



Årsmøte 2022

7466 Nybyen Økern Sør Sameie

Til seksjonseierne i Nybyen Økern Sør Sameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 5. mai 2022 kl. 18.30 i Hasle-Løren klubbhus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nybyen Økern Sør Sameie 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 til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Nybyen Økern Sør Sameie
Avholdes torsdag 5. mai 2022 kl. 18.30 i Hasle-Løren klubbhus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Støydempende tiltak i gårdsrommet
 - B) Innføring av fysisk nøkkelsystem i tillegg til nøkkelbrikker og digitale nøkler
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av eventuelt 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 27. april 2022
Styret i Nybyen Økern Sør Sameie

Heidi Gunvor Sønsthagen Torbjørn Eriksen Haakon Kravik Kristin Oftedal

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|----------------------|
| Leder | Heidi Gunvor Sønsthagen | Økern Torgvei 16 |
| Styremedlem | Torbjørn Eriksen | Mørtelverksbakken 15 |
| Styremedlem | Haakon Kravik | Økern Torgvei 16 |
| Styremedlem | Kristin Oftedal | Mørtelverksbakken 13 |
| Varamedlem | Adrian Elad Jordet | Mørtelverksbakken 5 |

Valgkomiteen

Bjørn Nicklas Bergqvist Mørtelverksbakken 15
Ingen ytterligere kandidater stilte seg til disposisjon ved forrige årsmøte.

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Nybyen Økern Sør Sameie

Sameiet består av 219 seksjoner.

Nybyen Økern Sør Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918408029, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Økern Torgvei 16
Spireaveien 1
Mørtelverksbakken 1
Mørtelverksbakken 3
Mørtelverksbakken 5
Mørtelverksbakken 7
Mørtelverksbakken 9
Mørtelverksbakken 11
Mørtelverksbakken 13
Mørtelverksbakken 15

Gårds- og bruksnummer:

123 1381

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

Nybyen Økern Sør Sameie har en deltidsansatt som vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets aktivitet i perioden

Sameiet har et arbeidende styre der styremedlemmene har vesentlige oppgaver knyttet til den daglige driften utover det ordinære styreansvaret. Dette medfører store kostnadsbesparelser for sameiet. Styret har en god oppgave-/arbeidsfordeling der arbeidet fordeles etter kompetanse og kapasitet. Styreleder har holdt jevnlig kontakt med forretningsfører OBOS v/Camilla Brøndbo. Siden forrige årsmøte har det vært avholdt 7 digitale eller fysiske formelle styremøter. I tillegg har styret hyppig uformell dialog rundt den løpende driften av sameiet.

Utviklingen i sameiets kostnader – og derigjennom den enkelte seksjonseiers andel av felleskostnadene – er i stor grad knyttet til hvordan vi passer på våre felles verdier. I tillegg til oppfølgingen av teknisk personell, vaktmester, ventilasjon, sprinkler, brannalarmer, elektro og rørlegger, har det også gjennom det siste året vært en del tidsbruk relatert til oppfølging av reklamasjoner overfor Selvaag Bolig som eventuelt må effektueres mens det enda er gyldige garantier. Dette arbeidet er komplekst og omfattende og gjøres i samarbeid med Nybyen Økern Nord Sameie. Det er hovedsaklig konstatert vesentlige feil og mangler i garasjeanlegget og Selvaag har utbedret en del av disse, mens noe gjenstår fortsatt.

Etter at de første flyttet inn i bygg B i desember 2016 har mye av driften de siste par årene nå normalisert seg. Dog er det enkelte områder som fortsatt representerer mye tidsbruk og frustrasjon for både styre og beboere. Dette gjelder spesielt avfallshåndtering (hensetting av avfall utenfor avfallsbrønnene og papp/kartong som ikke håndteres riktig ved innkast i avfallsbrønner samt at beboere fra sameie Nord benytter standplass i Økern Torgvei) og naboklager av ulik art. Problemene øker kostnadene og/eller reduserer kvaliteten på bomiljøet. Den planlagte omrokkingen av avfallsbrønner vil bli gjennomført i mai i håp om at situasjonen skal bedre seg. I motsatt fall vil investering i komprimator kunne være en varig, men kostbar, løsning eller låsbare brønner som vil være en langt rimeligere løsning.

Styret ønsker å takke alle som har bidratt til et godt bomiljø gjennom å følge våre oppfordringer, kommet med nyttige tilbakemeldinger og holdt øyne og ører åpne og meldt fra når noe ikke har vært som det skal – og kanskje «tatt i et tak» selv der dette har vært mulig.

Hovedtrekk i styrets arbeid siden årsmøtet i april 2021:

Borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg:

- Befaringer og møter i forbindelse med mulige reklamasjoner – garantier
- Oppfølging av serviceavtaler og leverandører
- Oppfølging av vaktmester og renholdsfirmas
- Løpende tilsyn og vedlikehold
- Heisstans – igangsetting, midlertidige reparasjoner som medfører spart kostnad for utrykning fra leverandør og effektivering av service hos leverandør når nødvendig
- Brannalarm – kontroll av utløste alarmer som medfører spart kostnad for utrykning fra Securitas
- Organisert vask i parkeringsanlegg i samarbeid med garasjesameiet i Nord
- Vurdert utskiftning av tjenesteleverandører der utførte tjenester til dels ikke er tilfredsstillende
- Koding av portåpnere
- Oppfølging av brukerfeil med garasjeport

- Henvendelser fra seksjonseiere

Ute-/grøntanlegg:

- Oppfølging gartner
- Utbedring/oppgradering av gårdsrommet
- Avfallshåndtering
- Oppfølging av firma med ansvar for brøyting og strøing
- Innkjøp av gran og julegrantenning

Økonomi/administrasjon:

- Kontroll av fakturaer og kreditnotaer
- Oppfølging av sameiets kostnader og likviditet
- Oppfølging og kvalitetssikring av energiavregning Techem
- Oppfølging av forsikringssaker
- Manuell avregning el-ladere i parkeringsanlegg
- Reforhandling av avtaler med tjenesteleverandører
- Ajourhold av Vibbo som informasjonskanal for seksjonseiere og leietakere og videreutvikling av plattformen med generell informasjon vedrørende sameiet
- Ajourhold leietakerregister på Vibbo
- Besvare e-poster – ca. 1.500 siste 12 måneder

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

- Vernerunder og oppfølging av hensatte gjenstander i fellesarealer
- Avfallshåndtering
- Overvåking av garasjeanlegg og inngangspartier

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 6 481 951.

Andre inntekter er nærmere beskrevet i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 078 222.

Resultat

Årets resultat på kr 406 902 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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 2 138 348.

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 1 065 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Vi installerte i slutten av 2021 vannmåler og forventningen er en reduksjon i kostnader for vann og avløp. Siden vi foreløpig ikke har noen historikk rundt hva faktiske kostnader vil være basert på måling av vannforbruket, har vi valgt å legge til grunn den generelle prisøkningen i budsjettforslaget for Oslo Kommune. Merk: dette gjelder det kommunale kaldtvannet og har ingenting med fjernvarme og varmtvannsforbruk å gjøre som måles per seksjon.

Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå og 2021 var i så måte et ekstrem-år. Vi har budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021 tillagt en liten sikkerhetsmargin.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nybyen Økern Sør Sameie.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Budsjettet hensyntar ikke eventuelle kostnader forbundet med tiltak relatert til innkomne saker som eventuelt vil kunne vedtas i årsmøtet 5. mai 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Nybyen Økern Sør Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nybyen Økern Sør Sameie.

| | |
|---|--|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2021Resultatregnskap 2021Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE
ORG.NR. 918 408 029, KUNDENR. 7466

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 6 351 559 | 5 861 940 | 6 396 000 | 6 302 000 |
| Andre inntekter | 3 | 130 392 | 129 135 | 70 000 | 100 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 6 481 951 | 5 991 075 | 6 466 000 | 6 402 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -123 477 | -61 637 | -297 000 | - 134 990 |
| Styrehonorar | 5 | -292 000 | -262 800 | -295 000 | - 295 000 |
| Avskrivninger | 14 | -35 305 | -35 305 | -37 000 | - 36 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -18 806 | -16 721 | -16 000 | - 19 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -289 970 | -283 053 | -292 000 | - 275 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -55 951 | -16 365 | -215 000 | - 100 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 263 024 | -931 003 | -1 120 000 | -1 065 000 |
| Forsikringer | | -318 269 | -303 202 | -313 000 | - 330 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 615 160 | -1 594 153 | -1 610 000 | -1 700 000 |
| Energi/fyring | 10 | -663 966 | -657 914 | -485 000 | - 700 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 020 368 | -1 270 726 | -1 050 000 | -1 050 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -381 925 | -524 742 | -571 000 | - 400 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -6 078 221 | -5 957 620 | -6 301 000 | - 6 102 875 |
| DRIFTSRESULTAT | | 403 730 | 33 456 | 165 000 | 299 125 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 3 230 | 3 896 | 0 | - |
| Finanskostnader | 13 | -58 | -1 835 | 0 | - |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 3 172 | 2 061 | 0 | - |
| ÅRSRESULTAT | | 406 902 | 35 517 | 165 000 | 282 010 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 406 902 | 35 517 | | |

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 358 046 | 393 351 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 358 046 | 393 351 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 151 193 | 25 135 |
| Kundefordringer | | 1 723 | 1 448 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 314 697 | 43 695 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 29 178 | 37 769 |
| Energiavregning | 17 | 534 700 | 25 547 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 124 996 | 1 126 153 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 120 798 | 116 564 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 002 659 | 1 000 491 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 3 279 943 | 2 376 802 |
| SUM EIENDELER | | 3 637 989 | 2 770 153 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 2 496 395 | 2 089 493 |
| SUM EGENKAPITAL | | 2 496 395 | 2 089 493 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 168 911 | 44 693 |
| Leverandørgjeld | | 194 781 | 476 832 |
| Skyldige offentlige avgifter | 16 | 163 852 | 156 657 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 614 051 | 2 478 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 141 595 | 680 660 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 637 989 | 2 770 153 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 7. april 2022
Styret i Nybyen Økern Sør Sameie

Heidi Gunvor Sønsthagen

Torbjørn Eriksen

Kristin Oftedal
(Signert digitalt)

Haakon Kravik

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 | 4 993 632 |
| TV og bredbånd | 1 211 791 |
| Garasje | 110 400 |
| Felleskostnader næring | 36 936 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 6 352 759 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje | -1 200 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 6 351 559 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Avregning 2019 | 624 |
| Avregning 2020 | 705 |
| EL bil ladning | 67 565 |
| Forsøpling | 1 000 |
| Regnskapskorrigeringer | 9 |
| Parkering EasyPark | 60 489 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 130 392 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn vaktmester | -65 458 |
| Påløpte feriepenge | -6 677 |
| Arbeidsgiveravgift | -51 343 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -123 477 |

Arbeidsgiveravgift gjelder vaktmester og styrehonorar.

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021, og er på kr 292 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 806.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 001 |
| Andre konsulenthonorarer | -50 950 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -55 951 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -139 284 |
| Drift/vedlikehold VVS | -241 572 |
| Drift/vedlikehold elektro | -4 974 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -288 083 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -273 665 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -74 573 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -158 434 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -24 000 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -48 440 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 263 024 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -999 113 |
| Renovasjonsavgift | -616 047 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 615 160 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -638 076 |
| Andre fyringskostnader | -25 890 |
| SUM ENERGI / FYRING | -663 966 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -20 355 |
| Verktøy og redskaper | -3 594 |
| Driftsmateriell | -1 338 |
| Lyspærer og sikringer | -2 830 |
| Vakthold | -1 601 |
| Renhold ved firmaer | -242 500 |
| Snørydding | -75 535 |
| Andre fremmede tjenester | -19 368 |
| Andre kontorkostnader | -2 213 |
| Porto | -4 006 |
| Bank- og kortgebyr | -6 478 |
| Velferdskostnader | -2 107 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -381 925 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 168 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 006 |
| Andre renteinntekter | 56 |
| SUM FINANSINTEKTER | 3 230 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|------------|
| Renter på leverandørgjeld | -58 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -58 |

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|----------------|---------|
| Kameraanlegg | | |
| Tilgang 2018 | 176 523 | |
| Avskrevet tidligere | -79 697 | |
| Avskrevet i år | -35 305 | |
| | | 61 521 |
| Gjesteparkeringsplass | | |
| Tilgang 2019 | 296 525 | |
| | | 296 525 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 358 046 | |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -35 305 | |

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| IF | 10 000 |
| Parkering | 19 178 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 29 178 |

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|-----------------|
| Forskuddstrekk | -120 798 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -43 054 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -163 852 |

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -2 009 798 |
| SUM INNETEKTER | -2 009 798 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|------------------|
| Techem | 134 983 |
| Fjernvarme | 2 409 515 |
| SUM KOSTNADER | 2 544 498 |

| | |
|----------------------------|----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | 534 700 |
|----------------------------|----------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt seksjons forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt seksjon. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt seksjon kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelt seksjons forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Feriepenger | -6 677 |
| Påløpte kostnader | -607 374 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -614 051 |

5. INNKOMNE FORSLAG

A. Støydempende tiltak i gårdsrommet

Forslag fremmet av: Dan Kåre Gjelstenli, seksjon 42 Mørtelverksbakken 13

Det har lenge vært en sak om støy i bakgården som går opp til balkonger og inn i leilegheter når vi har balkongdør åpen. Ser at det har blitt satt opp blomsterkasser i treverk som skal dempe lyd. Jeg kan ikke oppleve at dette har gjort noen effekt.

Det er spesielt barneskrik som forplanter seg i veggene, og det skjer jo rett som det er. Jeg har barn selv og plages ikke av at barn leker og roper. Men at lyden forplanter seg så veldig som den gjør i denne bakgården må vi få gjort noe med.

Er det tenkt å forsøke andre tiltak? Hva med å sette opp treverk (i sort) på murveggen rundt omkring på byggene som fanger opp lyd? Evt. fjerne lekeapparater sånn at det blir færre barn som leker i denne bakgården?

Vedtakskrav: 2/3-dels flertall.

Styrets innstilling:

Konsulent-firmaet Brekke & Strand ble engasjert høsten 2020 for en gjennomgang av støyprobatikken i gårdsrommet. Deres konklusjon er at ekkoer i gårdsrommet ikke var vesentlig mer enn hva som er normalt i halvlukkede gårdsrom. Videre at det er svært sjelden (om enn noen gang tidligere) at de har vært borti denne problemstillingen, antakelig fordi man under normale forhold tar tilstrekkelig hensyn til hverandre, slik at denne typen støy ikke blir noe problem. Utfra opplevelsen på stedet mener de at de akustiske forholdene i gårdsrommet er relativt normale og derved ikke noe særegent ille på noe vis. Det framstår imidlertid heller som at støykilden/-situasjonen er til dels klart verre enn det som er normalt.

Eventuelle bygningsmessige tiltak vil med stor sannsynlighet ha begrenset effekt og presumptivt innebære svært høye kostnader. Nødvendig arbeid for å ha tilstrekkelig grunnlag for vurdering av effekten av tiltak vil også være omfattende og mest sannsynlig mer eller mindre penger ut av vinduet ifølge Brekke & Strand. For å få en bedring av problemet må man altså, slik de vurderer det, primært gå på selve støykilden, altså de som forårsaker støyen, og kanskje ikke minst deres foreldre ved at de tar ansvar for et godt bomiljø for alle.

Når det gjelder gjennomførte tiltak i gårdsrommet som beplantning og blomsterkasser etc så har dette vært tiltak rettet mot det Brekke & Strand beskriver som støykilden. Disse tiltakene har til dels endret noe av adferden ved lek blant de større barna som har forårsaket mest støy. Utover dette må man se hen til husordensreglene og i fellesskap bidra til at disse følges.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tilslutter seg styrets innstilling om at forslag om fasadeendringer og fjerning av lekeapparater forkastes.

B. Innføring av fysisk nøkkelsystem i tillegg til nøkkelbrikker og digitale nøkler

Forslag fremmet av: Ana Solberg, seksjon 158 Mørtelverksbakken 11

Det er skjedd flere ganger at dørbrikkene ikke virker, både når det er snakk om hoveddør til bolig, garasjen, eller til bodområdet.

Beboerne har ikke fått tildelt nøkkel som kan brukes i disse dørene, og når nøkkelbrikke-systemet svikter er det umulig å bruke disse dørene. Dette betyr i praksis at beboerne ikke kan komme seg inn til egen oppgang, få tilgang til sin egen bod, eller komme seg inn i egen oppgang fra garasjen.

Hver leilighet skal ha vanlige nøkler som kan brukes i disse dørene, som reserveløsning når det blir feil på "nøkkelbrikke-systemet", eller hvis bygningen av ulike årsaker ikke får strøm for drift av nøkkelbrikke-systemet.

Disse nøklene skal i utbygger levere i 3 eks til hver boenhet.

Styret, på vegne av alle boenheter i Nybyen Sør Sameie, setter krav til utbygger / Selvaag om utlevering av et sett à 3 stk nøkler for hoveddør i egen oppgang, et sett à 3 stk nøkler til dør i garasjen til egen oppgang og sett à 3 stk nøkler til dør/dørene for tilgang til egne boder. (Felles reklamasjonssak).

Vedtakskrav: alminnelig flertall.

Styrets innstilling:

Prosjektet er levert med adgangssystem ved hjelp av nøkkelbrikker. Schibsted bekostet på et tidspunkt montering av digitale nøkler på alle hoveddører fra bakkeplan og sameiet har etter dette utvidet systemet til å gjelde dører inn fra garasje samt garasjeport. Det er pt ikke installert digitale nøkler i bodområder da man i praksis har hatt tilnærmet ingen adkomstproblemer her samt at adkomst til bodområde sjeldent er kritisk. Man kan i disse enkeltstående tilfellene via kontakt med styret få tilgang til bodområdet. Det er kun det store bodområdet under C-blokken det har vært noe problemer med den ene døren, men der er det to dører inn til området slik at adkomsten i praksis har vært opprettholdt. Det er videre svært sjeldent at man vil oppleve adkomstproblemer både via garasje og bakkeplan på samme tid, og man kan derfor benytte alternativ adkomstvei. Styret har forståelse for at eksempelvis enkelte kan ha problemer med å benytte alternative adkomstveier. Under C-blokken har flere per i dag allerede adkomstmulighet via flere oppganger. Styret vil kunne gi tilgang til nabo-oppgang via Unloc for beboere som ønsker dette dersom man av ulike årsaker har problemer med å bruke alternativ adkomst.

Det kan ikke rettes reklamasjon til Selvaag i saken, da den vil bli avvist som ikke berettiget. Innføring av fysisk nøkkelsystem vil utgjøre en vesentlig etableringskostnad, anslagsvis kr 250.000-300.000 i tillegg til tidsbruk rundt administrasjon i forbindelse med vedlikehold av dette systemet i tillegg til øvrige adkomstsystemer. Siden etablering av sameiet har styret erfart at det er relativt hyppig tap av nøkkelbrikker. Fordelen ved tap av nøkkelbrikker er at disse kan avkodes. Fysiske nøkler på avveie vil medføre at uvedkommende kan få permanent adgang til sameiet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tilslutter seg styrets innstilling om at problemstillingen i innkommet sak kan løses ved at beboere som mener å ha behov for tilgang til alternativ adkomstvei kan få dette via Unloc-app.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styret har i foregående periode bestått av fem medlemmer, inkludert varamedlem, hvorav to av disse er i avgang. Til tross for utlysning på e-post har vi ikke lyktes med å få inn nye kandidater til kommende periode. Valgkomiteen innstiller derfor på gjenvalg av de tre nåværende medlemmene for kommende periode da det fjerde ordinære styremedlemmet har fraflyttet sameiet. Det er krav om styreleder samt to til fire styremedlemmer og eventuelt varamedlem iht vedtektene. Ideelt sett får sameiet valgt inn ett nytt styremedlem i årsmøtet.

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Heidi Gunvor Sønsthagen (gjenvalg)

Økern Torgvei 16

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Torbjørn Eriksen

Mørtelverksbakken 15

Kristin Oftedal

Mørtelverksbakken 13

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:Nicklas Bergkvist
Ny

Mørtelverksbakken 15

I valgkomiteen for Nybyen Økern Sør Sameie

Nicklas Bergkvist

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1328845. 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 skadeområdet 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 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.

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.

7466 Nybyen Økern Sør Sameie

**A. REGISTRERINGSBLANKETT
B. FOR ÅRSMØTEDELTAKERE**Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

a) BRUK BLOKKBOKSTAVER

2.

Eierens navn:**Eierens adresse:****Leilighetsnummer:**

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

B. FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:.....
(Eierens underskrift).....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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