



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2021

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, 13.07.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 684 000 | 621 000 |
| Sum inntekter | | 684 000 | 621 000 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 14 833 | 14 833 |
| Annen driftskostnad | | 831 653 | 626 836 |
| Sum kostnader | | 846 486 | 641 669 |
| Driftsresultat | | -162 486 | -20 669 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 8 742 | 8 196 |
| Sum finansinntekter | | 8 742 | 8 196 |
| Annen finanskostnad | | 6 607 | 7 552 |
| Sum finanskostnader | | 6 607 | 7 552 |
| Netto finans | | 2 135 | 644 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -160 351 | -20 025 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -160 351 | -20 025 |
| Årsresultat | | -160 351 | -20 025 |
| Totalresultat | | -160 351 | -20 025 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -160 351 | -20 025 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -160 351 | -20 025 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | | 139 057 |
| Sum fordringer | | 0 | 139 057 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 361 815 | 535 147 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 361 815 | 535 147 |
| Sum omløpsmidler | | 361 815 | 674 204 |
| SUM EIENDELER | | 361 815 | 674 204 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|----------------|----------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 219 134 | 379 485 |
| Sum opptjent egenkapital | | 219 134 | 379 485 |
| Sum egenkapital | | 219 134 | 379 485 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 138 404 | 147 407 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 138 404 | 147 407 |
| Sum langsiktig gjeld | | 138 404 | 147 407 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 29 | 40 |
| Leverandørgjeld | | 348 | 143 523 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 900 | 3 749 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 277 | 147 312 |
| Sum gjeld | | 142 681 | 294 719 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 361 815 | 674 204 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 738817

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2021

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, 25.09.2021



Organisasjonsnr: 983 527 132
SAMEIET OVE RAMMSGT. 14

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 684 000 | 621 000 |
| Sum inntekter | | 684 000 | 621 000 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 14 833 | 14 833 |
| Annen driftskostnad | | 831 653 | 626 836 |
| Sum kostnader | | 846 486 | 641 669 |
| Driftsresultat | | -162 486 | -20 669 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 8 742 | 8 196 |
| Sum finansinntekter | | 8 742 | 8 196 |
| Annen finanskostnad | | 6 607 | 7 552 |
| Sum finanskostnader | | 6 607 | 7 552 |
| Netto finans | | 2 135 | 644 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -160 351 | -20 025 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -160 351 | -20 025 |
| Årsresultat | | -160 351 | -20 025 |
| Totalresultat | | -160 351 | -20 025 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -160 351 | -20 025 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -160 351 | -20 025 |



Organisasjonsnr: 983 527 132
SAMEIET OVE RAMMSGT. 14

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | | 139 057 |
| Sum fordringer | | 0 | 139 057 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 361 815 | 535 147 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 361 815 | 535 147 |
| Sum omløpsmidler | | 361 815 | 674 204 |
| SUM EIENDELER | | 361 815 | 674 204 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 219 134 | 379 485 |
| Sum opptjent egenkapital | | 219 134 | 379 485 |



| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Sum egenkapital | 219 134 | 379 485 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 138 404 | 147 407 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 138 404 | 147 407 |
| Sum langsiktig gjeld | 138 404 | 147 407 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 29 | 40 |
| Leverandørgjeld | 348 | 143 523 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 900 | 3 749 |
| Sum kortsiktig gjeld | 4 277 | 147 312 |
| Sum gjeld | 142 681 | 294 719 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 361 815 | 674 204 |



Organisasjonsnr: 983 527 132
SAMEIET OVE RAMMSGT. 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Sameiet Ove Rammsgt. 14

**Velkommen til årsmøte,
Torsdag 11. mars 2021 kl. 18.00 på Hotel Victoria i Fredrikstad.**

Grunnet situasjonen vil møtet bli noe forkortet, dvs. at det ikke serveres mat,
Det vil derimot bli servert kaffe, kake og mineralvann som tidligere.

Dersom smittesituasjonen ikke tillater fysisk møtevirksomhet,
vil årsmøtet foregå digitalt. Dette vil bli varslet i forkant.

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

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020.
Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse
for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å
delta i diskusjonen, og velge det styret som skal forvalte
Sameiet Ove Rammsgate 14 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av
seksjonseiers husstand rett til å være tilstede 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 torsdag 11. mars 2021 kl. 18.00 på Hotel Victoria.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

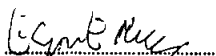
- A) Endring i husordensreglement punkt 14 angående dyrehold -s. 14
- B) Skriftlig orientering rundt disp.søknød om dyrehold.- s.14
- C) Forslagsstiller ønsker endring i husordensreglementets punkt 14.- s. 14
- D) Opparbeidelse av uteplass og innkjøp av hagemøbler i felles hageanlegg - s.14

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.


6. VALG AV TILLITSVALGTE

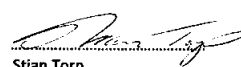
- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av andre utvalg/komiteer

Fredrikstad, 15.2.2021
Styret i Sameiet Ove Rammsgt. 14


Espen Erlingsen


Kjell Ivar Iversen


Sissel Hartmann


Stian Torp

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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 (2019-2021) | Ove Rammsgate 14B |
| Styremedlem | Stian Torp (2020-2022) | Postboks 176 |
| Varamedlem | Ane Lorentzen | Ove Ramms Gate 14 A |

Valgkomiteen

| | |
|------------------|---------------------|
| Odd Bakkehaugen | Ove Rammsgate 14C |
| Hilde Marie Torp | Ove Ramms Gate 14 A |

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

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet 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 2020-2021:

Mars 2020 – Mars 2021:

- # Fasaderenovasjon ble utført våren 2020 av entreprenør Lasse Holst. Opprydningsarbeidet etter renoveringen ble utført av styret.
- # Hvit mur på langsida mot gate er vasket og malt.
- # Diverse maling av fasade, rekkverk, dører etc. er utført.
- # Nytt bed ved garasjeport er opparbeidet + dekkbark i bed ved hage.
- # Gjennomgang av avtaler tilknyttet sameiet er igangsatt. (Forsikring, strøm, etc.)
- # Budsjettmøte avholdt. Vesentlige punkter: Økning i husleie, brannvern etc.
- # Styremøter avholdt regelmessig ca. hver 2.måned.
- # Befaring av tak og rør er utført.

Styret Ove Ramms gate 14:

Planlagt arbeid for eventuell ny styreperiode 2021-2022:

- # 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 etter planen utføres i 2021.
- # Oppgradering av tv/internett-pakke skal oppgraderes i 2021.
- # Innhente tilbud på døråpnere for oppgangsdører i garasje og utvendig.
- # El-bil ladning: Alternativer til et eventuelt ladesystem for el-bil skal utredes.
- # Utskiftning av varmtvannstank er påtenkt. Utrede videre.
- # Gjennomgang av alle avtaler tilknyttet Sameiet: Forsikring, strøm, tv-internett, vaktmestertjeneste, forretningsfører etc.
- # Større dugnad skal gjennomføres:
 - Maling av utvendig balkonger mot gate skal utføres av styret i 2021.
 - Diverse annen maling skal gjennomføres.
 - Bed og blomster skal forskjønnnes.

Styret Ove Ramms gate 14

Februar 2021



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 684.000,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes økning av felleskostnader fra 01.07.20 med kr 200,- pr. måned.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 846.486,- i tråd med budsjett.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 160.351,- og foreslås dekket ved overføring fra 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 357.538.

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.

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. 70.000,- for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på 5,2 %.

Lån

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

Lånet er et annuitetslån med 3,85 % i rente. Løpetid er 20 år.

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

Forretningsførerhonorar

De er lagt opp til en økning på 3,9 %.

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 2021.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader med kr. 200,- fra 01.07.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Ove Rammsgt. 14

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ove Rammsgt. 14s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

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

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 17. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 684 000 | 621 000 | 666 000 | 720 000 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 684 000 | 621 000 | 666 000 | 720 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -1 833 | -1 833 | -2 000 | -2 000 |
| Styrehonorar | 4 | -13 000 | -13 000 | -14 000 | -14 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -3 625 | -3 557 | -3 800 | -4 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -50 020 | -48 375 | -50 500 | -52 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -6 458 | -9 226 | -4 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -333 103 | -114 724 | -287 000 | -47 000 |
| Forsikringer | | -72 248 | -61 831 | -66 000 | -76 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -176 870 | -179 579 | -184 500 | -186 000 |
| Energi/fyring | | -43 147 | -60 109 | -70 000 | -70 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -72 036 | -64 535 | -66 500 | -76 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -74 147 | -84 901 | -98 300 | -92 300 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -846 486 | -641 669 | -846 600 | -624 300 |
| DRIFTSRESULTAT | | -162 486 | -20 669 | -180 600 | 95 700 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 8 742 | 8 196 | 3 000 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -6 607 | -7 552 | -8 000 | -6 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 2 135 | 644 | -5 000 | -6 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -160 351 | -20 025 | -185 600 | 89 700 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -160 351 | 20 025 | | |



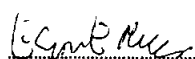
SAMEIET OVE RAMMSGT. 14
ORG.NR. 983 527 132, KUNDENR. 3676

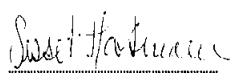
BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsførte kostnader | | 0 | 136 783 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 2 274 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 361 815 | 535 147 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 361 815 | 674 204 |
| SUM EIENDELER | | 361 815 | 674 204 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 219 134 | 379 485 |
| SUM EGENKAPITAL | | 219 134 | 379 485 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 12 | 138 404 | 147 407 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 138 404 | 147 407 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 3 900 | 3 749 |
| Leverandørgjeld | | 348 | 143 523 |
| Påløpte renter | | 29 | 40 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 4 277 | 147 312 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 361 815 | 674 204 |
| Pantstillelse | 13 | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

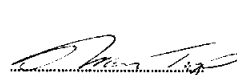
Fredrikstad, 15.2.2021

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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 684 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 684 000 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -1 833 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -1 833 |

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 13 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---------------|
| Tilleggstjenester, vedtektsendringer, møteledelse | -6 458 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -6 458 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-----------------|
| Hovedentreprenør - Lasse Holst AS | -294 889 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -294 889 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -8 600 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -7 616 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -21 998 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -333 103 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -94 586 |
| Kommunale avgifter | -82 284 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -176 870 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lyspærer og sikringer | -1 564 |
| Vaktmestertjenester | -61 776 |
| Trykksaker | -1 638 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -6 103 |
| Andre kontorkostnader | -551 |
| Porto | -232 |
| Bankgebyr | -2 283 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -74 147 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 211 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 8 479 |
| Andre renteinntekter | 52 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 8 742 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -6 607 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -6 607 |

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012

-200 000

Nedbetalt tidligere

52 593

Nedbetalt i år

9 003

-138 404**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-138 404**

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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



Innkommne forslag:

Sak 1: -se side 15 (unummerert)

Forslagsstiller: Arnljot Rosenberg

Saksinformasjon:

Forslagsstiller ønsker endring i husordensreglement punkt 14 angående dyrehold.

Forslag til vedtak:

Se vedlegg 1, forslag 1 (side 3 i vedlegg).

Styrets innstilling:

Tilsvarende forslag ble behandlet på årsmøtet 2020, uten vedtaksendring. Styret mener fortsatt at ordlyden i gjeldende husordensregel punkt. 14 er tilstrekkelig for å behandle søknader relatert til dyrehold.

Sak 2: -

Forslagsstiller: Arnljot Rosenberg

Saksinformasjon:

Forslagsstiller ønsker en skriftlig orientering rundt disp.søknød om dyrehold.

Forslag til vedtak:

Se vedlegg 1, forslag 2 (side 3 i vedlegg).

Styrets innstilling:

Styret vil, i løpet av 2021, gjennomgå husordensreglementets punkt 14, og prosessen rundt behandlinger av dispensasjonssøknader om dyrehold. Beboerne vil bli orientert før årsmøtet i 2022.

Sak 3: - se side 18 (unummerert)

Forslagsstiller: Nina Bekkevold

Saksinformasjon:

Forslagsstiller ønsker endring i husordensreglementets punkt 14.

Forslag til vedtak:

Se vedlegg 2, forslag 1 (side 1 i vedlegg).

Styrets innstilling:

Styret vil, i løpet av 2021, gjennomgå husordensreglementets punkt 14, og prosessen rundt behandlinger av dispensasjonssøknader om dyrehold. Beboerne vil bli orientert før årsmøtet i 2022.

Sak 4: -(se side 20 (unummerert)

Forslagsstiller: Inger-Toril Solberg

Saksinformasjon:

Ønsker opparbeidelse av uteplass og innkjøp av hagemøbler i felles hageanlegg

Forslag til vedtak:

Se vedlegg 3, forslag 1 (side 1 i vedlegg).

Styrets innstilling:

Styret stiller seg negativ til forslaget om opparbeidelse av uteplass og innkjøp av hagemøbler i felles hageanlegg. Styret argumenterer med følgende:

- Hagen deles med flere sameier, så hagebruk berører flere enn bare eget sameie.
- Hageanlegget ligger vendt mot soverom, så det er derfor ikke ønskelig å innby til utvidet bruk av hageanlegg.
- Boenhetene har relativt store, individuelle verandaer, som bør dekke behovet til de fleste.

Fr.stad 6-2-21

FORSLAG TIL ÅRSMØTET I OVE RAMMSGATE 14

Dyrehold i sameiet

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 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 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 to 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 bestemmelse i Husordenreglement og i Lov om eierseksjoner. På årsmøte i 2019 og 2020 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 lagde 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 lagde i fjor et fyldig og saklig skriv for å analysere og kommentere denne underlige arrogante teksten fra våre tillitsvalgte. Teksten vitner om et styre som snakker til noen små undersåtter som bes bøye sine hoder og holde kjeft. Jeg spør på nytt: Hvis styret mener man med dette ivaretar formuleringen i Husordenreglementets punkt 14 og paragraf 28 i Lov om eierseksjonener, må man da i det minste kunne begrunne dette. Hva menes med at man er mot demokratiske prosesser og at man ikke er pliktig til å informere beboerne? Vennligst fortell oss andre beboere hvordan styret vil forholde seg til en søknad i framtida. Hvordan vil man undersøke om det er gode grunner og/eller ulemper når beboerne ikke blir orientert om det kommer en søknad og heller ikke gis anledning til å uttale seg? Styret i 2019 og 2020 vil ikke en gang forplikte seg til å orientere i ettertid. **JEG SPØR PÅ NYTT: SKAL VI ANDRE BEBOERE VÆRE TOTALT RETTSSLØSE I ALL FRAMTID?**

Når det gjelder personvern, er det jo påfallende hvis daværende styre i 2018 var opptatt av en ytre budgivers personvern, mens vi som bor her ikke på noe tidspunkt ble informert verken før eller etter styreleders avgjørelse. 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 andre beboere. 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

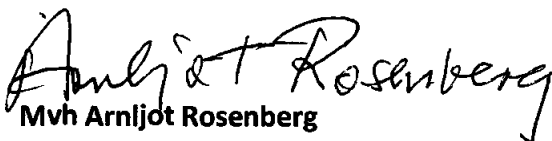
er det at ingen av styremedlemmene på tidligere årsmøter har villet fortelle hvordan de i framtida vil forholde seg til elementære prinsipper for saksbehandling i et sameie. Det er trist hvis en rettsavgjørelse må til for at alle beboere skal få anledning til å bli hørt. Jeg har flere ganger tatt saken opp med jurist. Jeg og andre som evt. reiser sak vil sannsynligvis få dekket noe av en rettssak gjennom våre innboforsikringer. Men Gjensidige forsikring opplyser via telefon at sameiets forsikring ikke dekker en tvist innad i et sameie. Skal styret bestemme at samtlige beboere må være med å betale for en rettssak som sameiet påføres fordi styret praktiserer en saksbehandling i strid med norsk lov? Vil styret vil svare på det på årsmøtet 2021 hvis man på nytt ignorerer mitt saklige forslag? I det minste er vi flere som forventer saklig forståelig argumentasjon, altså noe annet enn taushet (eller ikke-verbal negativ kommunikasjon) fra styremedlemmene. Jeg har et håp om at det nåværende styret vil gjøre et forsøk på gjenopprette tillit. Styret er **våre valgte tillitsvalgte**.

FORSLAG 1

Jeg setter på nytt 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.»**

FORSLAG 2

Årsmøte 2021 ber det NYE styret i 2021 styret lage en skriftlig orientering til beboerne om hvordan man vil praktisere saksbehandling med hjemmel i Husordenreglementets punkt 14 og Lov om eierseksjoner paragraf 28. Denne orienteringen skal svare på hvordan styret vil behandle en skriftlig søknad om dyrehold: Hvordan vil styret finne ut om det er «spesielle forhold» (jfr. Husordenreglementet punkt 14)? Hvordan vil styret finne ut av om det er «gode grunner som taler for» og hvordan vil man finne ut om «det ikke er til ulempe for de øvrige beboerne»? (jfr. paragraf 28 i lov om eierseksjoner)


Mvh Arnlijet Rosenberg



27/01- 21

Til styret i Sameiet Ove Rammsgate 14

**Jeg ønsker å ta opp følgende forslag på årsmøte onsdag 11 Mars
Viser til Sameiets husordensregler punkt 14:**

**Der det i dag står at det IKKE er tillatt med husdyr (hund og katt)
uten at spesielle forhold foreligger.**

Jeg kommer med forslag om en omformulering av denne regelen .

At skal stå at «Dyrehold skal søkes styret i sameiet».

**(Noe som står i husordensregler til de aller fleste borettslag/
sameier i dag)**

«At setningen med IKKE TILLAT blir fjernet»

**Dette forslaget kommer p.g.a. at det nå er solgt flere leiligheter her,
og det har kommet flere nye beboere i sameiet. Det vil de sikkert
komme fremover**

Vi har også sett at det har tatt tid å selge enkelte leiligheter.

**Pr i dag har veldig mange personer en eller annen form for kjæledyr
det ikke kan tenke seg å være foruten, som er som et kjært
familiemedlem. Dette gjør at veldig mange føler seg forhindret på
kunne vise interesse for leilighetene i Ove Rammsgate.**

**Jeg vil også ta opp dette med allergi . Tror det er ganske umulig å få
en allergisk reaksjon av å gå i samme oppgang hvor det bor en
hund/katt i en av leilighetene. Da det er veldig god gjennom-lufting
i alle etasjer.**

**Det har også vært tatt opp av enkelte i sameiet at ved å tillate
dyrehold skal grunn oppgis til samtlige beboere.**

**P.g.a. taushetsplikt og hver og en person's rett til privatliv er dette
ikke lov å kreve!!!!**

Mvh: Nina Bekkevold

Legger ved kopi av skriv om dyrehold i sameier og borettslag

HUND OG KATT I BORETTSLAG OG SAMEIER 1. Et generelt forbud mot hold av katt eller hund er ikke bindende fordi loven tillater dyrehold. Annerledes med et forbud mot dyrehold som er til ulempe, jfr nedenfor. 2. Et pålegg om å søke å holde dyr behøver man ikke respektere ettersom loven riktig tolket gir adgang til dyrehold uten krav om søknad. Derimot bør man avgjort melde fra til styret at man holder eller akter å holde dyr. 3. Loven taler om "dyr" uten begrensninger i retning av "innekatt", "jakthund" eller "tamilder" Prøver vedtektene i borettslaget å begrense lovens begrep dyr på en slik måte er det ikke gyldig. Tillates bare innekatt er det ugyldig. Det samme gjelder at man bare tillater katter som går i bånd ute. Derimot kan vedtektene pålegge en hundeeier båndtvang på borettslagets grunn fordi hunden kan gå i bånd av sin natur i motsetning til en katt. 4. Begrensningen for et dyr som kan holdes ligger utelukkende i at det ikke må være til "ulempe" for utleier eller leietagere. For det første utelukkes en del dyr alene fordi hold av dem alltid vil være til ulempe for andre i en leilighet (e.g ku, hest,). For det annet er det ikke hvilken som helst ulempe som gjelder. Etter motivene er det eksempelvis ikke nok med allergi, det må foreligge "sterke allergi reaksjoner" som følge av dyreholdet. Ulempe er sterkere enn genanse. Men er dyreholderen ikke streng og konsekvent renslig kan det være til ulempe for andre gjennom stadig vond lukt. Likeledes kan støy ved vedvarende unødig bjeffing og kontinuerlig elskovsmjauing natterstider representere en tilstrekkelig ulempe. Det må avgjøres konkret. For det tredje må ulempen dokumenteres. For vanlig katt og hund kan det ikke skje før katten eller hunden har bodd i leiligheten noen tid. Først da kan det konstateres hvorvidt det foreligger konkret ulempe for noen som følge av hold av akkurat denne katten eller hunden. Følgelig kan hold av katt eller hund normalt ikke nektes på forhånd før innflytting og før en eventuell ulempe er godgjort gjennom bruk. 5. Lovens betingelse om at det må foreligge gode grunner for dyreholdet kan man se bort fra fordi det alltid vil være gode grunner når man har eller erverver katt eller hund. Motivene taler nemlig om "sosiale hensyn" som tilstrekkelig. Legeattest for gode grunner til å ha dyr slik enkelte borettslag krever kan ikke kreves etter loven. 6. Ingen kan rettsgyldig sies opp eller kastes ut av leiligheten bare fordi man har dyr i leiligheten. Dyret må være til beviselig ulempe og ikke bare til genanse. Leieboeren kan trygt avvente stevning fra styret til retten dersom ulempen ikke er godtgjort og bevist. For nærmere informasjon se Norsk Huskattforenings nettside <http://home.no.net/huskatt> - meny "Dyr i borettslag".



Forslag til Ordinært årsmøte i Sameiet Ove Ramms gate 1

Fredrikstad 3.2.2021

1. Anlegge et lite utested på plenen nærmest oss- med stoler og bord.
Det kan settes på trelemmer eller på skiferheller, slik at det ikke hindrer
gressklippingen. Kan kanskje gjøres på dugnad?

Beste hilsen fra
Inger-Torill Solberg
14C



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 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget og 3 gjesteparkeringsplasser 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 | Murerarbeid?? | 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 ferdigstilt | 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 gårdsplass mm | |