



Årsmøte 2021

Sameiet Osterhausgate 6 A

Digitalt årsmøte avholdes 8. november 2021 - 12. november 2021 2021

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Osterhausgate 6 A. Avstemningen åpner 8. november 2021 kl. 13:00 og lukker 12. november 2021 kl. 13:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4632>

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. Rehabilitering av bakgård, kjeller og portrom
6. Nye husordensregler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Osterhausgate 6 A

Aleksander Løkke-Sørensen

Heidi Andersen

Juli-Jane Klevstad

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.

Forslag til vedtak

Tina Stangnes og Liv Bakke Kvinlog 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 s. 4632.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aleksander Løkke-Sørensen	Ola Narr 18
Styremedlem	Heidi Andersen	Helgesens Gate 3
Styremedlem	Juli-Jane Klevstad	Kirkeveien 85
Varamedlem	Synne Alette Rødø	Bentsebrugata 16 G
Varamedlem	Tina Stangnes	Osterhaus' Gate 6 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Osterhausgate 6 A

Sameiet består av 20 seksjoner.

Sameiet Osterhausgate 6 A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915066054, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Osterhausgate 6 A

Gårds- og bruksnummer :

208 976

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 Osterhausgate 6 A har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets har ingen revisor.

Styrets arbeid

Styret har hatt fokus på ordinær drift og vedlikehold av sameiet, fulgt opp avtaler med leverandører og renovasjonsetaten.

Vi har opplevd økt forsøpling i sameiet, noe har skyldtes våre naboer men en god del har vist seg å komme fra beboere som leier leiligheter i sameiet. Styret minner om at alle har et ansvar for å holde sameiet ryddig og pent til en hver tid.

Styret har hatt dialog med nabosameiet som deler bakgård med oss. Det jobbes med en helhetlig plan som begge sameiene kan gå videre med. Fokuset her vil være drenering, skadedyrbekjempelse, sikkerhet m.m. Arbeidet er snart i mål, styret har derfor fremmet forslag om dette på sameiets årsmøte.

Rehabilitering av bunnledning

Sameiets bunnledning ble rehabilitert etter pålegg fra Oslo Kommune.

Arbeidene gikk ikke helt som planlagt da BTS støtte på utfordringer underveis. De fant en løsning og kom i mål med rehabiliteringen. Prosjektet ble gjennomført til avtalt pris på 47 213kr inkludert wc brakke.

Forsikring

Det har også i år blitt gjennomført anbudsrunde på forsikring. Ingen selskaper kunne gi oss bedre pris enn den vi har hos Gjensidige.

Lån

Styret har også i år gjennomført renteforhandlinger med forskjellige banken. Vi lyktes ikke å få bedre rente enn det vi allerede har.

Beboeroversikt

Styret har oppdater seksjonseieres og beboeres kontaktinformasjon. Det er viktig at alle sørger for å holde styret oppdatert med sin kontaktinformasjon på vibbo.no. Leietaker registreres også her av seksjonseier.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 882 400.

Dette er kr 400 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 483 177.

Dette er kr 52 501 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til konsulenthonorar, energi/fyring og andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 399 223 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 758 214.

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 65 000 til ordinært 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 estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 2 689. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Osterhausgate 6 A.

Lån

Sameiet Osterhausgate 6 A har lån i OBOS-Banken. Annuitetslån med flyttende rente. Kvartalsvis forfall.

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.

SAMEIET OSTERHAUSGATE 6 A
ORG.NR. 915 066 054, KUNDENR. 4632

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	882 000	860 400	882 000	887 000
Andre inntekter	3	400	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		882 400	860 400	882 000	887 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 178	-7 970	-8 178	-8 178
Styrehonorar	5	-58 000	-55 000	-58 000	-58 000
Forretningsførerhonorar		-52 248	-50 775	-52 300	-54 000
Konsulenthonorar	6	-630	-5 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-82 799	-52 716	-107 000	-65 000
Forsikringer		-37 026	-32 567	-35 000	-40 000
Kommunale avgifter	8	-59 354	-54 717	-60 000	-61 000
Energi/fyring		-9 501	-13 428	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 911	-97 135	-100 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-76 530	-73 742	-88 200	-92 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-483 177	-443 051	-535 678	-505 678
DRIFTSRESULTAT		399 223	417 349	346 322	381 322
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 114	5 406	5 250	5 000
Finanskostnader	11	-54 246	-60 011	-62 604	-48 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-49 132	-54 605	-57 354	-43 000
ÅRSRESULTAT		350 091	362 744	288 968	338 322
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		350 091	362 744		

SAMEIET OSTERHAUSGATE 6 A
ORG.NR. 915 066 054, KUNDENR. 4632

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 881	60 810
Andre kortsiktige fordringer	12	42 492	0
Driftskonto OBOS-banken		697 524	405 176
Sparekonto OBOS-banken		121 733	121 150
SUM OMLØPSMIDLER		873 630	587 135
SUM EIENDELER		873 630	587 135
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-633 375	-983 466
SUM EGENKAPITAL		-633 375	-983 466
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 391 589	1 461 825
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 391 589	1 461 825
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 050	25 725
Leverandørgjeld		6 330	59 920
Skyldige offentlige avgifter		0	397
Påløpte renter		8 338	11 234
Påløpte avdrag		12 520	11 500
Annen kortsiktig gjeld	15	66 178	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		115 416	108 776
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		873 630	587 135
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.08.2021

Styret i Sameiet Osterhausgate 6 A

Aleksander Løkke-sørensen /s/

Heidi Andersen /s/

Juli-jane Klevstad /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	728 880
TV	68 640
Renhold	55 200
Internett	29 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	882 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	400
SUM ANDRE INNETEKTER	400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 178
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 178

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 58 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-630
SUM KONSULENTHONORAR	-630

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 939
Drift/vedlikehold VVS	-47 213
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 647
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-82 799

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-39 668
Renovasjonsavgift	-19 686
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-59 354

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 751
Renhold ved firmaer	-59 715
Andre fremmede tjenester	-1 592
Andre kontorkostnader	-146
Telefon/bredbånd	-1 937
Telefon, annet	-658
Porto	-439
Bank- og kortgebyr	-2 293
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76 530

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	216
Renter av sparekonto i OBOS-banken	583
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 315
SUM FINANSINTEKTER	5 114

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-54 246
SUM FINANSKOSTNADER	-54 246

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert Sameiet Cg13	42 492
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	42 492

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2017	-1 610 250
Nedbetalt tidligere	148 425
Nedbetalt i år	70 236
	-1 391 589
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 391 589

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt aga av styrehonorar	-8 178
Avsatt styrehonorar	-58 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-66 178

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på epost: styret@osterhausgate.no eller tlf 92 11 32 32.

Husk å holde styret oppdatert med din korrekte kontaktinformasjon

Hjemmeside

Sameiet har egen hjemmeside. www.osterhausgate.no her finner du siste nytt fra styret og svar på det meste om å bo i sameiet.

SMS

Vi varslers beboerne om viktige nyheter og ved akutte hendelser på SMS. Sørg derfor for å holde styret og forretningsfører oppdatert med kontaktinformasjon.

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.

Nøkler

Systemnøkler bestilles ved å kontakte styret. NB det er 7-14 dagers leveringstid.

Adgangschip

Alle sameiets fellesdører har chipleser. Ved tap av chip må styret varsles umiddelbart slik at chippen kan slettes fra systemet, da unngår vi at uvedkommende får adgang. Alle seksjoner har fått utdelt 3 chipper. Flere kan kjøpes ved å kontakte styret.

Skadedyravtale

Sameiet har avtale med Anticimex om fjerning av skadedyr i sameiet. Varsle styret dersom du skulle oppdage skadedyr eller ha problemer med det.

Grafittfjerning

Reintek tar månedlige inspeksjoner av fasaden. Ved tagging\ grafitti blir dette fjernet med en gang. Styret bestiller hurtig fjerning ved behov.

Tv og internett

Sameiet har Kollektiv avtale med Telia. HDPVR og 10 mbit internett inngår i felleskostnadene. Utstyr vil du få tilsendt ved å kontakte Telia. Telias kontaktinformasjon er 92 40 50 50 og www.telia.no

Ventilasjon

Alle leilighetene er utstyrt med balansert ventilasjon. Støvfilter må byttes hver 6-12 mnd. Nytt filter bestiller du på www.systemair.no. Sameiets boenheter bruker filtertype Systemair - SAVE VTR 200

Kjellerboder

Alle seksjoner har 1 kjellerbod. Disse er tydelig merket med seksjonsnummer. Sørg alltid for at din bod er låst.

Kjeller for øvrig skal alltid holdes fri for private eiendeler.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning er sameiets forretningsfører. Kontaktes ved spørsmål om husleie og endring av seksjonseiers kontaktinformasjon. Tlf: 22 86 59 99.

Renhold av fellesarealer

Nova Ren rengjør sameiets fellesarealer hver uke. De har også ansvar for utskifting av matte i oppgangen.

Avfallshåndtering

Sameiet er tilknyttet kommunal renovasjon. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet.

Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt, eventuelt leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner, se www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/minigjenbruksstasjoner. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86236298. 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

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

Sameiet har automatisk brannvarslingsanlegg. Ved støveteoppussing må detektorene tildekkes ordentlig for å ikke skape falsk alarm eller skade detektoren. Seksjonseier må sørge for annen godkjent brannvarsling så lenge sameiets detektor er tildekket eller frakoblet. Hver seksjonseier er økonomisk ansvarlig for alarmanlegget i sin leilighet.

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.

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 58 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 58 000.

Rehabilitering av bakgård, kjeller og portrom

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiets bakgård

Som alle har observert er sameiets bakgård lite attraktiv slik den fremstår i dag. Bakgården tilhører oss i Sameiet Osterhausgate 6 A og nabosameiet Calmeyersgate 13. Nabosameiet har ingen interesse av bakgården og er derfor villige til å overlate bruk og driftsansvar til oss.

Sameiets eiendomsgrenser kan sees her:

<https://norgeskart.no/#!?project=norgeskart&layers=1002&zoom=18&lat=6649688.90&lon=262734.22&mark>

Styret ønsker å rehabilitere bakgården for å sikre grunnforholdene til vår bygning, sette bakgården i fin stand med belegning, beplantning, belysning, sykkelparkering, sittegrupper og avfallshåndtering.

Kjelleren vår er relativ fuktig og lite egnet til oppbevaring. Fuktproblematikken kan forbedres med utvendige arbeider samt installasjon av avfukteranlegg som vil forbedre innklimaet. Kjelleren trenger også utbedring av sprekker og mur som sikrer oss mot gnagere.

Portrommet trenger utbedringer etter skader fra gnagere. Deler av vegg må rives og bygges opp på nytt. Puss er også skadet diverse steder. Porten trenger en overhaling. Gulvet må enten byttes ut eller overhales slik at det er tett mot kjeller som ligger under.

Styret har innhentet priser og kommet frem til et prosjektbudsjett på 3 500 000. Det er allerede lagt inn en margin for å dekke finansieringen av dette prosjektet i dagens felleskostnader. Vi vil gjøre det vi kan for å holde kostnadene nede. En endelig finansieringsplan vil bli presentert på et informasjonsmøte. Styret vil uansett måtte justere felleskostnadene på grunn av inflasjon, store økninger i kommunale avgifter og økte strømpriser.

Fremdrift

1. Først må styret inngå en avtale med nabosameiet som regulerer bruken og ansvaret for bakgården.
2. Styret gjennomfører en spørreundersøkelse blandt sameierne for å avdekke deres ønsker for bakgården, portrommet og kjelleren.
3. Styret utarbeider en beskrivelse av prosjektet
4. Informasjonsmøte for sameierne avholdes
5. Styret innhenter anbud fra flere leverandører
6. Det velges utførende selskap

7. Utbedringene starter

Tidspunkt for oppstart avhenger av enighet om avtale med nabosameiet. Styret håper å få denne på plass i løpet av året. Vi ser for oss oppstart tidligst Q2 2022.

Forslag til vedtak

- Styret gis fullmakt til å oppta en låneramme med en øvre grense på kr. 3 500 000 for hele prosjektet.
- Styret gis fullmakt til å inngå langvarig leieavtale/ driftsavtale med nabosameie om deres del av bakgården.
- Styret gis fullmakt til å rehabilitere bakgården, gjennomføre fuktsikring og skadedyrsikring av kjeller, rehabilitere portrommet og annet som faller inn under disse arbeidene.
- Styret skal gjennomføre en spørreundersøkelse i løpet av 2021 om eiernes ønsker for bakgården, portrommet og kjeller. Det undersøkes også om hvilken type finansiering eierne ønsker og tåler (innskudd kapital eller lånefinansiering av sameie).
- Styret gjennomfører informasjonsmøte for sameierne så snart avtale med nabosameiet er på plass og det er utarbeidet en beskrivelse av prosjektet.

Nye husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har utarbeidet nye husordensregler. Bakgrunnen for dette var at husordensreglene var utdaterte og var på flere punkter repetisjon av vedtektene og lov om eierseksjoner. Sameiets vedtekter og lov om eierseksjoner er regelverk som er gyldig uavhengig husordensreglene. Lov om eierseksjoner er overordnet sameiets vedtekter, som igjen er overordnet husordensreglene. Vi har beholdt de elementene som var kun gitt i husordensreglene.

Ved de foreslåtte husordensreglene er det lettere å få oversikt over hva som er gyldige regler for sameiet.

Forslag til vedtak

De nye husordensreglene vedtas.

Husordensregler for Sameiet Osterhausgate 6 A

Husordensreglene er til for å skape et godt bomiljø hvor beboerne trives og føler seg trygge. Andre forhold, som blant annet utleie, seksjonseiers ansvar og inngrep i ytre fasade, er regulert i sameiets vedtekter og Lov om eierseksjoner. I begrensede og spesielle perioder kan det være aktuelt med regler som vil bli varslet av styret ved hjelp av oppslag i oppgangen, SMS og via internett. Beboerne må forhold seg til disse midlertidige reglene likt som de vedtatte husordensreglene.

1. Trivsel - Respekter naboene dine og ikke la din oppførsel være til sjenanse for andre. Dette gjelder både mellom leilighetene og i fellesareal inne og ute.

a. Det skal være ro inne og ute i sameiet mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager og mellom kl. 23:00 og kl. 09:00 i helger og på helligdager. Støyende oppussing skal avsluttes senest kl. 21:00 alle dager. Ved støyende aktivitet, som for eksempel fest og oppussing, skal naboer varsles med oppslag i oppgang, husk å inkludere forventet varighet på støyende aktivitet samt kontaktinformasjon.

b. Røyking skal ikke gjøres i innvendige fellesareal eller ved inngangsparti. Vis hensyn til naboer ved røyking på balkong eller utenfor vinduer.

c. Det er ikke tillatt å luften/tørke tøy eller mate dyr og fugler fra balkonger og vinduer.

d. Dyrehold er tillatt, men det må avklares med dine nærmeste naboer. Husdyr skal ikke luftes i bakgården, og det er båndtvang hele året på sameiets eiendom. Ved gjentatte klager på dyrehold fra flere beboere vil styret avgjøre om dyreholdet kan fortsette.

2. Fellesareal – disse har høy verdi for beboerne og må ivaretas på best mulig måte. Alle beboere har like stor rett til å benytte fellesarealene. Oppgangen og gangareal er rømningsveier og må holdes fritt for gjenstander til enhver tid.

- a. Det er kun dørmatter som er tillatt å oppbevare i trappeoppgang.
 - b. Sjøppel skal kastes i rett avfallsdunk. Det er ikke tillatt å sette søppel i fellesareal, gjelder også ved siden av avfallsdunk og i portrommet. Hensatt søppel kan bøtelegges.
 - c. Dersom du har brukt fellesarealene, er det viktig at du rydder opp etter deg.
3. Sikkerhet – Beboerne oppfordres til å være bevisst sikkerheten i sameiet, dette fordi dine valg berør både deg og dine naboer. Husk at oppgangen og gangareal er din og dine naboers rømningsvei.
- a. Hver leilighet har røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Dette skal kontrolleres jevnlig.
 - b. Grilling på balkong er tillatt, men kun gass og elektrisk grill.
 - c. Oppbevaring av gass og brennbare væsker skal gjøres på forsvarlig måte ved bruk av godkjente beholdere, ikke i nærheten av brennbart materiale.
 - d. Hold dører låst og slipp kun inn folk du kjenner eller som du vet har et ærend til fellesområdene.
 - e. Leiligheten må holdes fri for skadedyr. Om du får skadedyr, informer styret snarest.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Aleksander Løkke-Sørensen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Alf Christian Jelsa

Tina Stangnes

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.