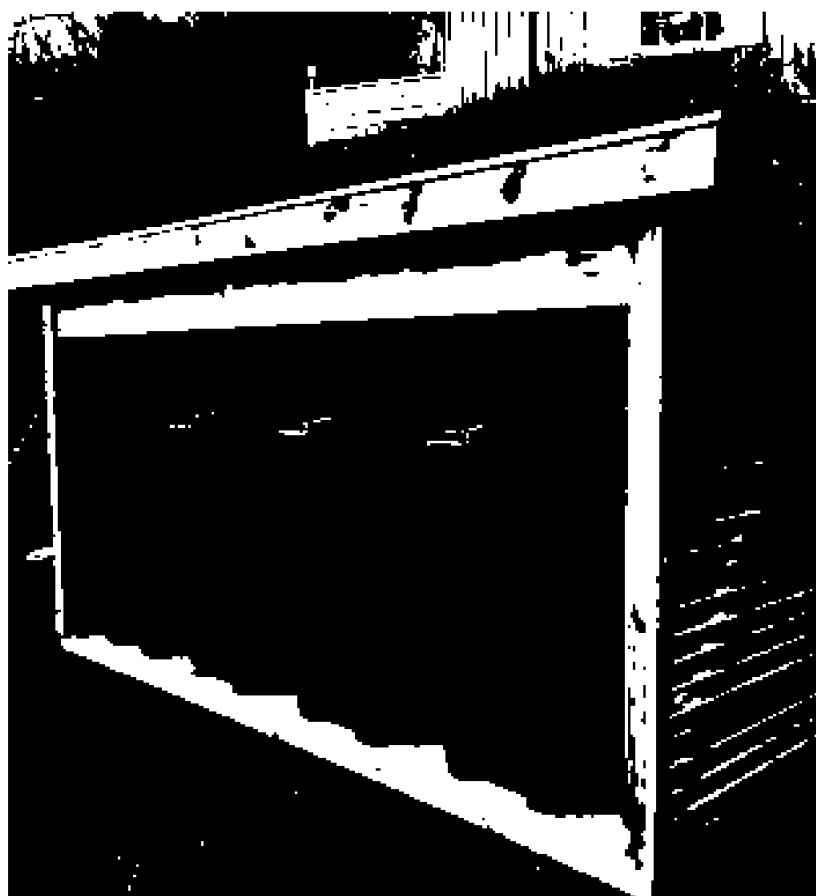
Skurene som foreslås bygges ser ut noenlunde som på bildet under, men med murfundament fremfor tre. Muren som blir laget vil se ut noenlunde som på bildet under der igjen. Murtypen er valgt av hensyn til holdbarhet/styrke og kostnad. Under bildene finner dere mer informasjon om de ulike arbeidene som foreslås.

Som nevnt innledningsvis kommer styret til å legge frem hele dette arbeidet, iht. tilbudet under, som en sak til avstemning på det kommende årsmøtet. Tilbudet er på i overkant av kr 1 600 000 og foreslås finansiert av lån hos OBOS.



Havnabakken 15 pristilbud graving murer og plattinger 11.3.xlsx

[Last ned på Vibbo](#)



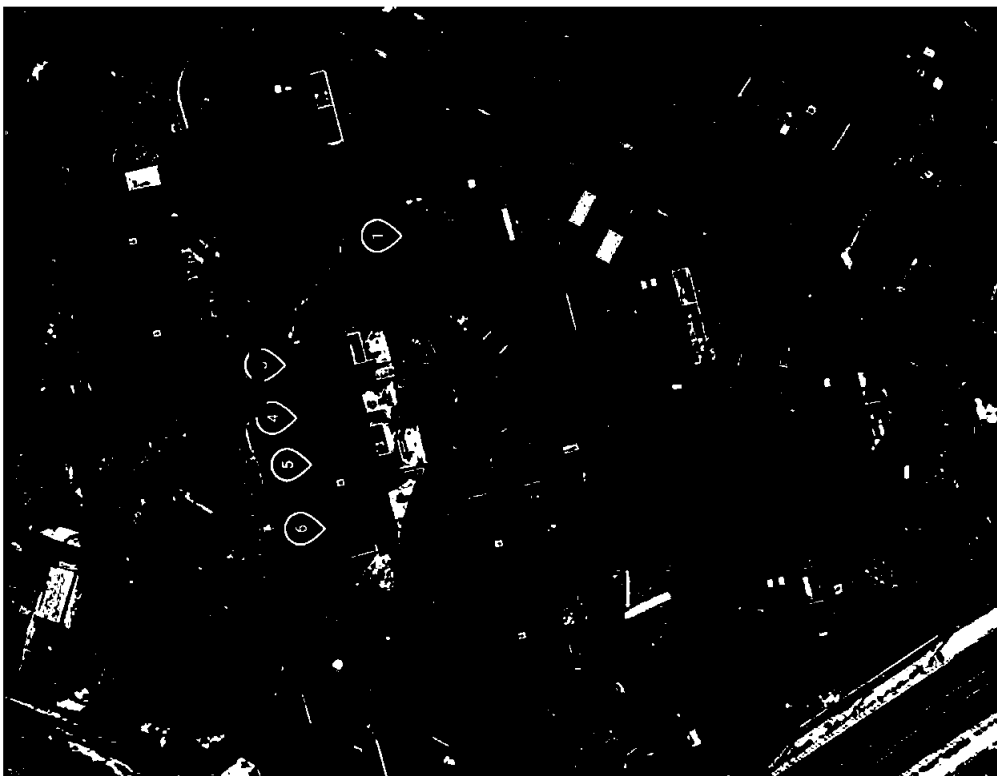
Ca. slik søppelskurene vil se ut, men kun toppdelen vil være laget av tre, resten av mur.



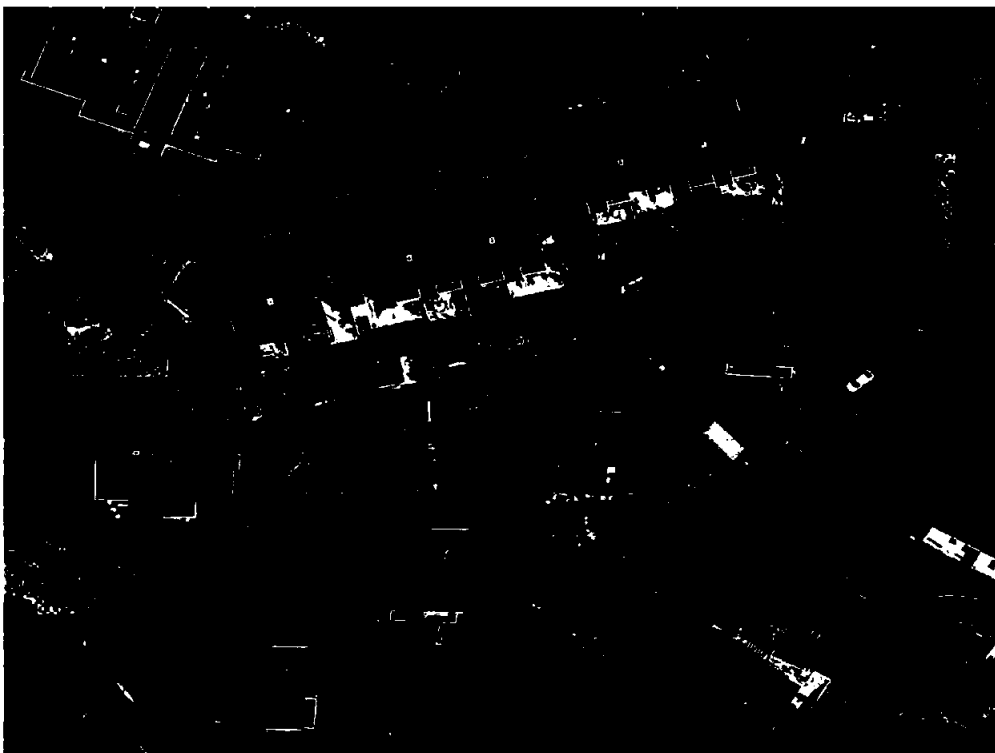
Illustrasjon av murtype som foreslås brukt.



I noen av innkjørslene der det er manglende gatebelysning vil det legges inn kabler slik at det vil være mulig å installere nedadrettede lys på et senere tidspunkt.



Oversiktskart som viser oversiden av sameiet. Rødt er planlagt arbeid (nærmere illustrert under), mens gult viser områder det styret mener det er behov for arbeid men ennå ikke har landet på foretrukket løsning. OPPDATERT 26.04.21: Styret ber om fullmakt til å finne og gjennomføre løsninger for gule områder i samråd med nærmeste naboer.



Oversiktskart som viser nedsiden av sameiet. Rødt er planlagt arbeid (nærmere illustrert under), mens gult viser områder det styret mener det er behov for arbeid men ennå ikke har landet på foretrukket løsning. OPPDATERT 26.04.21: Styret ber om fullmakt til å finne og gjennomføre løsninger for gule områder i samråd med nærmeste naboer.

Ta kontakt med styret for mer informasjon

Dersom noen eiere eller beboere har spørsmål om dette arbeidet, f.eks. om nærmere detaljer om hvordan arbeid skal utføres på spesifikke steder, ber vi dere om å ta kontakt med styret snarlig. Styret stiller seg også til disposisjon for oppmøte på de aktuelle stedene for å gi nærmere informasjon om det planlagte arbeidet.

Merk at årsmøtet nærmere seg med stormskritt, og at innspill til dette prosjektet bør meddeles til styret innen kort tid.

Innkjørsel ved 2A

Se beskrivelse av foreslått arbeid i bildetekst under.



Markert område foreslås omgjort til et innhukk i mur med overbygning/skur.

Innkjørsel til 2B

Se beskrivelse av foreslått arbeid i bildetekst under.



Her foreslås det å utvide eksisterende innhukk og bygge på overbygning/skur. Mål og plassering omtrentlig, men tanken er å få plass til de to containerne som i dag står ute i veien. Det vil her måtte bli tatt noe plass som i dag er hekk.

Innkjørsel til 2C m.fl.

Her er det helt klart behov for en ny løsning, men styret er her mer usikker på hvordan en slik løsning bør se ut. En innbygging av samtlige fire containere på en side vil potensielt bli veldig dominerende, noe som også antas å være tilfelle dersom vi hadde fått plassert to containere på hver side. Vi ber her om innspill fra beboere om hvilken av de to løsningene, eventuelt andre løsninger, dere ville foretrukket her.

OPPDATERT 26.04.21: Styret ber sameiet om fullmakt til å finne og gjennomføre en løsning for denne innkjørselen i samråd med nærmeste naboer.



OPPDATERT 26.04.21: Styret ber sameiet om fullmakt til å finne og gjennomføre en løsning for denne innkjørselen i samråd med nærmeste naboer.

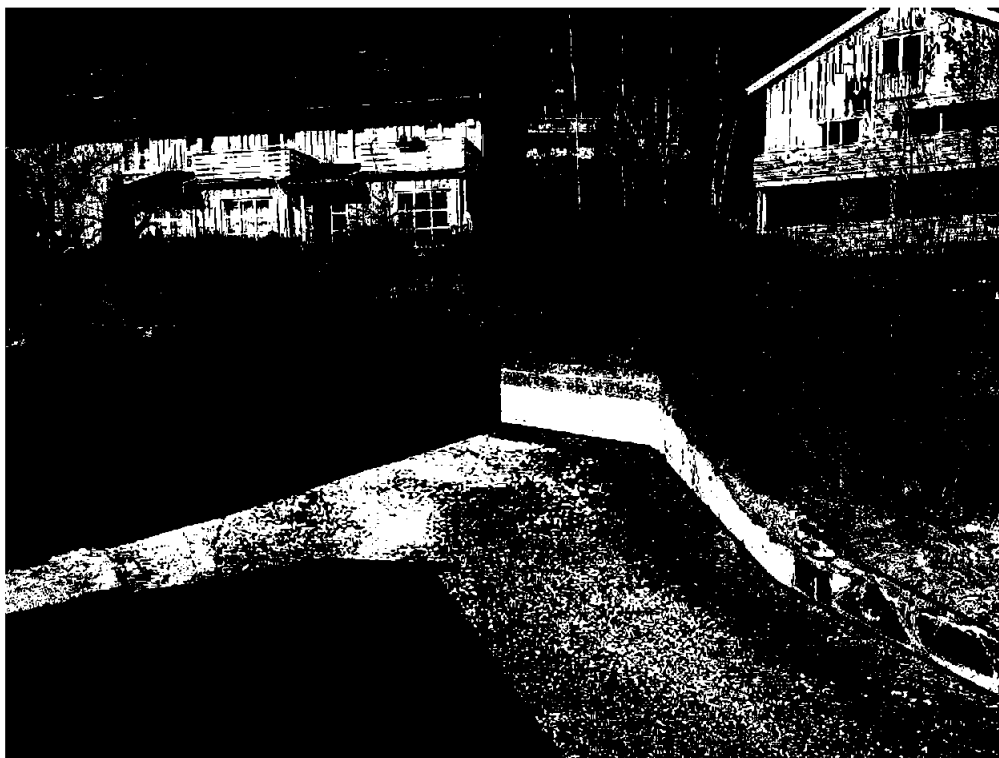


OPPDATERT 26.04.21: Styret ber sameiet om fullmakt til å finne og gjennomføre en løsning for denne innkjørselen i samråd med nærmeste naboer.



OPPDATERT 26.04.21: Styret ber sameiet om fullmakt til å finne og gjennomføre en løsning for denne innkjørselen i samråd med nærmeste naboer.

Innkjørsel til Havnabakken 4A m.fl.



Her foreslås hele muren erstattes med ny. Venstre del heller feil vei pga sig fra grunnen over, og det er sprekker i øvrig mur. Midtre del av muren foreslås også hevet noen centimeter for å forhindre ytterligere sig ovenfra. Anses av styret å være nødvendig vedlikehold. OPPDATERT 26.04.21: Også her vil det bli lagt inn opplegg for lys, i tråd med ønske fra beboere. Se også egen sak foreslått av beboere om å utvide asfaltområdet.



Helning og sprekker, viser venstre del av bildet over. OPPDATERT 26.04.21: Se egen sak med forslag om å grave bort jordmassene til venstre i bildet og asfaltere nærmere hekken.

Foran Havnabakken 4F

Se beskrivelse av foreslått arbeid i bildetekst under.



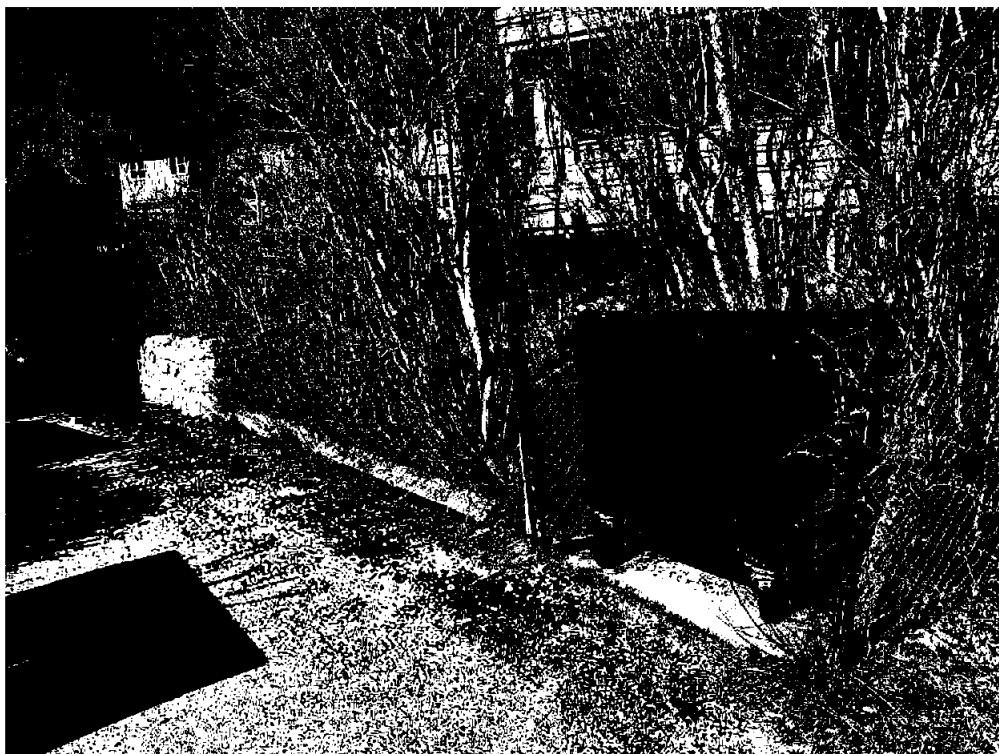
Styret foreslår at det lages et søppelskur for disse kontainerne, og at nærmere plassering avklares med beboere i 4F.





Innkjørsel til Havnabakken 6 og 8

Se beskrivelse av foreslått arbeid i bildetekst under.





Her foreslås det å anlegge ny mur som når bort til tilstøtende mur, samt bygging av innhukk med overbygning til kontainer. Her vil eksisterende vegetasjon måtte fjernes. Anses av styret å være nødvendig vedlikehold.

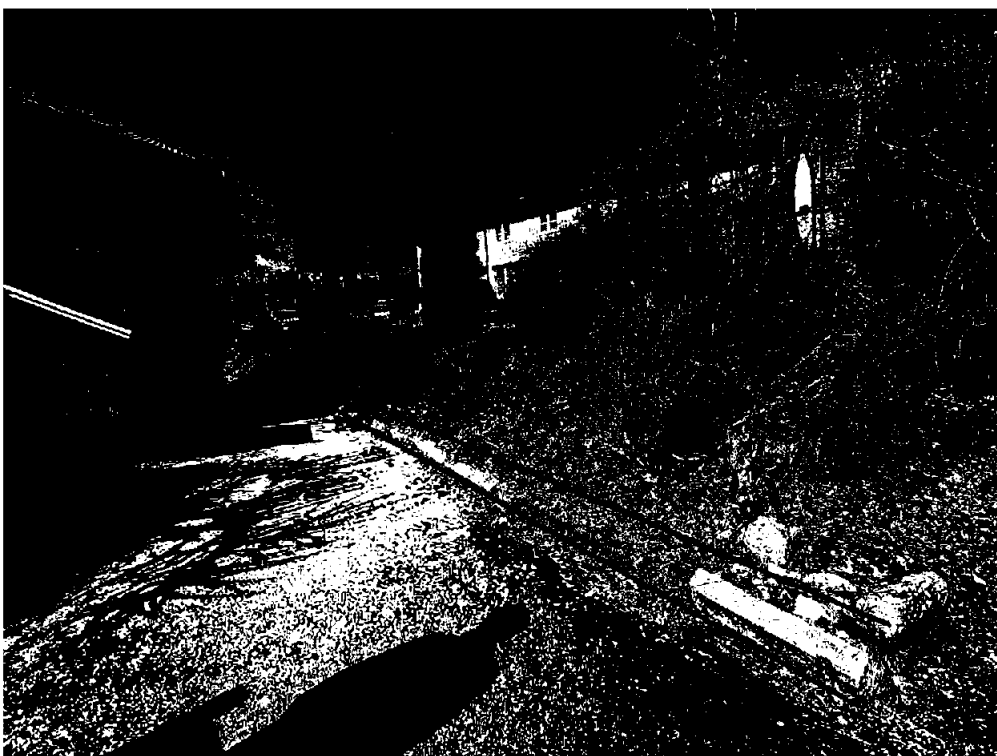




Mur ved Havnabakken 6

Se beskrivelse av foreslått arbeid i bildetekst under.





Her foreslås det anlegg av ny mur som er litt høyere enn dagens mur, samt anleggelse av to trappetrinn innerst (se neste bilde). Anses av styret å være nødvendig vedlikehold.



Fortsettelse fra forrige bilde. Det foreslås at men til venstre erstattes pga sprekker og helning feil vei, at det anlegges trappetrinn fra bakkenivå opp til tretrapp (grønn) og at lavere mur anlegges fra høyre og nedover. Anses av styret å være nødvendig vedlikehold.

Innkjørsel mellom 10A og 12A

OPPDATERT 26.04.21: Styret foreslår å utvide innhukket og bygge overbygning/skur på høyre side av innkjørselen (nærmest 12A) slik at det blir plass til to doble/store containere der.



OPPDATERT 26.04.21: Illustrasjonen samsvarer ikke med det styret foreslår. Styret foreslår altså å utvide innhukket litt lengre til venstre for å gjøre plass til to doble containere (avbildet er én dobbel og én enkel) og bygge skur oppå.





OPPDATERT 26.04.21: Styret foreslår å lage et nytt søppelskur her med plass til to doble/store containere.

Mur nedenfor Havnabakken 12C-E



44 av 64

Her foreslås det å erstatte hele muren som markert på bilde, samt å anlegge en ny trapp der det er markert med grønt. Anses av styret å være nødvendig vedlikehold.



Ny mur vil gå helt bort til trappen, og arbeidet inkluderer noe utbedring av eksisterende trapp. Anses av styret å være nødvendig vedlikehold.

Mur utenfor Havnabakken 10B-E



Mur sprekker og heller feil vei. Foreslås erstattes med ny mur som skissert over i rødt. Anses av styret å være nødvendig vedlikehold.

Innkjørsel til Havnabakken 12A m.fl.

46 av 64

Her foreslås det å lage ny mur med innhukk og overbygning som anvist på bildet + bildene under.





Her foreslås det å lage ny mur med innhukk og overbygning som anvist på bildet + bildene under. Anvist skur er her tegnet litt for lite, siden det må romme to containere til (se øverste bilde). Det foreslås altså å bygge et skur som rommer alle disse. Anses av styret å være nødvendig vedlikehold.



48 av 64



Mur foran Havnabakken 12B-E



Anvist mur foreslås erstattet i sin helhet pga sprekker og helning. Fortsetter på neste bilde. Anses av styret å være nødvendig vedlikehold.

49 av 64



Søppelskur foran Havnabakken 14A

Se beskrivelse av foreslått arbeid i bildetekst under.



Her foreslås det at det bygges søppelskur, nærmere plassering i samråd med nærmeste beboere.



Øverst i sameiet / Utenfor Havnabakken 14E-B

Se beskrivelse av foreslått arbeid i bildetekst under.



Her foreslås det at det bygges søppelskur, nærmere plassering i samråd med nærmeste beboere.



Tilbud om nedgravde søppelkontainere

52 av 64



Tilbud nedgravde løsninger - Østhorn boligsameie, oppdatert
220619.pdf

[Last ned på Vibbo](#)



HAST ENTREPRENØR

pau@gaast.no 91 84 44 60 - larso@gaast.no 91 75 29 85

Pristilbud Etablering av nye betongplater for søppelskur samt murer

Dato: 25.02.2021

Oppdragsfører: Atle M Andresen

Prosjektadresse: Havnebakken 6-14

Prisingunderlag: Mail og dokumentasjon sendt 23.02.21

Angitt oppstart:

Kontaktperson: Atle M Andresen

Mailadr: atle.andresen@hotmail.com

Telefon: 96467946

Fakturaadresse:

Beskrivelse poster	Antall	Enhet	Enhetspris	Total
Rigg utstyr.	1	RS	19850	kr 19 850
Rigg for asfaltering	1	Stk	6750	kr 6 750
Kobelpåvisning	1	RS	4750	kr 4 750
Løypålagt jordanalyse	2	Stk	6750	kr 13 500
Forsikringer, HMS, SJA, KS, hvilebrakke for egne arbeidere og byggegjerder	1	RS	37850	kr 37 850
Hogging og fjerning av hekker og vegetasjon	1	RS	25200	kr 25 200
Utgraving for ny betongkonstruksjon, samt bortkjøring av masser.	1	RS	98400	kr 98 400
Innleggning av fiberduk, bærelag, samt isolering 10cm XPS	1	RS	93200	kr 93 200
Forskaling armering og støping av betong plate på mark for søppelkasser.	10	Stk	6850	kr 68 500
Bygging av skur med vegg 3 sider skråtak med takseling	10	Stk	17350	kr 173 500
Forskaling armering og støping av fundament	87	Lm	2850	kr 247 950
Forskaling armering og støping av mur 20cm tykkelse	96	Kvm	3640	kr 349 440
Forskaling armering og støping av trepp 120cm bredde	8	Trinn	2250	kr 18 000
Istandsetting av berørte plener med jord og tilsåing	1	RS	37500	kr 37 500
Istandsetting av berørte av bed med innleggning av jord	50	Kvm	480	kr 24 000
Istandsetting av asfalt arbeiderteg 50mm	170	Kvm	325	kr 55 250
Restablert av mur, samt etablering av mur hos nabo	1	rs	35500	kr 35 500
Transport og deponi avgift forurensete masser		Tonn	kr 380	
Transport og deponi avgift forurensete masser		Tonn	kr 670	
Transport og deponi avgift forurensete masser		Tonn	kr 840	
Transport og deponi avgift forurensete masser		Tonn	kr 980	

Sum eks mva	kr 1 309 140
Sum inkl. mva	kr 1 636 425
M/va	kr 327 285

- Forutsetninger:
- Forutsetter at arbeidet kan gjøres på normal dagtid
 - Eventuelle setningskoder som følge av ustabil grunn er ikke dekke av utførende akter.
 - Eventuell graving i nærheten kabler eller rør er å regne som tillegg.
 - Tilbudet forutsetter ikke forurensete masser.
 - Piggning av fjell er å regne som tilleggsarbeid.
 - Forutsetter at vi nødvendigvis riggplass for ut- og innkjøring materialer og utstyr.
 - Gast forbeholder seg retten til varer og materialer på byggeplass som ikke er betalt for.

Tilleggsarbeider utføres etter følgende satser:

- Piggning med graver	1680 kr per time
- Graving 3-5 tonn	820 kr per time
- Graving 5-8 tonn	960 kr per time
- Graving 15-20 tonn	1250 kr per time
- Transport	1020 kr per time
- Transport B-H	1480 kr per time
- Diverse håndarbeid	550 kr per time
- Mann med meisel	660 kr per time
- Prosjektleder	960 kr per time
- Rigg per gang	7750 kr per gang
- Påbuds %	15 %



Sak 6

Graving og asfaltering av område utenfor Havnabakken 4A

Forslag fremmet av: Beboere i Havnabakken 4A

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det har kommet et forslag fra beboere i Havnabakken 4A om å grave bort deler av skråningen opp mot Havnabakken 4B/4C for å tilrettelegge for større asfaltert område utenfor inngangspartiet til 4A.

På vedlagt bilde ser dere markert det området det er snakk om å grave bort. Ny løsning vil bli at eksisterende mur forlenges til enden av markert område og at bortgravde masser blir erstattet med asfalt på nivå med resten av asfaltert område.

Dersom sak 5 om mur og søppelhåndtering blir stemt gjennom, kan dette forslaget enkelt la seg gjennomføre som en del av mur-/søppelprosjektet. Styret forslår at dette forslaget stemmes over som egen sak, men med følgende presisering: Dersom både sak 5 og 6 blir stemt gjennom, dekker beboerne i 4A kun merkostnaden av å få gjennomført dette arbeidet, sammenlignet med kostnadene som er tatt høyde for i styret forslag (sak 5). Dersom kun sak 6 blir stemt gjennom, dekker beboerne i 4A hele kostnaden med dette arbeidet (hvis de likevel ønsker å gjennomføre).

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes som beskrevet i innkallingen.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes som beskrevet i innkallingen.

Vedlegg

1. IMG_1289.jpg

Vedlegg til sak 6. Graving og asfaltering av område utenfor
Havnabakken 4A





Sak 7

Trekking av garasjeplasser

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiet har seks garasjeplasser som leies bort for kr 441 i måneden, og som det trekkes om for leie i tre år om gangen.

I år er det trekning om fire garasjeplasser:

- Garasjeplass 30001 (Nedsiden)- Leieperiode 01.07.2021 – 01.07.2024 – Overtas fra Line Kloster

- Garasjeplass 30002 (Oversiden) – Leieperiode 01.10.2021 – 01.10.2024 – Overtas fra Halvard Saue

- Garasjeplass 30003 (Nedsiden) – Leieperiode 01.06.2021 – 01.06.2024 – Overtas fra Fredrik Bergersen

- Garasjeplass 30004 (Oversiden) – Leieperiode 01.06.2021 – 01.06.2024 – Overtas fra Ajith Senake Goonetilleke

Regler som gjelder for garasjeleie og deltakelse i trekningen (fra vedtektene og husholdningsreglene):

- Garasjene leies bort til leietakere mot en månedlig leie. Leietiden for garasjene settes til en periode på tre år av gangen. Bare beboere på oversiden kan være med i trekningen om garasjer på oversiden, vise versa på nedsiden.

- De to leietakerne på hhv. over- og nedsiden som angjeldende år må gi fra seg garasjeplassen, varsles formelt i innkallingen til sameiermøte i april. I innkallingen medfølger også skjema hvor de som ønsker garasjeplass, fyller ut og leverer dette til styret senest innen møtestart for sameiermøtet. Tildeling av garasje skjer ved loddtrekning på sameiermøtet annethvert år. De som allerede leier garasje, kan bare være med i ny trekning når leieforholdet utgår. Overtakelse av garasjer skjer pr. 1. juni. Garasjene ryddes og klargjøres til overlevering i forbindelse med dugnaden i mai.

- Det foretas i tillegg en ekstra trekning om hvilke beboere som hhv. på oversiden og nedsiden som vil ha fortrinnsrett til overtakelse av garasje dersom en av de øvrige som disponerer garasje, flytter eller frasier seg garasje i løpet av tiden fram til neste ordinære sameiermøte. Ved slik ekstraordinær overtakelse av garasje vil 6-års regelen ta til å gjelde først fra og med påfølgende ordinære sameiermøte.

- Garasje kan leies av alle som til enhver tid har bostedsadresse og bor i sameiet; enten som eier eller leietaker. Når vedkommende leietaker ikke har bruk for garasjen mer, ved flytting eller ved dødsfall/annet skifte, overtar sameiet garasjen til utleie til øvrige leietakere med bil. Framleie av garasje er ikke tillatt.

GJENNOMFØRINGEN AV TREKNINGEN I 2021:



Siden vi ikke har fysisk årsmøte i år og OBOS's verktøy ikke har funksjonalitet som gjør at vi får gjort dette som en del av det digitale årsmøtet, foreslår styret at dette løses ved at årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre trekningen på et styremøte etter at årsmøtet er gjennomført. Styret foreslår at fristen for å melde seg på trekningen (iht. reglene som er gjengitt over og nærmere beskrevet i husholdningsreglene) settes til utløpet av 15. mai, altså siste dag av digitalt årsmøte. Påmelding skjer ved å sende post til styret@osthornboligsameie.no, og det må da oppgis hvilke plasser man søker på.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å gjennomføre trekningen av de garasjeplassene som er angitt over, og da kun for de periodene som er angitt over.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gjennomføre trekningen av de garasjeplassene som er angitt over, og da kun for de periodene som er angitt over.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for et år, 3 styremedlemmer for to år og 2 varamedlemmer for et år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Gerd Elise Mørland

Hei! Jeg heter Gerd Elise Mørland er 44 år og stiller gjerne til valg som styreleder for sameiet. Jeg bor i Havnabakken 12E og vi flyttet inn i sameiet vinteren 2019. Vi er en familie på fire som trives godt her med gode naboer og et trivelig miljø.

Til daglig arbeider jeg som avdelingsdirektør for formidling ved Munchmuseet. Jeg har erfaring fra ulike styreverv og liker godt å bidra til fellesskapet.

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Cathrine Foss

Jeg har akkurat flyttet inn i Havnabakken 2B og ønsker å melde meg som kandidat til styret.

Jeg har fått et godt inntrykk av sameiet og mener jeg kan bidra til å fortsette det gode arbeidet nåværende styre har gjort. Jeg er positiv, oppegående og driftig. Et verv i styret, vil også være en god anledning til å bli kjent med naboene.

Til daglig driver jeg eget aktivitets- og eventbyrå og har jobbet med dette siden slutten av 80-tallet, både som freelancer og fast ansatt før jeg startet eget firma for snart 6 år siden.

I tillegg har jeg jobbet 17 år i klokkebransjen, der jeg de 10 siste årene, jobbet med å bygge opp klokkeavdelinger i veletablerte gullsmedkjeder.

Jeg er i utgangspunktet utdannet Eiendomsmegler.

Jeg har en datter som fyller 15 i år og går i 9. klasse på Nordberg Skole.

Vi har bodd her i 1 uke nå og stortrives allerede.

Dersom dere ønsker mer informasjon, er det bare å ta kontakt.

Beste hilsen,
Cathrine Foss



Havnabakken 2B
Mob: 45 965 965

Ellen Christine Solhaug

Irene Wenaas

Jeg stiller til valg som styremedlem. Har sittet i styret i to omganger siden jeg flyttet inn i sameiet i 2011. De to siste årene har mitt ansvarsområde i styret vært innenfor vedlikehold, og jeg fortsetter gjerne med den oppgaven:)

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Alexandre Corthay

Jeg stiller til valg som varamedlem. Jeg bor i 4F og var styremedlem de siste to år.

Ina Rimberg



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 innkrevning 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.