



Årsmøte 2022

4238 Kolbotn Park Boligsameie

Til seksjonseierne i Kolbotn Park Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag den 28. april 2022 kl.1800 på Kullebunden Spiseri.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kolbotn Park Boligsameie 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.

MERK: Registreringsblanketten leveres styret i utfylt stand ved ankomst møtelokalet.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Kolbotn Park Boligsameie (org.nr. 891589182)
avholdes torsdag den 28. april 2022 kl. 1800 på Kullebunden Spiseri.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring vedtekter
- B) Søknad om solskjerming

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Kolbotn, 21.03.2022
Styret i Kolbotn Park Boligsameie

Per Ingvoldstad Bjørn Hamdahl Pål Thorsrud

ÅRSBERETNING FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Ingvaldstad	Ormerudveien 6 D
Styremedlem	Bjørn Hamdahl	Ormerudveien 6 C
Styremedlem	Pål Thorsrud	Ormerudveien 6 D
Varamedlem	Elisabeth Skaugerum	Ormerudveien 6 A
Varamedlem	Anita Stengraff	Ormerudveien 6 D

Valgkomiteen

Elisabeth B. Skaugerum Ormerudveien 6 A

Styrets medlemmer inkl. varamedlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Kolbotn Park Boligsameie

Sameiet består av 18 eierseksjoner.

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

Kolbotn Park Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 891589182, og ligger i Oppegård kommune med følgende adresse:

Ormerudveien 6

Gårds- og bruksnummer:

40 259

Kolbotn Park Boligsameie står som medeier av stikkveien inn fra Ormerudveien. Eiendommen er registrert med gnr. 40 bnr. 1036. De øvrige eierne er naboeiendommene i nord (gnr 40, bnr. 269) og i øst (gnr 40, bnr 287). Hver part eier en 1/3 del av tomten.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Kolbotn Park Boligsameie 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 Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Det er avholdt 4 styremøter i året i 2021, samt et ordinært årsmøte. I tillegg har styret hatt dialog / avgjørelser på mail og telefon, samt utført dugnad. Styret har i perioden stått for følgende aktiviteter:

Kommunens omlegging av vann- og avløpsavgiften

Kommunen gjennomførte tidlige i 2021 en splitting av utgiftene på vann og avløp (V&A) mellom sameiet og sameier. Kostnadene på sameiets budsjett ble redusert med ca. kr 150 000. Samtidig ble sameier belaste direkte med kr 7 180 pr år. Styret la til rette en kompensasjon til sameierne med fritagelse av husleien for desember. Samlet kompensasjonskostnad ble ca kr 80 000.

Nytt system for elbil lading

§ 25 i eierseksjonsloven gir den enkelte beboer en individualrett til at det skal være mulig å lade el-bil på den plassen han disponerer eller annen plass styret utpeker. Styret ba 3 ulike elektrikerfirmaer vurdere sameiets el installasjon. Alle 3 firma bekreftet at sameiets el hoved kabel ikke var dimensjonert for lading av et flertall elbiler via egne sikringsskap slik som flere allerede hadde investert i.

Saken ble fremmet for ordinært årsmøte. Årsmøtet besluttet enstemmig å gå for en løsning som sikret full kontroll med el bil ladingen for å unngå en overbelastning av hovedsikringen. Fellesløsningen skulle benyttes av alle. De som allerede hadde installert individuelle løsninger til eget sikringsskap fikk lagt om lade løsningene uten mer kostnader.

Styret innhentet 3 tilbud og Lysglimt Elektro ble valgt som leverandør. Etter forhandlinger endte kostnaden på kr 223 000. Sameiet sto for kostnaden av fellesløsningen. Sameierne måtte selv foreta innkjøp av selve laderen. Til sammen 13 sameiere har anskaffet ladebokser.

El bil strømforbruket pr ladeboks blir registrert og fakturert av Plugpay. Prisen på strømmen settes av styret og kan justeres 6 ganger pr år. Prisen fastsettes iht gjeldende strømpris fra sameiets strømleverandør.

Prosjektet har krevd mye av styrets oppmerksomhet knyttet til innhenting av tilbud og valg av løsning og leverandør. I tillegg har styret brukt mye tid på å argumentere for løsningen og for sameiets beslutning overfor en sameier som ønsket å opprettholde koblingen mot eget sikringsskap. Her måtte styret til slutt søke betalbar juridisk bistand.

Salg av fortausområde

Styret inngikk en avtale med SOLON om salg av fortausområdet på nordsiden til stikkvei sameiet. For denne overdragelsen blir sameiet kompensert med kr 100 000 fra SOLON. Avtalen ble inngått og papirer signert for oppmåling og overføring av areal. Beløpet fra SOLON skulle utbetales etter kommunens godkjenning av overdragelsen. Etter mye ekstra papirarbeid og purringer godkjente kommunen overdragelsen i desember. Sameiet fikk beløpet overført på konto i slutten av desember.

Ny avtale med TBB Eiendom nå Facilitec AS

Styret sendte ut en tilbudsforespørsel med kravspesifikasjon til Alt-mann og TBB Eiendom i september. Begge leverandører ga tilbud. Prisen i begge tilbudene lå høyere enn prisen vi hadde. I forhandlinger med TBB Eiendom oppnådde vi til slutt en avtale der dagens priser ble videreført. Oppgavene som ligger til grunn i den nye avtalen er noe endret ift til tidligere avtale. Avtalen er løpende uten bindingstid.

Brannvarslere og test

Schneider gjennomførte vedlikehold og test av brannvarslingssystemet den 25. oktober. Sameiet ble pålagt å installere en brann detektor i oppgangen D 3. etg. I tillegg må trykksettingsviftene i trappeoppgangen sjekkes ut da sikringene rykker til stadighet.

Gasskontroll (trenger innspill fra Pål)

Det har vært gjennomført kontroll av gassanleggene i leilighetene 6. mai. Det ble også gjennomført gasstank kontroll den 16. april. Ingen feil ble avdekket.

Råtne kledningsbord heishus

Styret har hatt befaring på kledningsbordene i heishusene. Det ble konstatert flere råtne bord i den nedre delen. Den øvrige delen er ennå ikke kontrollert grunnet behovet for lift. Etter anbefaling vil arbeidet starte med den nederste delen av heishusene. Tilbud er innhentet fra Facilitec. Kostnaden iht tilbudet vil beløpe seg til et sted rundt kr 100 000. Utskiftingen planlegges gjennomført i løpet av 2022.

Hageinnsats

Det er gjort en innsats på hagesiden i våres. Det ble anskaffet urner ved inngangspartiene. Gressplenene ble gjødslet, og bedene fikk tilført litt mer bark. Dessverre har noen av plantene ikke klart seg igjennom vinteren. Noen ble erstattet med nye. Høsten 2021 ble det lagt ut mer bark på bedene for å beskytte plantene mot kulden.

Styret har hatt en kort anbudsrunde på trimming av våre store trær mot Ormerudveien. Facilitec vil utføre jobben til våren 2022.

Tømming av hageavfalls kontainer har ikke blitt utført iht avtale. Dette er tatt opp med Follo Ren. Vi må sikre at sameiet varsles før henting slik at kontaineren kan bli plassert ved garasjeinngangen hentedagen.

Video overvåking garasje

Sameiet har en avtale med Stanley Security ut 2022. Årskostnaden er på ca kr 54 000. Avtalen er sagt opp og sameiet vil installere et eget kamerasystem så snart avtalen utløper. Investeringen i nytt anlegg tas umiddelbart etter avtalens utløp.

Oppdatering boligmappen

En ny oppdatert versjon av boligmappen ble distribuert sameierne i september 2021.

Vasking

Det ble gjennomført vask av samtlige vinduer 2 ganger og av persiener 1 gang i løpet av 2021. Garasjen ble feiet iht kontrakt.

Nytt fra styret

Det ble sendt ut 2 informasjonsskriv til sameierne med informasjon om styrets arbeid.

Medlemskap

Sameiet er medlem i Huseiernes landsforbund.

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 **992 775**.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av tomt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-1 038 823,-**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utgifter til drift og vedlikehold enn budsjettet se note 8.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-35 216** og foreslås dekket ved overføring fra 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 1 147 261,-.

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 i hovedsak beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med kr 3 607,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kolbotn Park Boligsameie.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Kolbotn Park Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kolbotn Park Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 35.216. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

KOLBOTN PARK BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 891 589 182, KUNDENR. 4238

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	886 775	959 196	959 000	959 000
Andre inntekter	3	106 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		992 775	959 196	959 000	959 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 080	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-5 688	-5 500	-5 560	-6 000
Forretningsførerhonorar		-50 115	-48 795	-51 500	-54 000
Konsulenthonorar	7	-9 604	-1 260	-500	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-417 654	-282 204	-191 300	-304 000
Forsikringer		-49 467	-52 521	-49 467	-53 074
Kommunale avgifter	9	-64 762	-213 971	-220 000	-71 000
Energi/fyring		-37 941	-27 362	-29 000	-49 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 152	-102 151	-110 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-201 160	-204 723	-207 589	-207 060
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 038 823	-1 026 567	-956 196	-953 414
DRIFTSRESULTAT		-46 048	-67 371	2 804	5 586
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 832	13 488	10 000	9 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 832	13 488	10 000	9 600
ÅRSRESULTAT		-35 216	-53 883	12 804	15 186
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-35 216	-53 883		

KOLBOTN PARK BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 891 589 182, KUNDENR. 4238

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		95	114
Forskuddsbetalte kostnader		43 089	40 831
Energiavregning	12	23 232	10 158
Driftskonto OBOS-banken		135 906	77 827
Sparekonto OBOS-banken		710	709
Sparekonto OBOS-banken II		962 906	1 063 309
SUM OMLØPSMIDLER		1 165 937	1 192 947
SUM EIENDELER		1 165 937	1 192 947
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 147 261	1 182 477
SUM EGENKAPITAL		1 147 261	1 182 477
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 540
Leverandørgjeld		18 641	3 780
Annen kortsiktig gjeld	13	35	2 150
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 676	10 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 165 937	1 192 947
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 21.3.2022
 Styret i Kolbotn Park Boligsameie

Per Ingvoldstad/s/

Bjørn Hamdahl/s/

Pål Thorsrud/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	796 631
Canal D.	61 344
Garasje	28 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	886 775

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av brukte elbilladere	6 000
Salg av tomt	100 000
SUM ANDRE INNETEKTER	106 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 972, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 417
SUM KONSULENTHONORAR	-9 604

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Lysglimt Elektro AS, infrastruktur elladestasjon	-223 071
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-223 071
Drift/vedlikehold bygninger	-56 655
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 350
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 241
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 784
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 553
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-417 654

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-64 762
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-64 762

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 172
Vaktmestertjenester	-67 603
Vakthold	-55 338
Renhold ved firmaer	-67 294
Trykksaker	-981
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 972
Andre kontorkostnader	8
Porto	-682
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-3 338
Velferdskostnader	-300

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-201 160
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 598
------------------------------------	--------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	234
---	-----

SUM FINANSINTEKTER	10 832
---------------------------	---------------

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-16 200
----------------------------------	---------

SUM INTEKTER	-16 200
---------------------	----------------

KOSTNADER

Gass	39 432
------	--------

SUM KOSTNADER	39 432
----------------------	---------------

SUM ENERGIAVREGNING	23 232
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-35
---------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35
-----------------------------------	------------

5 A) Forslag til endring av sameiets vedtekter punkt 4-1

Dagens tekst:

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Forslag til ny tekst:

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Sameiet har installert en felles løsning for lading av elbiler i sameiets garasje. Ved hver av de 24 garasjeplassene er det installert en koblingsboks som ladeboksen for elbil skal kobles til. Lade boks anskaffelse og oppkoblingen iverksettes av sameier for sameiers regning. Det er **ikke anledning til å koble seg til eget sikringsskap** grunnet kapasitetsbegrensninger på hovedsikringen. Ladeboksen må være av typen Easee Charge.

(2) Ny bruker må melde fra til sameiets valgte administrator av løsningen. Hver ny eier av lade boks får tildelt en RFID brikke av administrator. Brikken identifiserer eieren og starter ladningen. Administratoren står for avregning og fakturering av strømforbruket pr sameier/RFID brikke.

(3) Prisen på strøm fastsettes av styret basert på strømprisen fra sameiets strømleverandør. Prisen justeres regelmessig (maks. 6x/år).

Forslag til ny tekst underpunkt 5 vedr. seksjonseiers plikter

Nytt punkt (8). Dagens (8) endres til (9) osv.

Seksjonseier har ansvar for skader (lekkasjer, råte, sprekker o.l.) som kan oppstå ved ytre monteringer av privat tilleggsutstyr anskaffet etter overtagelse fra byggherre. Det vises til montering av persiennner, solskjerming, aircondition, markiser etc. Anskaffelse og montering av slikt tilleggsutstyr krever styrets godkjenning.

5 B). Søknad om solskjerming

Innledning

Styret har mottatt søknad om godkjenning av utskifting av 11 egne eksisterende persienner med solskjerminger i farge sort farge hos Beck i 5. etg. På installasjonsdagen sendte styret melding om at utskiftinger skulle godkjennes av styret på forhånd. Da styret endelig mottok søknaden, hadde skiftet allerede skjedd. Søknaden kom først noen dager etter installasjonen og etter skriftlige påtrykk fra vår juridiske rådgiver.

Becks fremgangsmåte og behov for utskifting begrunnes som følger: *Vi trodde ikke søknad til styret var nødvendig grunnet at denne løsningen er vesentlig bedre for oss (70% vindusflater) og penere for sameiet grunnet flere defekte persienner som ikke var pene og som delvis var låst, vregnte og ødelagte i snorene etter 14-15 år. De har vært reparert flere ganger før.*

Styret ønsker å fremme saken for sameiet grunnet:

- Endringen på fasaden og
- brudd på vedtektsbestemmelsene
 - *Se vedtekts punkt 3.1. 5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.*

Resultatet av endringene kan sees på vedlagte bilde. Som det fremgår er både persienner og markisen som vist på bildet grå i farge, mens solskjermene i 5.etg er sorte.



Styrets vurdering og kommentar

En godkjenning av Becks solskjermings løsning betyr at andre med samme behov skal kunne gis samme mulighet. Det forutsettes at sameiet følger prinsippet om at det ikke gjøres forskjell på seksjonseiere mht vedtekter og regler. Konsekvensen er at vi kan få endret fasaden med en blanding av grå persienner og sort solskjerming.

Styrets vurdering er at en solskjerming i grå farge ville gjort kontrastene mindre. For å forhindre denne farge blandingen av sort og grått i fasaden, fremmer styret et forslag C til beslutning dersom punkt A nedenfor godkjennes.

Forslag til vedtak:

- A. Sameiet godkjenner Becks installasjon av solskjerming.
- B. Sameiet godkjenner installasjonen dersom fargen på solskjermingen endres til grått. (Det gjøres oppmerksom på at en endring til grå farge vil ha store kostnadmessige konsekvenser for seksjonseier)
- C. Dersom punkt A godkjennes, beslutter sameiet at øvrige anskaffelser av solskjerming skal ha grå farge. Styret utarbeider retningslinjer for fremtidig anskaffelser av solskjerming.

Ved godkjenning av punkt A eller B ovenfor gis seksjonseierne mulighet til å søke om installasjon av solskjerming foran vinduer som ikke allerede har persiener som tilhører sameiet.

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589270. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

4238 Kolbotn Park Boligsameie

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

E-post: of@obos.no

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