



# Årsmøte 2022

4398 Åstorget 2 Boligsameie

## **Til seksjonseierne i Åstorget 2 Boligsameie**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 27. april 2022 kl. 18:00 i Store Sal, Ås Kulturhus.**

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 Åstorget 2 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.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Åstorget 2 Boligsameie  
avholdes onsdag 27. april 2022 kl. 18:00 i Ås Kulturhus.**

---

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

**Sak 1:** Endring av vedtekter

**Sak 2:** Skifte av filter i ventilasjonsanlegget.

**Sak 3:** Kontroll av brannslukkere som eies av sameiet.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år og ett styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Ås, 21-3-2022

Styret i Åstorget 2 Boligsameie

Ragnar Hoel/s/

Asbjørn Kristiansen/s/

Frode Marås/s/

Jan-Ivar Pettersen/s/

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

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>			<b>Valgperiode</b>
Leder	Ragnar Hoel	Raveien 8 B	2020-2022
Nestleder	Asbjørn Kristiansen	Raveien 8 B	2020-2022
Styremedlem	Frode Marås	Raveien 8 B	2020-2022
Styremedlem	Jan-Ivar Pettersen	Raveien 8 A	2020-2022
Varamedlem	Erling Sehested	Raveien 8 A	2021-2022
Varamedlem	Kjell Thirud	Raveien 8 B	2021-2022

### Valgkomiteen

Mari Wærsted Axelsen Raveien 8 B  
Hanne-Marit Kjus Pettersen Raveien 8 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Åstorget 2 Boligsameie

Sameiet består av 31 seksjoner.

Åstorget 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 816795192, og ligger i ÅS kommune med følgende adresse:

Raveien 8 A  
Raveien 8 B

Gårds- og bruksnummer:  
42 321

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

Åstorget 2 Boligsameie har ingen fast 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

Styret består av styreleder (gjenvolgt 2020), 3 styremedlemmer (gjenvolgt 2020), to varamedlemmer (nye) og valgkomité på to personer (gjenvolgt i 2021).

Styret har gjennomført 10 styremøter og digitalt årsmøte. På grunn av pågående koronapandemi ble årsmøtet gjennomført digitalt. Det ble behandlet 5 innkomne saker på årsmøtet. Alle ble vedtatt i henhold til styrets innstilling.

Styret har nøye fulgt med den økonomiske utviklingen i 2021 for å sikre at budsjettet ble overholdt, etter underskuddet i 2020.

Etter arbeidet med å legge varme i trappen ute ble det rettet en henvendelse til styret i Raveien 6 med ønske om at de betalte 50% av kostnadene. Dette ble godtatt av Raveien 6 og beløpet er ført som andre inntekter i 2021 regnskapet.

I tillegg er det gjennomført:

- Oppdaterte kart som samsvarer med branntavle for nødetaer.
- Styringstavle for brann oppdatert med korrekte adresser.
- Innhentet tilbud på forsikringer. Fikk ikke bedre betingelser hos konkurrenter av If.
- Fulgt opp avregning på vann og varme fra Techem.
- Fulgt opp susing i rør med gulvvarme samene med sameier.
- Avsluttet alle saker som ble tatt opp med Nordr (Veidekke) ved befaring av fellesområder høsten 2020.
- Bepantning, lusing og tilsåing av fellesområder ute.
- HMS runde og fortløpende oppfølging.
- Hengt opp to slukningsapparater med pulver i garasjekjeller.
- Samarbeidsmøte med Raveien 6 og 10.
- Vurdert montering av solcellepanel for produksjon av strøm til eget bruk.
- Prøvd å etablere gjesteparkering i henhold til forslag på årsmøtet. Har ikke klart å få det til.
- Påminnelse om at håndverkere må få utføre sine oppgaver i henhold til godkjente bestillinger.
- Begynt arbeidet med å etablere en vedlikeholdsplan for Raveien 8.
- Markering under tenning av juletre.
- Pynting ved inngangsdører til jul.
- «Julegave» til alle sameiere.
- Utdeling av filter til ventilasjonsanlegg.
- Test av brannklokker.
- Fulgt opp Telenor i forbindelse med feil på T-We tjenestene.
- Vask av vinduer i fellesområder.
- Informasjon om endring fra samtykke til reservasjon i forbindelse med elektronisk kommunikasjon.

Styret har fokus på HMS arbeidet. Det er ikke registret ulykker eller forsikringskader på fellesområdene i 2021.

## **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 1 122 868.

Andre inntekter kr 92 788 består i hovedsak av viderefakturering av Åstorget 3 sameie, for betongtrapp/varmekabler.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 819 965.

Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold generelt, videre kommunale avgifter og andre driftskostnader som blant annet vaktmester og snømåking. Samtidig var det høyere kostnader tv og bredbånd, og til energi/fyring og dette er kostnader til fellesområder med mer, og deler av kostnader til energi/fyring ble første gang overført til balansen i forbindelse med energiavregningen fra 2020, og energikostnadene har historisk sett har vært veldig variable og er vanskelige å anslå.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 305 979 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 727 084.

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

Forøvrig 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 202 500 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

### **Kommunale avgifter i ÅS kommune**

Ås kommune vil fra 1-4-2022 fakturere hver enkelt seksjonseier direkte for renovasjonsavgift. Endring av felleskostnader i henhold til brøk er iverksatt.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med en økning av energikostnader sammenlignet med som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 8 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åstorget 2 Boligsameie.

### **Lån**

Åstorget 2 Boligsameie har 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 en økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Åstorget 2 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Åstorget 2 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 305.979. 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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)

Side 2 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

**ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 816 795 192, KUNDENR. 4398**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 030 080	951 701	1 031 000	1 096 000
Andre inntekter	3	92 788	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 122 868</b>	<b>951 701</b>	<b>1 031 000</b>	<b>1 096 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 040	-6 000	-7 500
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 750	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-84 570	-82 345	-85 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-10 178	-15 668	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-144 959	-297 458	-190 000	-202 500
Forsikringer		-57 083	-54 438	-60 000	-65 000
Kommunale avgifter	9	-78 540	-71 815	-85 000	-85 000
Energi/fyring	10	-64 284	-24 992	-26 000	-69 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 761	-140 201	-144 000	-172 000
Andre driftskostnader	11	-176 074	-245 538	-220 000	-186 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-819 965</b>	<b>-981 245</b>	<b>-872 000</b>	<b>-936 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>302 903</b>	<b>-29 544</b>	<b>159 000</b>	<b>160 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 076	7 316	7 500	6 900
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 076</b>	<b>7 316</b>	<b>7 500</b>	<b>6 900</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>305 979</b>	<b>-22 228</b>	<b>166 500</b>	<b>166 900</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-22 228		
Til opptjent egenkapital		305 979	0		

**ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 816 795 192, KUNDENR. 4398**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 587	0
Forskuddsbetalte kostnader		40 920	41 510
Andre kortsiktige fordringer		0	40 237
Energiavregning	13	31 014	0
Driftskonto OBOS-banken		115 542	158 518
Sparekonto OBOS-banken		1 635 587	1 382 586
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 825 651</b>	<b>1 622 852</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 825 651</b>	<b>1 622 852</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 727 084	1 421 104
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 727 084</b>	<b>1 421 104</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 355	18 437
Leverandørgjeld		79 212	13 666
Energiavregning	13	0	151 181
Annen kortsiktig gjeld		0	18 464
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>98 567</b>	<b>201 748</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 825 651</b>	<b>1 622 852</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 21-3-2022  
Styret i Åstorget 2 Boligsameie

Ragnar Hoel/s/

Frode Marås/s/

Jan-Ivar Pettersen/s/

Asbjørn Kristiansen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	802 860
Kabel-tv	139 128
Parkering	58 680
Ventilasjon	15 996
Fjernavleser målerkostnad	13 416
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 030 080</b>

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

Viderefakturert Åstorget 3 sameie, betongtrapp/varmekabel	92 788
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>92 788</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

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

OBOS Prosjekt AS	-1 820
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 358
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 178</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-4 204
Drift/vedlikehold VVS	-3 138
Drift/vedlikehold elektro	-3 706
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 721
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 109
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 756
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 741
Kostnader dugnader	-1 584
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-144 959</b>

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

Renovasjonsavgift	-78 540
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-78 540</b>

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

Elektrisk energi	-48 841
Andre fyringskostnader	-15 443
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-64 284</b>

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

Vaktmestertjenester	-74 889
Vakthold	-5 513
Renhold ved firmaer	-77 412
Snørydding	-11 193

Trykksaker	-706
Andre kontorkostnader	-2 389
Porto	-468
Bank- og kortgebyr	-2 897
Velferdskostnader	-607
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-176 074</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 001
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	75
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 076</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-339 600
<b>SUM INTEKTER</b>	<b>-339 600</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	19 225
Fjernvarme	254 042
Vann	97 347
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>370 614</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>31 014</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.

## INNKOMNE FORSLAG

### Sak 1: Endring av vedtekter

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** For å unngå å overbelaste det elektriske anlegget i Raveien 8 ønsker styret å sette begrensninger på ladekapasitet ved montering av lader til elektriske kjøretøy. Endringen berører pkt. 4.2.2.

Dagens vedtekt 4.2.2.er:

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 vedtak:**

Endre 4.2.2. til:

*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. Ved ladning med godkjent ladeboks kan ladepunktet ha maks 16 Ampere. Ved ladning via stikkontakt kan ladepunktet ha maks 10 Ampere.*

**Krever 2/3 flertall**

### Sak 2: Skifte av filter i ventilasjonsanlegget.

**Forslagsstiller:** Micaela og Trond E. Berger

**Saksinformasjon:** Disse filtre bør skiftes av f.eks. vaktmester eller annet kvalifisert personell. Vi som bor her har en høy alder og vil ha eller har vansker med å skifte filterne. Beboere som leier kan ha dårlig informasjon om dette.

**Forslag til vedtak:** Styret finner et firma som hver enkelt sameier kan bestille utskifting av filter direkte fra for egen kostnad.

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslag til vedtak.

### Sak 3: Kontroll av brannslukkere som eies av sameiet.

**Forslagsstiller:** Micaela og Trond E. Berger

**Saksinformasjon:** Disse bør kontrolleres av f.eks. vaktmester eller annet kvalifisert personell. Vi som bor her har en høy alder og vil ha eller har vansker med å kontrollere dem. Beboere som leier kan ha dårlig informasjon om dette.

**Forslag til vedtak:** Alle brannslukkere som i dag eies av sameiet blir kontrollert av styret eller fagpersonell. Det vil i 2022 bli tegnet avtale med fagpersonell for å etterse overrislingssystemet i alle leiligheter og fellesområder. Ut over det ser ikke styret behov for å engasjere ytterligere fagpersonell for å ivareta brannslukkere som eies av sameiet.

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslag til vedtak.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Ragnar Hoel, Raveien 8 B (gjenvalg).

Styrets leder velges særskilt. Det har vist seg å være vanskelig å finne noen som ville påta seg ledervervet denne gang. Styreleder Ragnar Hoel er spurt om å ta gjenvalg for 1 år, selv om han skal flytte fra Ås så snart som mulig.

Vederlag til Ragnar Hoel som styreleder for perioden 2022/2023 (utdrag fra mail):

Det er en del usikre variabler her så jeg må ta noen forutsetninger.

- Jeg vet jo enda ikke når jeg flytter (ønsker så fort som mulig), så vederlaget kan ikke være avhengig av det. Mitt engasjement i dag er fram til og med ordinært årsmøte 2022.

- Vi vet ikke hvor raskt prosessen med eventuell sammenslåing av Raveien 6, 8 og 10 til ett sameie vil gå, så vederlaget må være uavhengig av det.

Kostnader som kommer i tillegg til styrehonorar

- Reisegodtgjørelse etter staten satser vil bli sendt inn en gang pr. måned i henhold til medgått kjørelengde.

- Eventuell porto for sending av materiell som ikke kan distribueres elektronisk.

Honoraret vil omfatte:

Alle styremøter fram til og med ordinært årsmøte 2023

Årsmøte(r)

Møter i samarbeidsutvalget mellom Raveien 6, 8 og 10.

Møter for å forberede en eventuell sammenslåing av Raveien 6, 8 og 10

Forberedelser til styremøter.

Referat fra styremøter.

Oppfølging av mail og henvendelser til styret.

Det som ikke vil være med blir da praktiske oppgaver som ikke kan utføres i forbindelse med møter. Her må styret sette opp en oppgavefordeling.

Mitt forslag for styrehonorar for 2023 blir da slik (hvis styret ikke ønsker å endre satsene for styremedlemmer og varamedlemmer). Totalt kr. 80.5000,00

Styreleder – kr. 50.000,00 (en økning på kr. 30.500,00).

**B. Som styremedlemmer foreslås:**

Asbjørn Kristiansen, Raveien 8 B, 2 år (gjenvalg)

Frode Marås, Raveien 8 B, 2 år (gjenvalg)

Jan-Ivar Pettersen, Raveien 8 A, 1 år (gjenvalg)

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Erling Sehested, Raveien 8 A, 1 år (gjenvalg)

Kjell Thirud, Raveien 8 B, 1 år (gjenvalg)

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Mari Wærsted Axelsen, Raveien 8 B, 1 år (gjenvalg)

Hanne-Marit Kjus Pettersen, Raveien 8 A, 1 år (gjenvalg)

I valgkomiteen for Åstorget 2 Boligsameie

Mari Wærsted Axelsen  
Hanne-Marit Kjus Pettersen



## **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.

### **Vaktmester**

Åstorget 2 Boligsameie har avtale om vaktmestertjenester med Facilitec AS som kan kontaktes på telefon 40000004.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Parkering**

Sameiet har ingen parkeringsplasser for utleie.

### **Nøkler**

Nøkler bestilles ved skriftlig henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning på e-post til: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no). Systemnummer og nøkkelnummer må oppgis ved bestillingen og hvor mange nøkler som skal bestilles.

### **Portåpning**

Det er kun personer som eier eller leier leilighet med parkeringsplass i Raveien 6, 8 eller 10 som får tilgang til å åpne garasjeporten med hjelp av telefonoppringning. Melding må sendes til gjeldende kontaktperson for tilgang/endringer. Når et leieforhold avsluttes eller seksjonen selges skal eier straks melde fra slik at tilgangen stoppes.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1117961. 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.

**Avtale om energiservice**

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>, under punktet «Info og service».

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)

**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.

**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no)

**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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Åstorget 2 Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

Sjekk og oppdatert alle adresser på styringstavle for brann, samt laget oversiktskart til nødetater som er oppbevart på samme sted.

4398 Åstorget 2 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](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.