

# Årsmøte 2022

---

Sameiet Sjøfronten Os

23. mars 2022

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Sjøfronten Os

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

23. mars 2022 kl. 18:00, Oseana.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Sjøfronten Os**

Sak 1

## **Konstituering**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

A Valg av møteleder

B Godkjenning av stemmeberettigede

C Godkjenning av møteinnkallingen

D Valg av tellekorps

### **Forslag til vedtak**

-

---

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

### **Forslag til vedtak**

Magnus Ulland og Oluf Hessen ble foreslått som protokollvitner

---

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

### Vedlegg

- 1. 6301 Årsrapport pdf.pdf
- 

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Dette er i henhold til budsjett for 2022, og er en nedgang fra 255 000 i 2021.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

---

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem: Lisbeth Skjelbreid

Varamedlem: Karin Leirvåg

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lisbeth Skjelbreid

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karin Leirvåg
- 

Sak 6

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Bente Prestøy
  - Gunnar Kåre Furnes
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Per Eide-Olsen	Mobergsbakken 18
Styremedlem	Oluf Arne Hessen	Mobergsbakken 12
Styremedlem	Odd Gunnar Holsen	Mobergsbakken 18
Styremedlem	Lisbeth S Skjelbreid	Mobergsbakken 14
Varamedlem	Karin Leirvåg	Mobergsbakken 16

## Valgkomiteen

Bente Prestøy	Mobergsbakken 12
Jan Harald Størksen (fratrådt)	Mobergsbakken 18

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

## Generelle opplysninger om Sameiet Sjøfronten Os

Sameiet består av 86 seksjoner.

Sameiet Sjøfronten Os er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911748770, og ligger i BJØRNAFJORDEN kommune med følgende adresse:

Mobergsbakken 12 - 18

Gårds- og bruksnummer:

52        502

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

Sameiet Sjøfronten Os 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 Revisorgruppen Hordaland.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 279 439.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 337 913.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energikostnader.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 58 474 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 91 073.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 268 500 til drift og vedlikehold.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 154 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sjøfronten Os.

### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 149 000.

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

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene, samt økning på garasje 50%, MC-parkering 33,33% og TV/Bredbånd 2,6% fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sjøfronten OS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 62 625. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

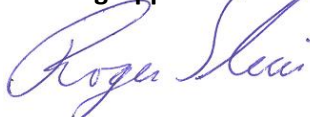
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### *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 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>

Bergen, den 15. februar 2022  
**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire  
Statsautorisert revisor

**SAMEIET SJØFRONTEN OS**  
**ORG.NR. 911 748 770, KUNDENR. 6301**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 041 240	2 956 440	3 257 000	3 494 000
Garasjer	9	215 400	215 400	0	0
Andre inntekter	3	22 799	19 532	25 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 279 439</b>	<b>3 191 372</b>	<b>3 282 000</b>	<b>3 514 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 955	-25 755	-35 955	-35 955
Styrehonorar	5	-255 000	-255 000	-255 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-8 459	-8 280	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-144 150	-140 910	-144 000	-149 000
Konsulenthonorar	7	-85 479	-64 143	-30 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-296 273	-449 690	-297 500	-268 500
Forsikringer		-103 820	-105 054	-140 000	-154 000
Garasjer	9	-263 412	-240 372	-50 000	-280 000
Energi/fyring	10	-424 052	-202 008	-280 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-539 070	-514 963	-530 000	-550 000
Andre driftskostnader	11	-1 182 244	-1 180 210	-1 451 150	-1 348 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 337 913</b>	<b>-3 186 386</b>	<b>-3 222 105</b>	<b>-3 474 555</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-58 474</b>	<b>4 986</b>	<b>59 895</b>	<b>39 445</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	92	706	0	0
Finanskostnader	13	-4 243	-4 000	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 151</b>	<b>-3 294</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-62 625</b>	<b>1 691</b>	<b>59 895</b>	<b>39 445</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 691		
Fra opptjent egenkapital		-62 625	0		

**SAMEIET SJØFRONTEN OS**  
**ORG.NR. 911 748 770, KUNDENR. 6301**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 819	6 459
Kundefordringer		20 077	0
Forskuddsbetalte kostnader		189 794	141 805
Andre kortsiktige fordringer	14	4 961	0
Driftskonto OBOS-banken		102 893	205 162
Sparekonto OBOS-banken		182	181
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>324 726</b>	<b>353 607</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>324 726</b>	<b>353 607</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		91 073	153 698
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>91 073</b>	<b>153 698</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 439	3 921
Leverandørgjeld		170 916	173 617
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	15	59 298	22 371
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>233 653</b>	<b>199 909</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>324 726</b>	<b>353 607</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bjørnafjorden, 10.02.2022  
Styret i Sameiet Sjøfronten Os

Per Eide-Olsen /s/

Oluf Arne Hessen /s/

Odd Gunnar Holsen /s/

Lisbeth S Skjelbreid /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 506 032
TV/bredbånd	535 608
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 041 640</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Leie av parkeringsplass	-400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 041 240</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

El-bil lading 2021	22 799
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>22 799</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 955
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 955</b>

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 2020/2021, og er på kr 255 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 827, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 459.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-75 531
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 948
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-85 479</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 222
Drift/vedlikehold VVS	-22 990
Drift/vedlikehold elektro	-18 540
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 665
Drift/vedlikehold heisanlegg	-120 578
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 280
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-27 999
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-296 273</b>

**NOTE: 9****GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	215 400
<b>SUM INNTEKTER GARASJER</b>	<b>215 400</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-41 498
Drift/vedl.hold	-45 649
Andre driftskostnader	-10 000
Vaktmester	-166 265
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-263 412</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>-48 012</b>
---------------------	----------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-337 605
Andre fyringskostnader	-86 447
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-424 052</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 750
Container	-5 745
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 977
Lyspærer og sikringer	-704
Vaktmestertjenester	-1 072 134
Vakthold	-58 815
Andre fremmede tjenester	-13 491
Kopieringsmateriell	-6 562
Andre kostnader tillitsvalgte	-827
Andre kontorkostnader	-486
Porto	-3 007
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 950
Velferdskostnader	-747
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 182 244</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	91
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>92</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 243
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 243</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	4 961
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 961</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-210
Påløpte kostnader	-59 088
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-59 298</b>

## Annen informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

Styret forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier. Årsmøtet har ved valg gitt styret tillit til å forvalte felles eiendom og midler og dette Styret er svært bevisst på den store velferdsmessige og økonomiske betydning Styrets arbeid er for eierne.

Eiendomsmeglere bemerker stadig Sjøfrontens høye kvalitet på fellesareal og det gode vedlikeholdet som en vesentlig årsak til en svært hyggelig verdiutvikling for leilighetene i Sjøfronten. I Årsmøtet 2021 gikk avstemming i samtlige saker favør av Styrets innstilling, hvilket Styret tar som en bekreftelse på at det arbeides på linje med sameiernes ønsker og forventninger.

Året 2021 var utfordrende og også dette Styret har hatt en sterk begrensning i antall fysiske møter. Styrearbeidet har likevel blitt gjennomført på en god og forsvarlig måte ved hjelp av elektronikk og hyppig telefonkontakt. Kontakten med beboerne har vært god og mange problemer for den enkelte har blitt løst på en god måte. Vibbo har sikret en god 2-veis kommunikasjon og styrets selvpålagte svarfrist på 48 timer har som regel blitt etterfulgt med god margin.

Etter flere års tvist med en seksjonseier, representerte styreleder den 15. februar 2021 sameiet i Bergen tingrett. Det ble da inngått et rettsforlik i saken. Forliket gikk blant annet ut på at seksjonseieren skulle flytte ut innen en gitt dato. På grunn av brudd på rettsforliket, har styret vært nødt til å følge opp saken i ettertid. Sameiet fikk nylig medhold i et krav om fravikelse av seksjonseieren fra sameiets eiendom, og seksjonseieren ble også dømt til å betale sameiets kostnader. Namsmannen gjennomførte fravikelse 10.februar 2022.

I mars 2021 viste årskontroll av alle blokker og uteområder at alt ser veldig bra ut. Det ble registrert forekomst av noe grønske og i april ble dette fjernet ved påføring av self-cleaner på alle fasader. Samtidig gjennomførte vi garasjevask over 2 dager. Dørstokker i garasjen anløper lett for rust, og disse ble sandblåst og malt. Styret påpekte på nytt viktigheten av å holde sluker på terrassen åpen. Det er registrert en del skader i terrassetak og disse vil bli utbedret litt lengre ut på våren. Styret har også innhentet flere tilbud på full overhaling og maling av garasjen, men har ikke funnet økonomisk rom for å kunne gjennomføre dette verken i 2021 eller 2022.

I løpet av 2021 ble en rekke gamle nødlys skiftet. Fortsatt står det igjen noen av de opprinnelige og disse må skiftes i 2023. Stadig flere skaffer seg el-bil og det er montert et stort antall nye ladere i garasjen. Det er svært viktig at slike ladere monteres av vår faste elektriker. Se instruks på Vibbo. Noen ladere er montert av andre med kobling mot feil leilighet som resultat. Korrigering har medført irritasjon, ekstra arbeid og kostnader. Alle sameiets minusmålere er demontert og kobling flyttet til brukers el-måler. I forbindelse med dette arbeidet ble det oppdaget defekte kabler og sikringer knyttet til felles lys i garasjen. Forbruk av lysstoffrør og kWh er stort. Styret vil i 2022 vektlegge styrket internkontroll av el-anlegget og samtidig se på muligheten for å skifte all garasjebelysning til led.

Heisene våre er meget brukt og vi registrerer slitasje. Spesielt utsatt er hjulene på innerdør i heiskabin, i 1. og 0. etg. Dette holdes fortløpende under observasjon av heis-kontrollør som anbefaler utskiftninger som forebyggende før hjulene blir så slitt at de kan forårsake driftsstans. I 2021 ble det skiftet en rekke styresko på heisdørene og vi skiftet hydraulikkolje. Begge deler relativt kostbare tiltak. Vi får tatt jevnlig prøver slik at oljen skiftes før den blir dårlig og ikke lengre smører ventiler etc. Styret kjenner ikke til noen akutte ting som må skiftes i heisene nå, men vi har sikret oss hyppige kontroller og rapporter slik at vi skal kunne gjøre tiltak preventivt og unngå driftsstans og høye kostnader.



Vi har hatt en del utfordringer på vvs-siden. 2021 startet med en frossen sprinklerventil i garasjen. Konsekvensen var justeringer av anlegget, ny ventil og utskifting av glykol. En stor kostnad som vi fikk dekket av forsikringen. Vi har også hatt tilfeller av tette avløp fra toalett og badetrom. Noe av årsaken ble lokalisert til tette ventiler på tak. Styret jobber sammen med Bravida for å finne gode løsninger for å unngå forurensing av fugler som kan være årsak til tetteavløp. Et sted i garasjen er utfordringen vann som kommer inn på utsiden av sluk og avløp i plenen mellom nr. 14 og 16. Etter lengre tid og mange forsøk er saken fortsatt ikke løst. Styret frykter at vi må grave opp på nytt her, og følger opp saken sammen med forsikringselskap.

Det har bekymret Styret at det er lenge siden vi har hatt anledning til å ta initiativ til sosiale aktiviteter. Det ble derfor nedsatt en arrangement-komite som fikk i oppgave å arrangere en kurv-fest i månedsskiftet august/september. Samtidig ble det protokollert at Styret ville se positivt også på andre forslag til sosiale tiltak for større eller mindre grupper av beboerne. Alt dette ble lagt på is av kjente årsaker, men Styret håper å kunne følge opp disse planene i 2022.

De fleste henvendelser om støy i 2021 gjaldt ballspill på kaien. I tillegg registrerte vi en økende motorsykeltrafikk i miljøgate og på moloen. Sameiet har hatt en kontinuerlig dialog om problemene med både lensmann og ordfører og vi har sett en bedring. Styret har montert nye skilter som forbyr ballspill på kaien. Videre har vi gjort avtale med Securitas om at de nå går en ekstra runde på kaipromenaden for å sikre nattero. Eierne i blokk 16 søkte Styret om å få flyttet buskene lengst ut mot sjøen. Det ble enighet med Styret som etter befaring godkjente at buskene ble fjernet på dugnad. Styret besørget bortkjøring og tilsåing av plen. Et meget positivt tiltak som sikrer beboerne en langt bedre utsikt enn tidligere.

I likhet med de fleste har vi dette året fått strømkostnader langt ut over budsjett. I tillegg har vi hatt sterkt behov for juridisk assistanse. Samlet belaster disse to postene årets regnskap med ca.kr. 200.000, - mer enn budsjettet. Styret har gjennom året etterlevet en sterk budsjettkontroll med sikte på å holde andre kostnader på en minimum. I lys av dette må Styret si seg tilfreds med årets regnskapsresultat trass i et budsjettavvik på ca -kr. 120.000, - Etterbetalt kompensasjon for fellesstrøm i desember og tilkjent dekning av omkostninger etter rettsak vil først vise på regnskap for 2022.

Forholdet til leverandører og samarbeidspartnere har fungert meget tilfredsstillende gjennom hele året. Spesielt må nevnes KTV som er i nærmest daglig dialog med Styret. Styret mener med dette å ha oppfylt både sine forpliktelser og seksjonseierens ønsker og krav gjennom hele året.

## **Styret**

Styret er tilgjengelig for spørsmål du ikke finner svar på i ringpermen som følger leiligheten. Styret tilstreber en maks svartid på 48 timer. Benytt gjerne Vibbo.no eller telefon og e-post til styrets medlemmer. Sameiet Sjøfronten Os har egen hjemmeside på [www.sjofronten.com](http://www.sjofronten.com) og har også egen Facebook-side

## **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.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6603410. 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](mailto: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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Totalreovering av fasade	
-------------	--------------------------	--

## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 23.03.22

Selskapsnummer: 6301 Selskapsnavn: Sameiet Sjøfronten Os

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.