



# Årsmøte 2022

7688 Munch Brygge Es

## Til seksjonseierne i Munch Brygge Es

**Velkommen til årsmøte, 31. mai 2022 kl. 18.00 på Vesper Bar, Dronning Eufemias gate 32.**

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 Munch Brygge Es 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 Munch Brygge Es**  
avholdes tirsdag 31. mai 2022 kl. 18.00 på Vesper Bar i Dronning Eufemias gate 32.

---

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) Godkjenning av kameraovervåkning i sameiets fellesarealer
- B) Anskaffelse og montering av overvåkningskameraer for montering i garasjeplan.
- C) Adgangskontroll til takterrasse
- D) Vedtektsendring: Bestemmelse om begrenset adgang til utleie av garasjeplass
- E) Vedtektsendring: Fjerne tekst fra kapittel 11-3 som er gjentakelse av tekst i 6-1 og fjerne utdatert tekst fra samme kapittel
- F) Håndtering av tvistesak mot Smart Elektro om tilvalg for elbil-ladere

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder, suppleringsvalg for ett år
- B) Valg av to styremedlemmer for to år
- C) Valg av ett styremedlem, suppleringsvalg for ett år
- D) Valg av to varamedlemmer for ett år
- E) Valg av valgkomité

Oslo, 18. Mai  
Styret i Munch Brygge Es

Trude Kjellgreen, Hans Øien, Merete Agerbak-Jensen, Gjermund Gulbrand Bratlie, Rolf Valle

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Trude Kjellgreen	Operagata 49
Styremedlem	Hans Øien	Operagata 19
Styremedlem	Merete Agerbak-Jensen	Operagata 27
Styremedlem	Gjermund Gulbrand Bratlie	Operagata 49
Styremedlem	Rolf Valle	Operagata 45
Varamedlem	Kari Bergo	Operagata 49
Varamedlem	Randi Eikenes	Operagata 9

#### Valgkomiteen

Ida Sofie Kløcker Barreth	Operagata 49
Martin Kløvrud	Operagata 45

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

### Generelle opplysninger om Munch Brygge Es

Sameiet består av 159 seksjoner.

Munch Brygge Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 822144462, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Operagata 1-51

Gårds- og bruksnummer:

234          127

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

Munch Brygge Es 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 ERNST & YOUNG AS.

## Styrets arbeid

1. **Økonomi:** Sameiets økonomi er god. Selv om boligseksjonen gikk med overskudd, hadde sameiet totalt et negativt årsresultat for 2021. Hovedsaken var unormalt høye energikostnader. Næringseksjon nr. to (handel/servering) overtar eierskapet til sin egen strømmåler våren 2022. Øvrige seksjoner er ikke belastet for denne måleren. Garasjeseksjonens andel av strømkostnader ble høsten 2021 rettet til eier av hver ladeboks. Denne var tidligere ikke fordelt ut. Boligseksjonens felleskostnader ble økt fra februar 2022, for å dekke kostnader til drift av takterrassene som de tre første årene var dekket av utbygger. Avregningen for akonto fjernvarme/varmtvann 2021 blir utført sommeren 2022, hvor de fleste betaler fra  $\frac{1}{4}$  til  $\frac{3}{4}$  ekstra for energi. Gjennomsnittlig er dette litt over en dobling av energikostnadene, medianen er kr 8000 ekstra. Grunnet varig høye energipriser, økte vi akonto innbetaling for fjernvarme med virkning fra mars 2022.
2. **Drift:** Det er fremforhandlet nye driftsavtaler for bolig- og garasjeseksjonen, se egne punkter om dette nedenfor. USBL besørger ellers alt vedlikehold i det daglige, tar ansvar for koordinering med en del av våre avtaleleverandører, og har gjort en god jobb for oss i perioden.
3. **Reklamasjoner:** I perioden har styret brukt veldig mye tid på dialog med BundeBygg i forbindelse med reklamasjonssaker som gjelder bolig- og garasjeseksjonens fellesarealer, og dokumentasjon av disse sakene. Mange saker hvor ansvar allerede er avklart har blitt liggende lenge, dels grunnet pandemien med mangel på kvalifisert arbeidskraft og dels grunnet andre forhold hos underentreprenører som BundeBygg er avhengige av. Majoriteten av saker er nå utbedret og lukket, men det har også tilkommet nye i perioden. Det er styrets generelle vurdering at fremdriften for utbedringer er vesentlig tregere enn hva man skulle ønske, og har derfor regelmessig oppfølging for å sikre at fremdriften opprettholdes. Det er videre sendt økonomiske krav til BundeBygg, hvor vi ønsker å få dekket utgifter som er påført sameiet som følge av manglende eller mangelfull utbedring. Bygget vårt holder ellers en god standard, og det er viktig at er at alle som bor her melder ifra til styret dersom det oppdages feil av enten estetisk, teknisk og/eller sikkerhetsmessig karakter som må utbedres. Styret tar da stilling til om det er en mulig reklamasjonssak, eller ordinær slitasje. Vi kan sende inn reklamasjonssaker som angår fellesarealer i ca. to år til, og det er viktig at slike saker meldes inn så snart som mulig etter de oppdages.
4. **Sikkerhet/brannsikring:** Det har i perioden vært et lite antall innbrudd/tyverier og annen uønsket aktivitet i sameiets fellesarealer. Med få unntak virker det stort sett som personer kommer seg inn gjennom åpne dører idet andre forlater bygget, og ikke ved å bryte opp eller manipulere låssystemer. Noen svakheter ved systemene har allikevel blitt avdekket det siste året, dette er enten allerede utbedret eller planlagt utbedret. Inngangsdører til boligseksjonene er forsterket med utvendig list som vanskeliggjør innbrudd, og det samme er bestilt for utsatte dører til fellesarealer og tekniske rom i garasjeplan. Som et primært forebyggende tiltak, ble kameraer og skilting om dette montert ved alle boliginnganger. Alarm som varsler om åpen dør til sykkelboder er også montert.

Brannsystemene kontrolleres rutinemessig, og feil på sensorer osv. utbedres etter hvert som de meldes inn til sentralen og vaktmester. Styret har stort fokus på at

arbeidet med dette skal prioriteres slik at vi slipper en situasjon med vedvarende feilmelding slik som vi dessverre har blitt vant til. Det er fortsatt alt for mange falske alarmer hos oss, som resulterer i mange unødvendige regninger fra brannvesenet. Noen beboere har meldt ifra om at røyksensorer er for sensitive, og andre forteller styret at de ikke får brukt avstillingspanelet som befinner seg i oppgangen. Begge deler vil undersøkes nærmere av styret med hjelp fra en tredjepart, men enn så lenge har vi ingen holdepunkter for å si at det er noe feil med utstyret eller måten det er montert.

5. **Forretningsfører:** Selger etablerte Obos som sameiets forretningsfører. Så langt er vi fornøyde med leveransen fra Obos, men vurderer kontinuerlig tilbudet opp mot pris og andre aktører. Styret benytter seg av Styrerommet som er Obos sin digitale plattform/verktøy for styrearbeid. I tillegg bruker vi Vibbo som kommunikasjonsplattform mellom sameiere og styret.
6. **Forsikring:** Styret benytter If som leverandør. Styret vurderer sak for sak når det kommer til dekning av egenandelen. Det er ikke gitt at sameiet dekker egenandel i alle saker. Vi har i regnskapsperioden hatt endelig fått utbetalt forsikringsoppgjør etter en større forsikringssak hos Tryg som dekning av kostnader i tidligere regnskapsår.
7. **Næringsseksjonene:** Munch Brygge Sameie inneholder en næringsseksjon for barnehage og en næringsseksjon for handel og servering. Styret opplever generelt et godt samarbeid med næringsseksjonen. Det ble gjennomført et samhandlingsmøte i desember, og styret jobber aktivt for å opprettholde et positivt samarbeid. Barnehagen er forsinket som følge av utfordringer med regulering av utearealene. Siste oppdatering fra kommunen er at barnehagen antas å åpne i januar 2023.
8. **Vindusvask:** Vindusvask gjennomføres to ganger i året. Vi har valgt å fortsette med samme firma som tidligere. Det foretas en løpende vurdering om dette bør utvides til tre ganger per år.
9. **Renhold:** Alle fellesareal vaskes en gang i uken. Nytt av året er at sykkelrom, matter i kjeller og vask av søppelcontainere er en del av vaskeleveransen.
10. **Oppbevaring av kajaker og SUP-brett:** Styret forberedte et rom i garasjeplan for oppbevaring av kajaker og SUP-brett. Det betales årlig leie for plass, og alle kajakkplassene er nå opptatt. Styret vil, basert på anslått behov, vurdere å tilrettelegge noen flere plasser for kajakkoppbevaring.
11. **Sosiale aktiviteter:** I oktober hadde vi åpning av det nyrenoverte garasjelegget med kake og bobler. I desember arrangerte vi førjulssamling i Køla-Pålsens gatetun med servering fra Villa Paradiso og Godt Brød, og loddtrekning av premier gitt av næringsaktørene. Dette var vellykkede arrangementer, og vi håper å kunne gjøre mer av dette.
12. **Oppgradering av garasjelegget:** Garasjelegget ble oppgradert med epoxybelegg. Leveransen skjedde til avtalt tid og pris. Ved at det er innført leie på MC plassene, tilfører dette midler til å betale for en utvidet vaskeavtale i garasjelegget.

13. **MC-plasser til leie:** Etter oppgradering av garasjen ble det etablert to ekstra MC-plasser til leie for sameiets beboere. Sameie har nå totalt fem MC plasser hvorav tre stykker er utleid til kr 900 per måned.
14. **Reforhandlet bredbåndsavtale med NextGenTel:** Etter å ha innhentet flere tilbud valgte styret å reforhandle og inngå en forbedret avtale med NextGenTel om internet. TV-pakkene ble løsrevet fra NextGenTel og tilbys nå av Riks-TV.
15. **Takterrassene:** De frodige og flotte takterrassene våre er en stor kvalitet for sameiet. Det er viktig å ta godt vare på utearealene våre. Gartner fra Braathen kom seint i gang med skjøtsel i 2021. På vårparten var det et problem med svært mye ugress, planter som hadde dødd ut pga klimatiske forhold og dødende sedumtak. Plener hadde fått mange gule flekker pga hunder som hadde lagt fra seg. Styret tok en grundig gjennomgang med gartner på hva som måtte gjøres for at taket igjen skulle bli slik det var planlagt. Det ble bestilt inn og plantet nye planter. Utbygger har dekket skjøtsel de første årene, men denne kontrakten gikk ut i 2021. Styret hentet inn tilbud fra både Braathen og andre på videre skjøtsel. Etter anbudskonkurranse fikk Blåbærbonden AS ved Jostein Sundby ansvar for skjøtsel på hele utearealet vårt.

## 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 5 074 767.

Andre inntekter består i hovedsak av Utbetaling fra Tryg, ifbm skadesak.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 298 559.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 223 792 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 1 292 985.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 473 000 til normalt 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. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader.



**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Munch Brygge Es.

**Lån**

Munch Brygge Es har lån ingen lån.

**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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Munch Brygge Eierseksjonssameie

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet for Munch Brygge Eierseksjonssameie som 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

---

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22. april 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

**MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 822 144 462, KUNDENR. 7688**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 882 788	4 874 688	6 165 000	6 202 000
Andre inntekter	3	191 979	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 074 767</b>	<b>4 874 688</b>	<b>6 165 000</b>	<b>6 202 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 020	-14 495	-23 000	-31 020
Styrehonorar	5	-220 000	-143 514	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-10 244	-9 938	-10 000	-10 244
Forretningsførerhonorar		-199 140	-198 113	-214 084	-207 150
Konsulenthonorar	7	-53 726	-362 616	-200 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 037 173	-1 330 330	-909 000	-473 000
Forsikringer		-406 234	-281 570	-350 000	-422 500
Kommunale avgifter	9	-1 357 295	-1 085 123	-1 093 500	-1 403 506
Energi/fyring	10	-817 108	-522 916	-1 749 988	-1 839 988
TV-anlegg/bredbånd		-10 350	-14 088	-15 000	-12 000
Andre driftskostnader	11	-1 156 268	-1 081 960	-981 000	-1 122 550
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 298 559</b>	<b>-5 044 662</b>	<b>-5 765 572</b>	<b>-5 891 958</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-223 792</b>	<b>-169 974</b>	<b>399 428</b>	<b>310 042</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 432	12 335	0	0
Finanskostnader	13	-55	-45 508	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 377</b>	<b>-33 173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-220 415</b>	<b>-203 147</b>	<b>399 428</b>	<b>310 042</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0			
Fra opptjent egenkapital		-220 415	-203 147		

**MUNCH BRYGGE EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 822 144 462, KUNDENR. 7688**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 519	12 213
Kundefordringer		80 304	-1 239
Forskuddsbetalte kostnader		63 799	63 657
Energiavregning	14	1 540 633	0
Driftskonto OBOS-banken		48 347	652 422
Sparekonto OBOS-banken		602 750	1 516 514
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 344 351</b>	<b>2 243 567</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 344 351</b>	<b>2 243 567</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	15	1 292 985	1 513 400
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 292 985</b>	<b>1 513 400</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		108 668	116 336
Leverandørgjeld		189 727	274 201
Energiavregning	14	0	98 756
Annen kortsiktig gjeld	16	752 971	240 874
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 051 366</b>	<b>730 167</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 344 351</b>	<b>2 243 567</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2022

Styret i Munch Brygge Eierseksjonssameie

Trude Kjellgreen/s/

Hans Øien/s/

Merete Agerbak-jensen/s/

Gjermund Gulbrand Bratlie/s/ Rolf Valle/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 KONTTO**

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

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

Felleskostnader bolig fordelt etter eierbrøk	3 848 832
Felleskostnader bolig fordelt likt	464 256
Felleskostnader næring fordelt etter eierbrøk	371 280
Garasje	119 700
Felleskostnader barnehage fordelt etter eierbrøk	67 368
MC-leie	5 400
Felleskostnader næring fordelt likt	2 976
Felleskostnader barnehage fordelt likt	2 976
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 882 788</b>

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

Avregning fjernvarme 2020	10 388
Boder	6 000
Refusjon fra Cowi AS for dobbel betaling	13 125
Garasjeleie	7 650
MC-plass	3 630
Utbetaling fra Tryg, skadesak	133 186

Kompensasjon Villa Paradiso	18 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>191 979</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-31 020
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 020</b>
------------------------------	----------------

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 814, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 244.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 077
--	---------

Andre konsulenthonorarer	-43 649
--------------------------	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-53 726</b>
-----------------------------	----------------

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

Trafikkjentene AS, oppardering av garasjeanlegg	-8 463
---	--------

Innkrevning i forbindelse med oppgradering av garasjeanlegg	1 064 200
---	-----------

Oslo Epoxybelegg AS, sykkelparkering	-139 605
--------------------------------------	----------

Oslo Epoxybelegg AS, parkeringshusbelegg	-1 067 686
--	------------

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-151 554</b>
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-344 506
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-29 063
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-33 320
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 300
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-120 172
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-272 222
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 009
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 029
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-6 000
----------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 037 173</b>
---------------------------------	-------------------

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 026 089
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-331 206
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 357 295</b>
-------------------------------	-------------------



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

Elektrisk energi	-814 058
Andre fyringskostnader	-3 049
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-817 108</b>

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

Container	-286
Vaktmestertjenester	-412 764
Vakthold	-178 911
Renhold ved firmaer	-522 581
Andre fremmede tjenester	-4 247
Trykksaker	-2 425
Andre kostnader tillitsvalgte	-814
Andre kontorkostnader	-10 755
Telefon, annet	-777
Porto	-3 001
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-5 151
Velferdskostnader	-12 507
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 156 268</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 750
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	586
Andre renteinntekter	96
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 432</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-55
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-55</b>

**NOTE: 14****ENERGI/VREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) januar-desember 2021	-1 289 988
<b>SUM INTEKTER</b>	<b>-1 289 988</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme januar-desember 2021	2 808 230
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>2 808 230</b>

Avregning 2020, gjøres opp i 2022	22 390
-----------------------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>1 540 633</b>
----------------------------	------------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

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 kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 15****EGENKAPITAL**

<b>INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL</b>	<b>2021 Korr IB 19/20</b>		<b>2020</b>
Andel bolig	1.733.765	309.517	1.366.352
Andel garasje	185.506		121.728
Andel barnehage	-3.765	229	-5.075
Andel næring	-622.521	-309.746	30.395
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 292 985</b>	<b>0</b>	<b>1 513 400</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
Påløpte kostnader (kostnader 2021, betales i 2022)	-752.901
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-752.971</b>

## 7688 - MUNCH BRYGGE ES

## RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021

Tekst	BA7688	GA7688	NÆ7688	BO7688	Sum
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
INNKR. FELLESKOSTN.	70 344	125 100	374 256	4 313 088	4 882 788
ANDRE INNEKTER	0	11 280	18 000	162 699	191 979
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>70 344</b>	<b>136 380</b>	<b>392 256</b>	<b>4 475 787</b>	<b>5 074 767</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
PERSONALKOSTNADER	-202	0	-202	-30 617	-31 020
STYREHONORAR	-1 430	0	-1 430	-217 140	-220 000
REVISJONSHONORAR	-67	0	-67	-10 111	-10 244
FORR.FØRERHONORAR	-1 294	0	-1 294	-196 551	-199 140
KONSULENTHONORAR	-931	-21 624	-5 131	-26 041	-53 726
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 629	-50 977	-75 859	-897 708	-1 037 173
FORSIKRINGER	-12 268	0	-67 638	-326 328	-406 234
KOMMUNALE AVGIFTER	-30 988	0	-170 844	-1 155 464	-1 357 295
ENERGI / FYRING	0	0	-360 953	-456 155	-817 108
KABEL- / TV-ANLEGG	-313	0	-1 723	-8 314	-10 350
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-9 223	0	-50 737	-1 096 309	-1 156 268
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-69 344</b>	<b>-72 602</b>	<b>-735 876</b>	<b>-4 420 737</b>	<b>-5 298 559</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>1 000</b>	<b>63 778</b>	<b>-343 620</b>	<b>55 050</b>	<b>-223 792</b>
<b>FINANSINNEKTK/KOSTNAD</b>					
FINANSINNEKTER	83	0	458	2 891	3 432
FINANSKOSTNADER	-2	0	-9	-44	-55
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>81</b>	<b>0</b>	<b>449</b>	<b>2 847</b>	<b>3 377</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>1 081</b>	<b>63 778</b>	<b>-343 172</b>	<b>57 897</b>	<b>-220 415</b>

## SAK 5 – INNKOMMENDE FORSLAG

- A) Styret ber sameierne ta stilling til godkjenning av kameraovervåkning i sameiets fellesarealer, som kan bidra til oppklaring av innbruddshendelser. Det er allerede montert overvåkningskameraer ved boliginn ganger, men det kreves et 2/3 flertall på generalforsamling for å sette disse i drift med opptak og lagring. Drift av systemet må skje i samsvar med gjeldende lovverk og myndighetsanbefalinger. Valgt løsning vil evalueres og tilpasses fortløpende, for å sikre god og effektiv drift til lavest mulig kostnad. Saken vil redegjøres ytterligere i årsmøtet, før votering.

Forslag til vedtak: Kameraovervåkning i sameiets fellesarealer godkjennes.

- B) Styret ber sameierne ta stilling til anskaffelse og montering av ytterligere overvåkningskameraer, for montering i garasjeplan. Dersom sak 5A har fått 2/3 tilslutning vil disse settes direkte i drift. Anslått engangskostnad ca. kr 50.000. Alminnelig flertallskrav, under forutsetning at sak 5A har fått 2/3 tilslutning.

Forslag til vedtak: Anskaffelse og montering av ytterligere overvåkningskameraer, for montering i garasjeplan godkjennes.

- C) Styret foreslår adgangskontroll til takterrasse. Dette kan redusere situasjoner hvor uvedkommende kommer seg inn i oppgangene og tar seg til rette. Det er avdekket flere slike hendelser. Tiltaket kan begrense risiko for hærverk, og andre uønskede hendelser på vårt mest bekostede fellesområde. Adgangskontroll for åtte dører er stipulert til ca. kr 120.000. Alminnelig flertallskrav.

Forslag til vedtak: Det installeres adgangskontroll for åtte dører.

- D) Styret foreslår vedtektsendring: Bestemmelse om begrenset adgang til utleie av garasjeplass, som er i motstrid med informasjon i vedtektene om dedikerte plasser for Munchmuseet. Det er ønskelig å få korrigert sameiets vedtekter slik at det som står skrevet, harmoniserer med bestemmelsen i grunnboken om Munchmuseets rett til tre parkeringsplasser. Endringen krever 2/3 flertall:

#### **Kapittel 4-2 Rettslig disposisjonsrett lyder i dag slik:**

*Parkeringsplasser for boligseksjonene eies av en eller flere seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Rettigheter og plikter for p-plasser fremgår av vedtektene for «Munch Brygge garasjesameie», se vedlegg 2.*

*Garasjeplass for boligseksjonene kan dersom den ikke følger boligseksjonen ved salg, kun overdras/selges til andre eiere av boligseksjoner i sameiet.*

*Garasjeplass for boligseksjonene kan kun leies ut sammen med boligseksjonen eller til andre eiere av boligseksjoner i sameiet.*

#### **Styret foreslår følgende revidering (tillegg uthevet i rødt):**

*Parkeringsplasser for boligseksjonene eies av en eller flere seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Rettigheter og plikter for p-plasser fremgår av vedtektene for «Munch Brygge garasjesameie», se vedlegg 2.*

*Garasjeplass for boligseksjonene kan dersom den ikke følger boligseksjonen ved salg, kun overdras/selges til andre eiere av boligseksjoner i sameiet.*

*Garasjeplass for boligseksjonene kan kun leies ut sammen med boligseksjonen eller til andre eiere av boligseksjoner i sameiet. **Utleievirksomhet relatert til tre plasser som utelukkende kan benyttes av Munchmuseet som følge av tinglyst urådighet i grunnboken, er allikevel tillatt.***

Forslag til vedtak: Ny tekst godkjennes.

- E) Styret foreslår vedtektsendring: Styret foreslår at avsnitt 4 (det samme står allerede beskrevet i kapittel 6-1 Felleskostnader) og 5 (ikke lenger relevant) i kapittel 11-3 "Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 1 (Munch Brygge garasjesameie)", strykes i sin helhet. Endringen krever 2/3 flertall:

**Avsnittene som foreslås fjernet lyder slik:**

*De ideelle eierne av næringsseksjon nr 1 skal dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 1 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.*

*Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/ selger anses mest hensiktsmessig.*

Forslag til vedtak: Avsnittene fjernes.

- F) Innkomne forslag: Det har kommet inn forslag fra sameier Vidar Steffensen som gjelder et mulig søksmål anført mot Smart Elektro, i forbindelse med tilvalgsprosessen for elbil-ladere som fant sted før innflytting. **Styret har valgt å kalle inn til et eget årsmøte for garasjesameiet, hvor denne saken skal drøftes.**

Forslag til vedtak: Saken drøftes i et eget årsmøte for garasjesameiet.



## **Til årsmøtet i Sameiet Munch Brygge**

I tiden før årsmøtet har valgkomitéen lagt inn mye tid og innsats i å identifisere, kontakte og snakke med kandidater til styreverv i Sameiet Munch Brygge. Valgkomiteen har oppfordret sameierne til å engasjere seg via innlegg på Vibbo, Facebookgruppen, flyers i alle postkasser og direkte kontakt med kandidater sameierne har foreslått. Alle dagens styremedlemmer, varamedlemmer og potensielle kandidater har blitt intervjuet og gitt valgkomiteen verdifull innsikt i behov og ønsker for et godt styre.

Styreleder Trude Kjellgreen og styremedlem Merete Agerback-Jensen er ikke på valg, men ønsker å tre ut av styret og håper årsmøtet godkjenner det. Styremedlem Rolf Valle har fullført to år i styret og ønsker ikke gjenvalg.

Det som følger er valgkomiteens innstilling. Vi oppfordrer samtidig sameierne til å engasjere seg frem mot årsmøtet da det uavhengig av valgkomiteens innstilling er mulig både å stille til valg og fremme andre kandidater.

### **Hans Øien - styremedlem (ikke på valg)**

Hans ble valgt inn i styret for 2 år i fjor og har siden gjort en flott innsats for sameiet vårt. Han har utdanning som elkraftingeniør samt en executive MBA. Til daglig leder han et firma med 15 ansatte i Oslo som leverer belysning til prosjektmarkedet, blant annet det nye Nasjonalmuseet. Hans bidrar i styret særlig med sin kompetanse innen tekniske fag og avtaler/anskaffelser, og har vist seg som driftig, løsningsorientert og "hands-on". Vi er heldige som har Hans i styret også i året som kommer!

### **Morten Barreth - styremedlem (med innstilling 2 år)**

Foreslås som kandidat for styremedlem med særlig ansvar for økonomi. Morten er sivilingeniør i Bygg og Miljøteknikk fra NTNU og har en Mastergrad i industriell økonomi. Som avdelingsleder i Veidekke Oslo sitter han med ansvaret for en portefølje av bolig- og næringsprosjekter med en samlet omsetning på ca. 1,5 milliarder i året. Han har også styreverv og har sittet i borettslagsstyre tidligere. Morten ønsker å bidra til styret i sameiet Munch Brygge særlig med sin økonomiske forståelse og erfaring med drift, vedlikehold og kostnader innenfor bygg. Han er også opptatt av å fremme gode rutiner og demokratiske prosesser.

Et av valgkomitemedlemmene er inhabil i innstilling av Morten Barreth, men det andre medlemmet står inne for at kandidaten har god og ønskelig kompetanse.

### **Randi Eikenes - styremedlem (med innstilling 2 år)**

Randi har vid erfaring som styremedlem i forskjellige organisasjoner for frivillig arbeid. Hun ble valgt inn som vara i styret på årsmøtet i fjor og vi er takknemlige for at hun stiller som styremedlemskandidat i år slik at hun med sin strukturerte tilnærming og erfaring kan bidra til godt styrearbeid, samarbeidsklima og god kommunikasjon. Randi er utdannet både som historiker og senere som jurist. Hun jobber for tiden i Oslo Kommune i byrådstjenesten for helse, eldre, og innbyggertjenester.

### **Gjermund Bratlie - styremedlem (med innstilling 1 år supplerer for Merete Agerback-Jensen)**

Gjermund gikk inn som supplerer i 2020 og har vært et driftig og engasjert styremedlem. Han har vært sentral i arbeidet med parkeringsanlegget og har ytterligere visjoner for bygget på sikt. Gjermund er utdannet økonom/autorisert regnskapsfører og arbeider i dag



som direktør for fusjon og integrasjon i konsernet VIEWledger hvor han er en av gründerne. Gjermund har vist at han jobber målrettet og oppnår resultater. Han er også opptatt av å skape et trivelig bomiljø.

#### **Kari Bergo - varamedlem (med innstilling 1 år)**

Kari ble valgt inn som vara i styret på årsmøtet i fjor og har bidratt mye i året som har vært. Vi er derfor glade for at hun har sagt seg villig til å stille som varamedlem i år. Kari er landskapsarkitekt og daglig leder for Østengen & Bergo landskapsarkitekter. Hun har vært fagansvarlig for mange av firmaets store prosjekter og har bred erfaring med design, prosjektering og oppfølging. Hun er blant annet fagansvarlig landskapsarkitekt for det nye Nasjonalmuseet i Oslo og jobber for tiden med ulike skoleprosjekter, boligprosjekter og turistattraksjoner for Nasjonale Turistveier. Hittil har Kari vært spesielt engasjert i sameiets takhager, fellesareal og i det sosiale miljøet.

#### **Kandidater for den andre varamedlemsplassen**

##### **Carina Carl - varamedlem (1 år)**

Carina er klinisk psykolog, forfatter og jobber som rådgiver innenfor organisasjon og ledelse i eget foretak. Hun er opptatt av psykologisk trygghet i arbeidslivet og organisasjoner, noe hun knytter til resultater via positiv samhandling og trivsel. Vi tror Carina vil representere et godt tilskudd med sin spesielle kompetanse og er glade for at hun har meldt interesse og stiller som varamedlemskandidat.

##### **Dr. Jafar Fathi - varamedlem (1 år)**

Dr. Jafar Fathi bor på Sørenga og eier leilighet i sameiet som han har kjøpt mtp. familie, men for øyeblikket leier ut. Han har flere prosjekter, har hatt både styre- og styrelederverv tidligere og jobber til daglig i kontorer på Aker Brygge som rådgiver i petroleumsselskapet Vår Energi. Jafar har arbeidsspråk på engelsk, men kan fint følge en samtale på norsk. Vi er glade for at han har meldt sin interesse og stiller som varamedlemskandidat.

##### **Haider Raja - varamedlem (1 år)**

Haider eier sammen med sin bror to leiligheter i sameiet vårt: Én som han bor i og én som han leier ut. Han tar en bachelorgrad innen eiendom og økonomi på BI, samtidig som han jobber med boligkunder hos Carucel som i sameiet vårt er næringsdelen. Vi opplever Haider som positiv og ambisiøs. Vi er glade for at han har meldt sin interesse og stiller som varamedlemskandidat.

#### **Supplering for Styreleder**

Trude Kjellgreen har sittet som styreleder for Sameiet Munch Brygge i 2 år og som styremedlem med ansvar for økonomi siden interimstyret i 2018. Trude velger nå å trekke seg (søke supplering). Valgkomitéen har ikke hittil funnet en kandidat internt i sameiet som vi kan anbefale til styreledervervet som dermed står åpent. Vi har vært i kontakt med flere, men så langt har ingen av de vi har vurdert som aktuelle takket ja til å stille som styrelederkandidat. Vi bor i et sameie med mange dyktige og driftige personer, men ikke overraskende er det også mange som har krevende yrkessituasjoner eller som av andre grunner ikke har kapasitet til å påta seg et slikt verv.

Valgkomiteen innstiller en profesjonell aktør til styreledervervet for å ruste opp og støtte styret i en kritisk fase. Den rette styrelederen med fullt fokus, kan på kort sikt optimalisere styrearbeidet og driften av sameiet vårt for å fungere best mulig på lang sikt. Vi er et nytt sameie der styrearbeid kompliseres av at man må finne frem til arbeidsform, rutiner,

prioriteringer og løsninger samtidig med at man er i de første årene etter overtagelse av et nytt anlegg. Det er kritisk å fange opp/ håndtere reklamasjoner, samt forstå de langsiktige implikasjonene av aktuelle handlingsalternativer og avtaler, noe som sjelden er innlysende uten grundig kjennskap til det byggetekniske og relevant juss. I en tid der det fortsatt er lite som er veldig etablert, er det fortsatt mulighet til å skape gevinster på lang sikt ved å gjøre gode grep nå. Samtidig kan feiltrinn bli svært kostbare for hele fellesskapet. I styresammensetninger hittil har vi sett personer gjøre en formidabel innsats til fellesskapets beste, men det er begrenset hvor mye vi kan kreve av personer som arbeider frivillig på toppen av annen karriere.

Innstillingen om å hente inn profesjonell styreleder har manifestert seg på slutten av en prosess der valgkomitéen har satt seg inn i saker og hatt dialog med beboere inkl. styret og kandidater over tid. Valgkomitéen har ikke hatt anledning til å gå bredt ut, men mener likevel at vi har funnet en god kandidat som vi har fått tillit til og mener vi kan anbefale til styreledervervet for det neste året.

#### **Alf-Erik Vollen - valgkomiteens forslag til innleid, profesjonell styreleder (1 år supplering for Trude Kjellgreen)**

Alf-Erik har lang og bred erfaring som advokat etter å ha blitt uteksaminert som cand. Jur. fra UiO i 1986. Han har jobbet i Norske Boligbyggelags Landsforbund, vært dommerfullmektig, advokat og etterhvert partner i flere advokatfirmaer.

Alf-Erik har hovedsakelig arbeidet med fast eiendoms rettsforhold, blant annet entreprisekontrakter, plan- og bygningsrett, kjøp og salg av eiendom, samt mangelsaker. Han har også bistått en rekke selskapet (særlig boligselskaper) med drift og bygge- og rehabiliteringsoppdrag, samt husleierett både for privat- og bedriftsmarkedet.

Alf-Erik har omfattende erfaring både fra prosess- og utenrettslige forhandlinger, styreverv, som faglig leder for eiendomsmeglingsforetak og er norsk representant i styret for Pan European Organisation of Personal Injury Lawyers (PEOPIL).

Foruten det at vi mener Alf-Erik innehar akkurat den kompetanse og erfaring som kreves og som har vært etterspurt, har vi også vektlagt at han bor i umiddelbar nærhet på Sørenga og har en personlig tilknytning ikke bare til området vårt men også til sameiet (gjennom familie som eier leilighet her).

Alf-Erik har satt seg villig til å stille til valg som styrelederkandidat mot et satt honorar på kr.250.000,- dersom han blir valgt inn for ett år. Hvordan dette finansieres blir opp til det nye styret å avgjøre, og det er altså snakk om en kostnad i størrelsesorden ca. kr.1570,- per sameier. Årsmøtet godkjenner denne kostnaden om det skulle bli flertall for Alf-Erik som styreleder.

Valgkomiteen har vært i kontakt med nåværende styreleder i Sørenga 1 Sameie Bjørn Magne Eggen, som har gitt Alf-Erik svært gode skussmål. Alf-Erik, som fortsatt eier leilighet og bor i Sørenga 1, var styreleder der de første 5,5 årene og har hatt en mengde advokatoppdrag for flere av sameiene på Sørenga, herunder også arbeidet mye med etablering av felles driftssameie for hele Sørengautstikkeren.

Vi har lagt ved to vedlegg fra Alf-Erik Vollen der han presenterer seg selv for oss og deler noen tanker om styrearbeid.

**Valgkomité**

Valgkomiteen stiller sine plasser til disposisjon dersom andre ønsker å ta på seg dette vervet til neste periode. Alternativt foreslås det at Ida Sofie Kløcker Barreth og Martin Kløvrud fortsetter ett år.

## **Vedlegg 1: Videresendt fra Alf-Erik Vollen**

### VALG AV STYRELEDER I SAMEIET MUNCH BRYGGE

Hei, mitt navn er Alf-Erik Vollen. Jeg skriver noen linjer om meg selv etter å ha blitt spurt av valgkomiteen om å stille til valg som styreleder.

Normalt er det ikke bra å velge en styreleder man ikke kjenner. Altfor mange velger naboer eller andre til å forvalte sin boligøkonomi uten kunnskap om kompetansen eller gjennomføringsevnen. Og enda flere lar faktisk være å møte opp der valget skjer. Men slik er verden og styreledervervet skal likevel skjøttes til alle eieres beste.

Det er et betydelig ansvar å forvalte boligformuen og bomiljøet til mange familier. Det betyr at man må ha gode rutiner og et strukturert styrearbeid med fokus på dette ansvaret, herunder også at man har fokus på hva som må gjøres av et styre til de ulike tider av året. Jeg vedlegger et eget notat om hvordan et styre bør arbeide og et eksempel på ansvarsfordeling.

Når jeg nå er blitt forespurt - som advokat - om å være styreleder i deres sameie, må jeg først få presisere:

Jeg har ingen kjennskap til noen av de som i dag sitter i styret. Er dette negativt? Jeg tror ikke det: Jeg stiller med blanke ark for å gjøre en profesjonell jobb i et samarbeid med de øvrige styremedlemmene som dere har valgt. Og jeg er lett å samarbeide med. Og jeg har gode følelser for nabolaget, jeg bor selv på Sørenga og har fulgt Bjørvikautviklingen siden 2009, herunder også Munch Brygge.

Jeg arbeider i dag som advokat og partner i advokatfirmaet Stadheim Vollen og Parelius. Vi har spesialkompetanse særlig på eiendom, kontraktsrett og forvaltning og styring av sameier og borettslag.

Som advokatfirma representerer vi mange sameier og mange borettslag, som regel som advokat og rådgiver i sak for sak, men også i noen styreverv. Jeg har arbeidet med sameier og tilhørende problemstillinger siden jeg hadde min første advokatfullmektigjobb i Norske Boligbyggelags Landsforbund og har arbeidet som advokat siden 1990.

Jeg har også vært styreleder i flere boligsameier, og er pr i dag styreleder i to sameier. Alle disse tre har sin forretningsføreravtale med Obos Eiendomsforvaltning - OEF. Jeg og sameiene har et ryddig og godt samarbeid med forvaltningskonsulentene i OEF. Om det oppstår noen problemer, er det min erfaring at de alltid lar seg løse. Forretningsføreravtalen sier hva man kan forvente fra OEF.

Jeg har mye erfaring i inngåelse av kontrakter med entreprenører og håndverkere

(entrepriserett) og med plan- og bygningsrett.

Mine kollegaer i advokatfirmaet har også mange års erfaring fra samme rettsfeltet. Det vil også komme dere til gode at jeg sitter i et miljø med andre advokater som jobber med samme type problemstillinger.

Nå litt over til hvordan jeg ser for meg at et sameie skal driftes: Styring av sameier kan gjøres på mange måter, alt fra detaljstyring på den ene siden til at man lukker øynene og lar ting skure og gå - i et håp om at en vaktmester og en forretningsfører løser alt.

Jeg har mest tro på et samarbeid med et styre i førersetet og som har daglig kontroll ned sameiet. Når man velger et styre, må man være bevisst på at styret har ansvaret for sameiet.

Styret kan engasjere andre til å løse konkrete oppgaver. Men ansvaret kan aldri delegeres bort. Går noe galt, ligger ansvaret i styret, og ansvaret er også personlig.

Mine tanker om styring er basert på følgende:

1. Et sameie består av enkeltpersoner – eller forbrukere – som har plassert mesteparten av sin formue i sin bolig. Jeg kjenner ikke verdiene hos dere, men de kan kanskje beløpe seg til 1, 5 milliarder? Derfor bør alle være opptatt av hvordan sameiet – dvs deres egne penger – forvaltes. Avtaler som inngås skal konkurransenutsettes når verdien er høy. Man inngår ikke unyttige avtaler, og man sier opp avtaler man evaluerer som dårlige for sameiet.
2. Et sameie er også et bomiljø. Bomiljøet skapes av menneskene som bor der. Styret må ha fokus på god informasjon, godt vedlikehold, godt renhold, og fokus på at vedtekter og gode husordensregler blir overholdt.
3. Styret har et stort ansvar og kan også bli holdt personlig økonomisk ansvarlig om man forvolder skade på sameiet. Det er sjelden at det skjer fordi det skal mye til for å få slikt ansvar. Men generell sløvheter eller unnskyldighet, eller feilprioriteringer, kan også gjøre skade for sameiet fordi man lider økonomisk tap. Et styre må ha fokus på kostnadene, ha gode avtaler med entreprenører eller håndverkere og andre samarbeidspartnere, drive aktiv konkurransenutsetting der det anses lønnsomt, eks forsikringsavtaler. Styret har ansvaret for en god balanse mellom kvalitet og pris på de tjenester man kjøper.
4. Styret må arbeide på en demokratisk måte hvor alle styremedlemmer får respekt og har innsikt i hva som skjer i styret. Et styrearbeid er ikke et enmannsshow, men et kollektiv hvor det skal være åpenhet om både grunnlaget for beslutninger og selve vedtakene som fattes. Styret er ansvarlig for å gi gode rapporter om sitt arbeid til årsmøtet.
5. Styremøter bør avholdes hver måned og det skal være en forberedt dagsorden og protokoll i etterkant slik at alt er gjennomiktig for eierne.
6. Styret skal arbeide etter en årsplan slik at man har kontroll over sameiets livssyklus.
7. Er det nødvendig med ekstern styreleder?
  - a. Det enkle svaret er nei. Og det er ikke min oppgave å si at dere må eller bør engasjere meg eller en annen som ikke bor i sameiet.
  - b. Hvis dere velger meg, vil dere få:

- i. Profesjonalitet og erfaring
- ii. Et uavhengig blikk på sameiet sett utenfra
- iii. Juridisk kompetanse som kan gjøre at konflikter lettere kan unngås eller løses før de blir rettslige
- iv. Planmessig arbeid
- v. Respekt for seksjonseiernes verdier
- vi. Respekt for at styrearbeid er lagarbeid
- vii. Åpenhet og rapport til årsmøtet for hva som er utført og hva styret mener at er sameiets «helsetilstand».
- viii. En begrunnet vurdering av økonomien og budsjettforslag for neste år.

Jeg tar for ordens skyld med at styrelederjobben ikke medfører vanlige advokattjenester. Men med advokatpraksis kan jeg bidra til å redusere eller unngå risikoen for at konflikt og behov for advokatbistand oppstår. Jeg forutsetter også en arbeidsfordeling med de øvrige i styret slik at aktivitet fra de øvrige er nødvendig også mellom styremøtene.

Dersom dere velger meg, velger dere samtidig å inngå en avtale om en lønnsbetaling på kr 250 000 for perioden mellom to ordinære årsmøter.

## **Vedlegg 2: Videresendt fra Alf-Erik Vollen**

Eksempel på

1. RETNINGSLINJER FOR STYRETS ARBEID OG
2. ARBEIDSFORDELINGEN

Forslag til vedtak

1. RETNINGSLINJER FOR STYRETS ARBEID OG

Konstituering av nytt styre i sameiet xxxxxx, mai 2022.

Momenter som bør gås gjennom og evalueres på grunnlag av erfaringer og hva vi ønsker vedr selve saksbehandlingen.

Forslag til ansvarsfordeling tas opp som egen post, se nederst i dette dokumentet

Våre retningslinjer og felles forståelse for vårt arbeid i styret kan være: 1.

Engasjement og sunn fornuft gir gode beslutninger.

2. Oppfølging av vedtak er nødvendig for å få fremdrift.

3. Ansvarsfordeling er både viktig og riktig

4. Faste poster på hvert styremøte (som gjennomføres hver måned minus juli):

- Økonomi/likviditet/budsjettkontroll

- HMS
- Henvendelser fra beboere og andre som bør løftes til styret

5. Åpenhet og respekt mellom styremedlemmene er viktig for å få gode diskusjoner og gode løsninger. Alle er viktige og hele styret må med. Alle er med på beslutninger. 6. Vedtak fattes i styremøtet. Hele styret skal behandle alle saker og fatte beslutninger i fellesskap

7. Habilitetsregler – Ikke delta i saker hvor det er personlige særinteresser involvert. 8. Anbud: Saker av økonomisk betydning over kr 100 000 (eller et annet beløp) skal settes ut på anbud

9. Styret gir styreleder fullmakt til å fatte beslutninger om innkjøp/avtaler innenfor en økonomisk ramme på inntil kr 15 000. Beløp over dette skal styrebehandles i forkant. Fullmakten kan utvides etter at en sak er drøftet i styret.

10. Alle styremedlemmer skal ha kunnskap om sameiets eiendom og oppgavene som ligger der.

11. Ansvarlighet i gjennomføringen er nødvendig.

13. Gjør deg kjent med de verktøy som forretningsfører tilbyr, eks Styrerommet og Vibbo. Med dette verktøyet kan vi slippe papir og utallige ringpermer. Styrerommet har en rekke funksjoner som hjelper styret med å organisere arbeidet og å ta vare på historikken. Tjenesten utvikles og forbedres kontinuerlig. Nyheter om Styrerommet blir omtalt gjennom nyhetsbrev fra OBOS Eiendomsforvaltning. Opplæringsvideoer ligger også på Styrerommet, og OBOS Eiendomsforvaltning arrangerer jevnlig webinar om både Styrerommet og Vibbo. Se [obos.no/kurs](http://obos.no/kurs).

14. Få oversikt over den økonomiske situasjonen, planer, prosjekter, avtaler og leverandører. Hvilke saker krever jevnlig oppfølging?

15. Sett mål for styrets arbeid. Legg en plan for styremøter og hvilke oppgaver som bør prioriteres. Vurder å innhente en ekstern vurdering av vedlikeholdsplan før skadene eller forfallet er der.

16. Renhold er ofte et forsømt område. Men godt renhold styrker bomiljøet og ansvarliggjør brukerne slik at det kan gjøre sitt til at vedlikeholdsbehovet blir mindre.

17. Hvordan fordeler vi oppgaver i sameiet – hvilken kompetanse har de ulike styremedlemmene? Hvilke oppgaver skal fordeles?

18. Hvordan kommuniserer vi i internt styret- bruk av WhatsApp eller Slack? 19. Hvordan

kommuniserer vi med seksjonseierne? Hvordan bruke VIBBO. Hvem svarer på innspill til styret via Vibbo eller postkassen på styrerommet? 20. Delta på kurs: Skaff deg mer kompetanse gjennom deltagelse på webinarer, kurs og seminarer. OBOS Eiendomsforvaltning arrangerer en rekke kurs for styremedlemmer, se oversikt på [obos.no/kurs](http://obos.no/kurs).

21. Alle styrevedtak er enstemmige med mindre annet fremgår av protokollene

## 2. ANSVARSFORDELINGEN innad i styret:

- HMS: Hvem tar det praktiske? ..... velges som HMS leder.

Styrets leder er uansett hovedansvarlig.

Vi legger opp til at alle i styret må melde fra om forhold av betydning. HMS gjøres til fast punkt på styremøtenes dagsorden.

- Elektro/elektriker: ....

- Dører og nøkler: .....

- Forsikring – oppfølging og kontroll av skadesaker, kontakt med forsikringsselskapet: ....

- Økonomi:

o Kontroll av fakturaer: ...

o Anvisning av fakturaer: styreleder

o Budsjettarbeid: styreleder og ....

- Vibbo/hjemmeside (ansvar for svar og for utvikling av siden): .... Kontakt med de som driver næring – spesielle utfordringer? • Svar på henvendelser fra beboerne.

Vi ber om at det skjer på Vibbo. Det styremedlemmet som har ansvaret for det tema beboere skriver om, skal i utgangspunktet svare. Sofie og Henriette har ansvaret for at dette følges opp, og svarer ev. selv. Besvarte henvendelser må merkes som besvart (eller fjernes)

Vi har en egen post på styremøter om henvendelser som hele styret bør kjenne til.

- Utemiljø/Grønt: ...

- Parkering/garasje: .....

- Sykkelboder.....

- Heiser: kontakt med leverandør, driftsstans og service: .... •

Takterrassen. ....

- Obos: styreleder



- Vedlikeholdsplanen: ..... og styreleder
- Vinduer og dører: ....
  - Oslo kommune: styreleder
  - Infotavler: Bør vi ha infotavler i inngangspartier?
  - Vaktmester og rengjøring: ....
  - VVS -vann/ rørlegger: .....
  - Tak: ....
  - Innkalling til styremøter: styreleder
  - Alle kan og bør melde saker til styremøtet enten til styreleder eller helst direkte inn på dagsorden for neste styremøte. Legg også inn relevante dokumenter til den sak som registreres.
  - Protokoll fra styremøter: styreleder
  - Bodområder: .....
  - Lekeapparater: .....
  - Naboklager: .....
  - Prosedyren ved naboklager er:
    1. Vi *anmoder* klagerne om å ta opp misnøye med naboer direkte med naboen det gjelder.
    2. Hvis styret får en klage, sendes den til innklagede med en svarfrist og beskjed om at styret kan legge klagers fakta til grunn for sin behandling om ikke innklagede svarer innen fristen.
    3. Etter at alle parter har uttalt seg, tar styret ev saken til realitetsbehandling. Jfr vedtektene om mislighold av plikter

Denne listen er ikke uttømmende. Kom med forslag.

- Hele styret bør ta en felles runde på sameiets eiendom kort tid etter valget for å gjøre seg kjent med eiendommen og dens utfordringer.

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 2401874. 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 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig

# REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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 :

## 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](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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