



# Årsmøte 2022

7144 Kjørbo Vest Sameie

## **Til seksjonseierne i Kjørbo Vest Sameie**

**Velkommen til årsmøte, torsdag 28. april 2022 kl. 18.00, Thon Hotell Oslofjord**

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 Kjørbo Vest Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Kjørbo Vest Sameie  
avholdes torsdag 28. april 2022 kl. 18, Thon Hotell Oslofjord**

---

**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**

Det er kommet inn ett forslag. Se vedlegg

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Sandvika, 26. mars.2022

Styret i Kjørbo Vest Sameie

Sverre Johan Lindtvedt

Finn-Åge Hermansen  
Sissel Snarli

Amir Zaki Messiha

Viktor Nagy

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sverre Johan Lindtvedt	2021-2023	Jongsåsveien 2 L
Styremedlem	Finn-Åge Hermansen	2020-2022	Jongsåsveien 2 H
Styremedlem	Amir Zaki Messiha	2021-2023	Jongsåsveien 2 A
Styremedlem	Viktor Nagy	2021-2023	Jongsåsveien 2 K
Styremedlem	Sissel Snarli	2020-2022	Jongsåsveien 2 J
Varamedlem	Bjørn Bergan	2021-2022	Jongsåsveien 2 C
Varamedlem	Karin Synnøve Mella	2021-2022	Jongsåsveien 2 E

### Valgkomiteen (2021-2022)

Mona Maria Bakken	Jongsåsveien 2 C
Stein Bjørnstad	Jongsåsveien 2 A
Bassim Haj	Skytterdalen 20 E

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Kjørbo Vest Sameie

Sameiet består av 196 seksjoner.

Kjørbo Vest Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998372828, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Jongsåsveien 2

Gårds- og bruksnummer:

52            160

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

Kjørbo Vest Sameie 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 BDO AS.

## RAPPORT OM SAMEIETS DRIFT OG STYRETS ARBEID

### Styret

Styret har hatt 12 regulære styremøter i 2021, samt arbeidsmøter med deler av styret og andre tilstede. Varamedlemmene blir invitert til alle regulære styremøter. De har deltatt i de fleste møtene.

Etter hvert styremøte legges det ut informasjon på Vibbo om aktuelle saker styret har behandlet.

Styrets medlemmer er tilgjengelige for sameierne til enhver tid. Styret legger vekt på å respondere raskt på henvendelser fra sameiere og beboere. Vi mottar i gjennomsnitt 2-3 henvendelser pr dag, året rundt.

### Økonomi

Pga høye energipriser i 2021 har våre utgifter til elektrisitet, varmtvann og oppvarming økt kraftig, fra ca 1,9 mill kroner i 2020 til ca 4,3 mill kroner i 2021. Øvrige kostnader har samlet i 2021 ligget omtrent på budsjett. For å møte høye energipriser i 2022 ble felleskostnadene økt i 2021.

Regnskapet viser at sameiets økonomi fortsatt er god. Det er blitt noe enklere å budsjettere energiutgiftene fremover etter at myndighetens kompensasjonsordning ble gjort gjeldende for sameier. Vår egenkapital utgjør ca 3,08 mill kroner pr 31.12.2021, ned fra ca 4,4 mill kroner ved forrige årsskifte. Det er fortsatt styrets målsetning at egenkapitalen skal utgjøre ca 50% av et års drift.

### Næringsarealene

Samarbeidet mellom styret og eiere av næringslokalene fungerer meget tilfredstillende.

### Fellesarealer inne og utendørs

#### Innendørs

Ingen spesifikke utfordringer dette året, arbeidet utføres ifølge instruks og kommunikasjonen med ABVK er god. En gang ukentlig. Torsdag. Vårrengjøring blir før 17.mai.

#### Mattevask:

Skiftes iflg instruks; én gang pr mnd sommer og to ganger pr mnd vinter.

Leverandør er Elis Norge AS.

Det er laget nytt styrerom som er stort nok til at vi kan holde avstand og få bedre arbeidsvilkår. Alle styremedlemmer har gjort en stor dugnadsinnsats for å få dette i stand.

#### Garasjer:

Vaktmesterarbeid utføres ukentlig iflg instruks, pluss spesifikke oppgaver som blir varslet. ABVK Tirsdag. God kommunikasjon.

Enkelte av garasjeveggene i U2 som ikke er i betong har fuktskader. Fukten trekker opp fra grunnen. Flere instanser og firmaer har vært på befaring, men det er en utfordring fordi veggene er hule og bygget opp av isopor, netting og puss.

Utbedringen er forsøkt dekket gjennom forsikring, da garantitiden er utløpt.

Dette dekkes dessverre ikke, og må kostes av sameiet. Vi håper nå å ha funnet den riktige leverandør til denne jobben og avventer pristilbud og beskrivelse av utføring. Vi håper å få dette utført før vinter -22.

## **Utendørs**

Vaktmesterarbeid utføres ukentlig iflg instruks pluss tilleggsoppgaver gitt av sameiet. ABVK er fortsatt leverandør og kommunikasjonen er god.

Hagearbeid er det Skaaret som ivaretar. Vi er svært godt fornøyd og kommunikasjonen er god.

Høsten -21 ble det satt ned masse tulipanløker som forhåpentligvis snart vil glede oss. Ifbm innsetting av ny dør i U2 har Skaaret levert en meget god jobb utvendig.

Sigvartsen steinindustri har også dette året lagt på plass noen ekstra granittstein langs veien.

Bommen som ikke var i bruk på veien ved hus 4 er fjernet og solgt på Finn.no.

## **Brannsikring og andre tekniske anlegg.**

### **Brannsentralene våre.**

Sameiet har et omfattende og moderne brannvarslingsanlegg. Dersom brannsentralen aktiveres innebærer det direkte kontakt med brannvesenet i Bærum. Når brannalarmen utløses er brannmannskapet på plass i løpet av 5-10 min. Schneider kontrollerer en gang i året våre 3 brannsentraler samt alt som er tilknyttet til brannsentralene som branddører i garasjene, branngardiner, sprinkleranlegg og alle røykdetektorene.

Det minnes om at lagring av enhver form for avfall i fellesarealene og garasjehus ikke er tillatt. Dette er en klar beskjed fra Brannvesenet p.g.a. brannfare.

### **Brannalarmen utløses når en røykdetektor aktiveres i fellesareal .**

Dersom brannalarmen aktiveres medfører det en **kraftig konstant lyd i leiligheten**. Da er det en røykdetektor i fellesområder som garasjeanlegg, bod område, tekniske rom og trappeoppganger som har utløst brannalarmen.

Henviser forøvrig til Branninstruks på Vibbo.

Vi har hatt tilfeller hvor beboer har deaktivert den runde lyd giveren og dette har medført utgift for beboer.

Rådet er: IKKE rør lyd giveren i leiligheten.

### **Skifte av filtre til ventilasjonsanleggene våre.**

Det blir skiftet filtre på våre ventilasjonsanlegg en gang i året.

Vi har 12 ventilasjonsanlegg på takene som dekker leilighetene og 6 ventilasjonsanlegg som dekker bod områdene.

### **Vi har fått montert en dør ved siden av garasjeporten i U2.**

Garasjeporten i U2 har mange ganger blitt stående i åpen stilling eller ikke åpnet seg. Døren i garasjeporten er 12 cm fra gulvet og vanskelig for rullator og beboere kofferter å passere.

Men nå har vi fått installert en dør ved siden av porten med elektronisk åpner.

Det er også lagt varmekabel fra den nye døra og bort til eksisterende varmekabel som igjen når bort til fortauet mot Kiwi.

Vi kommer til å bytte ut eksisterende port med en rulleport.

**Ladepunkter og elektrisk effektforbruk.**

Det er montert 28 ladepunkter til el-biler i sameiet.

Vi har 3 sikringsskap i U1 og 3 sikringsskap i U2 som fordeler strømmen til de forskjellige ladeboksene. Til hvert sikringsskap er det tilkoblet effektmålere i tre tavlerom. Det betyr at vi har full oversikt over forbruket av antall KWh som går med til lading av elbiler. Alle som har ladeboks til sin elbil er med på å betale for strømmen. Vårt sluttregnskap for strømmen til elbiler viser at vi har et lite overskudd for 2021.

Totale effektforbruket i sameiet 2021 var på	568 633 KWh
<u>Effektforbruket i 2021 for ladebokser var på</u>	<u>55 393 KWh</u>
<u>Effektforbruket for sameiet (fellesareal) var da på</u>	<u>513 240 KWh</u>

Lade forbruket til elbiler representerer 9,74 prosent av det totale effektforbruket.

**Skiftet firma for service på varme og sanitæranlegg**

Vi har fra oppstarten av sameiet hatt Oras som rørleggerfirma. Oras ble senere kjøpt opp av Bravida. Etter et år oppdaget jeg at Oras hadde glemt å fylle på filtermassen i EnwaMatic tanken, som skal rense varmtvann til radiatorene. Det skapte oss mye trøbbel med tette strupeventiler som kostet sameie mye penger. Dette ville ikke Oras ta på garanti så sameiet måtte betale for utbedringen av å skifte filtermasse. Senere er det oppdaget diverse feilkoblinger og mangler på tekniske rom som er tilknyttet varme, som har stor betydning for at renseanlegget til radiator vann skal fungere optimalt. Men Bravida nektet å ta det på garanti. Det ble også oppdaget at de hadde glemt å montere en mikrobobleutskiller i et teknisk rom. Dette var de heller ikke villig til å rette opp. Dette er noen av manglene som er blitt oppdaget og hvor Bravida ikke var villig til å rette opp feilene. Vi så vi så ingen annen utvei enn å si opp avtalen med Bravida. Vi har nå forhandlet frem en serviceavtale med Sandvika Rørleggerbedrift, som ble inngått 12. jan. 2022.

Vi har tidligere inngått en serviceavtale Enwa som omfatter varme.

Enwa leverte de tre EnwaMatic renseanleggene som ble installert under bygging av Kjørbo Vest Sameie. Vi har valgt Enwa da de har spisskompetanse på renseanleggene.

**Besparelser p.g.a. egeninnsats av et styremedlem.**

Det er blitt igangsatt 24 heisstopp, 12 ganger garasjeporter, 2 ganger ventilasjonsanlegg. Fått ut beboer av heisen 2 ganger som har sittet. Skiftet 2 optiske røykdetektorer i fellesareal, skiftet sylindere i 3 dører, reparert 2 dørhåndtak, kjøpt inn lysstoffrør og lyspærer samt reklamert på div. fakturaer.

Dette har gitt sameiet en besparelse på ca. kr. 189.000,-.

**Parkering.**

Styret mener at kapasiteten til gjeste- og HC plassene fungerer tilfredsstillende.

Vi har lite problemer med ulovlig parkering utenfor Dominos og spesielt etter vi tok opp med ledelsen i Dominos at Dominos sine biler parkerte der selv.

**Kamera.**

Vi har hatt et par episoder med innbrudd i vårt garasjeanlegg i 2021 hvor kameraopptak er kommet til nytte. Dersom det er behov blir videomateriale overlevert til politiet. Så vi har god nytte av installasjonen av kamera.

## Sameiets hjemmesider, TV og internett

### Vibbo.no er sameiets hjemmeside og møteplass

Sameiets hjemmeside (www.vibbo.no), fungerer som informasjonskanal til beboerne, sammen med oppslag i oppgangene og i heisene. På Vibbo finnes nyheter og Temaer som omhandler de fleste områder som gjelder Kjørbo Vest Sameie og som er nyttig for beboerne. Det finnes også en oppslagsfunksjon hvor beboerne selv kan legge ut annonser. Helt nederst på Vibbo forsiden ligger vedtekter, husordensregler, referater fra årsmøter og annen info.

Vibbo krever innlogging og det oppfordres til at alle beboere, gjerne flere i samme husstand, gjør det for å få relevant informasjon. Det er under 10 % av beboerne som ikke er på Vibbo. Når man er logget inn finner man også en del informasjon om sin egen seksjon. I tillegg blir det lettere for styret å sende ut viktig informasjon raskt og samlet på sms og e-post.

### TV og Internett

Som kjent er det Telenor som er vår leverandør av disse tjenestene. I all hovedsak er folk fornøyd, men med noen få enkeltstående hendelser, hvor beboere ikke har vært fornøyd med Telenor, når det gjelder feilretting. Vi tar med oss disse tingene i samtaler med Telenor. Styret er fornøyd med samarbeidet med Telenor og prisoppgangen har vært veldig moderat.

### Energiforsyning

**Fjernvarme:** Fjernvarmeprisen er summen av spotpris med påslag/elsertifikat og energileddet fra det lokale nettselskapet. Myndighetene har bestemt at fjernvarmeprisen ikke kan være høyere enn strømprisen og kan heller ikke ta en fastavgift for å dekke investeringer. Dette for å beskytte forbrukerne mot at fjernvarmeprisen skal bli urimelig høy. I 2021 har strømprisen økte betraktelig i forhold til tidligere år, derfor har prisen for fjernvarme økte tilsvarende.

Forbruket i 2021 var på 2 530 652 kWh, dvs. 18 % høyere enn i 2020 det gir en økning på 400 173 kWh. Samtidig var snitt energiprisen 8,5% prosent høyere enn i 2020.

Kompensasjonsordning for desember var på kr 120 680,-. Balansen mot 2021 budsjettet viser et underskudd på kr 565 000 etter kompensasjon.

**Strøm:** Prisen for strøm består av flere elementer, kraftleddet, forbruksavgift, merverdiavgift og nettleien. Kraftleddet og forbruksavgift er kraftprisen til produsenten, den varierer avhengig av markedet (etterspørsel og tilgjengelighet). Nettleie består av to deler, en fast del som dekker investeringsutgifter til nettselskapet (regulert av myndigheter, siden den er monopol) og en variabel del som kalles Nettariff – energiledd. En ny omlegging av nettarriffen utarbeides og forventes implementert i løpet av 2022.

Sameie har en spotpris avtale med gunstig vilkår, blant annet samlet fakturering for alle tre målepunkter og intet faktureringsgebyr. En spotprisavtale beregnes ut ifra en gjennomsnittspris per time i løpet av en måned. Sammenlikning med innkjøpspris er den faktiske prisen som gjelder per time. Derfor vil spotpris normalt bli rimeligere.

Forbruket i 2021 var på 568 633 kWh, en reduksjon på ca 10 000 kWh tilsvarende 0,8 prosent sammenlignet med 2020 som var 578 345 kWh. Totale strømkostnader var kr 854 000, en økning på kr 456 864 i forhold til 2020. Gjennomsnitt strømpris (nett og strøm) i 2021 var på 1,50 kr/kWh dvs. mer enn dobling i forhold til 2020 som var på 0,69 kr/kWh. Styret følger med prisutvikling hele tiden og er klar til å bytte leverandør om det finnes rimeligere alternativ.



Kompensasjonsordning dekker sameiets forbruk opp til 5 000 kWh per målingspunkt. All forbruk over det belastes med markedspris, etter den inngått type avtalen. Sameiet har tre målingspunkter, dvs. kompensasjonsordning for desember ble beregnet tre ganger kr 3 682,50 for desember (Staten dekker 55% av pris over 70 øre/kWh + mva)

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll: 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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Dokumentasjon: Styret har tatt i bruk HMS-modulen til OBOS for dokumentasjon av HMS arbeid. Det foretas flere runder med ettersyn i sameiet arealer og to inspeksjoner årlig i fellesarealer og utearealer (mars og september). Alle avvik blir registrert og fulgte opp fortløpende.

Brannforebygging: Sameiet har inngått avtale med Gowens A/S for årlig kontroll av slukkeutstyr i fellesareal. Kontrollen ble utført i mars måned og avdekket avvik i enkelte brannslukningsapparater.

Oppbevaring av brannfarlige saker følges opp gjennom tilsynsrunder i garasjeanlegg og i fellesarealer. Rømningsveier er markert, og det er inngått avtaler for vedlikehold og kontroll av disse. Sentralt varselutstyr i boenheter er en del av kontrollrutiner som er inngått i vedlikeholdsavtalen med leverandørene.

Sikkerhetsinformasjon: Nødvendig og praktisk informasjon ble utarbeidet for å sikre at vedlikehold av viktige oppgaver blir ivaretatt. Blant annet, branninstrukser i egen bolig og i fellesarealer, vedlikehold og håndtering av brannslukningsutstyr (apparat og vannslanger), rensning av sluk og avløp, osv. Informasjonen er utarbeidet og publisert både på norsk og engelsk på Vibbo.no.

Styret har anskaffet og fastmontert et sikkert stålskap med kodelås for oppbevaring av reservenøkkel til leiligheter for sameiere som ønsker det. Det er etablert en protokoll hvor sameiere med fremvisning av legitimasjon registrerer seg ved innlevering og utlevering av nøkkel. Tilbudet gjelder ikke for leietakere.

Husordensregler: En oppdatert versjon ble vedtatt på årsmøtet i 2021. Den foreligger også i engelsk versjon for å ivareta interessen til alle beboerne.

Produktkontroll: Sandutskifting ble siste utført i 2020 i alle sandkassene for å ivareta hygiene. Behovet for ny utskifting blir vurdert fortløpende.

**Kommunale enheter:** Bærum kommune eier 19 boligenheter i sameiet. De fleste enheter følger godt opp husordensreglene. Det var registrert enkelte hendelser med kommunale leietakere i forbindelse med rydding i bod og fellesområde.

**Porttelefoner:** Det ble foretatt kontroll/ justering av 8 telefonapparater etter forespørsel. Arbeidet ble gjennomført av et dedikert styremedlem som service for beboere. Enkelte apparater ble anskaffet og byttet ut og kun innkjøpskostnader som ble dekket av beboere.

## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og seksjonene. Nærmere informasjon på Vibbo.no. Egenandelen ved bruk av forsikringen er kr. 10.000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha innboforsikring, som dekker innbo og løsøre.

## **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 9 119 214.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak automatpenger, lading av el-biler og økning av felleskostnader.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 10 125 990.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak strømkostnader.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 954 956 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 3 084 123.

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 1 426 800 til løpende vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i BÆRUM kommune**

Det er budsjettert med kr 1 267 000 i kommunale avgifter

### **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 som beregnet for hele 2021.

### **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 Kjørbo Vest Sameie.

### **Lån**

Kjørbo Vest Sameie 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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Kjørbo Vest Sameie

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Kjørbo Vest Sameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2021</li><li>Resultatregnskap 2021</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Johan Henrik L Orange**

**Partner**

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-18 17:06:46 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 968 816	8 583 200	8 687 000	9 828 000
Innbetalinger		0	7 754	0	0
Ladepunkt		0	925	0	0
Andre inntekter	3	150 398	90 036	100 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 119 214</b>	<b>8 681 915</b>	<b>8 787 000</b>	<b>9 928 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-46 530	-46 530	-51 000	-51 000
Styrehonorar	5	-330 000	-330 000	-370 000	-370 000
Revisjonshonorar	6	-17 491	-15 408	-17 000	-17 000
Andre honorarer		0	0	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-254 153	-248 090	-254 000	-261 300
Konsulenthonorar	7	-67 793	-24 310	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 461 991	-1 193 057	-1 425 000	-1 426 800
Forsikringer		-406 680	-376 514	-400 000	-455 500
Kommunale avgifter	9	-1 232 116	-1 069 491	-1 286 000	-1 267 000
Energi/fyring	10	-4 310 614	-1 897 237	-2 500 000	-3 850 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 089 667	-1 004 129	-1 100 000	-1 133 000
Andre driftskostnader	11	-908 956	-924 239	-942 500	-912 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 125 990</b>	<b>-7 129 005</b>	<b>-8 410 500</b>	<b>-9 809 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 006 776</b>	<b>1 552 910</b>	<b>376 500</b>	<b>118 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	51 820	56 017	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>51 820</b>	<b>56 017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-954 956</b>	<b>1 608 927</b>	<b>376 500</b>	<b>118 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 608 927		
Fra opptjent egenkapital		-954 956	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 339	6 123
Kundefordringer		4 906	700
Forskuddsbetalte kostnader		279 102	268 441
Andre kortsiktige fordringer	13	21 624	13 281
Driftskonto OBOS-banken		1 258 235	1 701 102
Sparekonto OBOS-banken		2 462 216	2 451 897
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 034 423</b>	<b>4 441 543</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 034 423</b>	<b>4 441 543</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	15	3 084 123	4 039 079
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 084 123</b>	<b>4 039 079</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 862	64 743
Leverandørgjeld		877 696	337 721
Annen kortsiktig gjeld	14	742	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>950 300</b>	<b>402 464</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 034 423</b>	<b>4 441 543</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 16.mars 2022  
Styret i Kjørbo Vest Sameie

Sverre Johan Lindtvedt/s/

Finn-Åge Hermansen/s/

Amir Zaki Messiha/s/

Viktor Nagy/s/

Sissel Snarli/s/



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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	6 657 748
TV/bredbånd	1 090 610
Felleskostnader likt	636 552
Parkering	322 200
Felleskost. næring	160 966
Ladestasjon elbil	83 900
Felleskost. næring likt	16 840
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 968 816</b>

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

Automatpenger	92 480
Bomsalg	5 000
Lading av kjøretøy mm	21 545
Nøkler	970
Portåpner	9 750
Telenor Norge AS - Leie av mobilmast plass	20 653
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>150 398</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-46 530
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-46 530</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 330 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 3 878, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 491.

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

Juridisk bistand	-4 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 355
Enwa Support AS -Ettersyn og ombygg av em	-50 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-67 793</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-129 657
Drift/vedlikehold VVS	-181 960
Drift/vedlikehold elektro	-80 159
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-308 706
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-62 737
Drift/vedlikehold heisanlegg	-391 496
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 116
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-127 923
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-70 410
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-829
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 461 991</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-766 371
Renovasjonsavgift	-465 745
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 232 116</b>

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

Elektrisk energi	-854 039
Fjernvarme	-3 456 575
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-4 310 614</b>

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

Lokalleie	-10 690
Container	-11 592
Verktøy og redskaper	-737
Lyspærer og sikringer	-5 925
Vaktmestertjenester	-321 062
Vakthold	-5 820
Renhold ved firmaer	-425 159
Snørydding	-73 956
Andre fremmede tjenester	-2 634
Kontor- og datarekvisita	-8 306
Kopieringsmateriell	-59
Trykksaker	-3 095
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 878
Andre kontorkostnader	-16 535
Porto	-6 537
Bank- og kortgebyr	-5 544
Velferdskostnader	-4 028
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-908 956</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 319
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	170
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 331
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>51 820</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

P-Service for 4.kv.2021. Utbetales i 2022	21 624
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>21 624</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-742
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-742</b>

**NOTE: 15  
EGENKAPITAL**

	Pr.01.01	Årsresultat 21	
Egenkapital tidligere år	3 375 484	0	3 375 484
Bolig	94 301	-875 849	-781 548
Næring	-222 807	-69 895	-292 702
Parkering	792 101	-9 212	782 889
SUM EGENKAPITAL	4 039 079	-954 956	3 084 123

#### 4. Godtgjørelse til styret

Til styrets medlemmer og varamedlemmer foreslås et honorar på kr 370.000, som er i henhold til budsjett for 2022. Beløpet består av utbetaling på kr 358.000 til styrets medlemmer og kr 500 pr deltatt møte for vararepresentanter.

Utbetalingen til styrets medlemmer er regulert opp med kr 28.000 eller 8,5%. Dette som en delvis kompensasjon for prisstigningen på ca. 22% fra 2014, da styrehonoraret sist ble regulert.

#### 5. Innkomne forslag

Det er kommet inn ett forslag til behandling på årsmøtet.

Forslag fra Jon Fundingsrud, Jongsåsveien 2A:

Styret anmodes om å innhente tilbud fra leverandører av løsninger vedr.:

- individuell måling av energiforbruk
- månedlig avregning av forbruket
- kostnadene ved en slik løsning som kan tjene som grunnlag for informasjon til sameierne

Styret anbefaler at forslaget blir vedtatt

## 6 VALG – VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteens innstilling til årsmøte i Kjørbo Vest Sameie 2022.

Vi foreslår to representanter på valg til nytt styre i sameiet:

Finn-Åge Hermansen og Sissel Snarli har begge sagt seg villige til å stille for to nye år. Siden styreleder Sverre Lindtvedt og styremedlem Victor Nagy sier det sittende styret med begge disse representantene har fungert godt ser vi ingen grunn til at valgkomiteen ikke skal foreslå at de to velges igjen.

Vi skal foreslå to vararepresentanter:

Bjørge Bergan og Karin Mella har sagt seg villige til å stille som vararepresentanter igjen. Valgkomiteen foreslår disse gjenvalgt.

Stig Henning Johansen er også interessert i styrearbeid og vil stille seg til disposisjon som vararepresentant hvis et av varamedlemmene ikke kan møte. På den måten vil styret kunne ha flere personer å "spille på" hvis f.eks. pandemien skulle blusse opp igjen, samt at flere får kjennskap til hvordan styrearbeidet i Kjørbo Vest Sameie fungerer.

Mona Bakken  
Sign.

Bassim M.haj  
Sign.

Stein Bjørnstad  
Sign.

### A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Sissel Snarli                      Jongsåsveien 2 J (gjenvalg for 2 år)

Finn-Åge Hermansen        Jongsåsveien 2 H (gjenvalg for 2 år)

### B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Bjørge Bergan                      Jongsåsveien 2 C

Karin Mella                      Jongsåsveien 2E

### C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mona Bakken                      Jongsåsveien 2 C

Stein Bjørnstad                      Jongsåsveien 2A

Bassim M Haj                      Jongsåsveien 2D

I valgkomiteen for Kjørbo Vest Sameie

Mona Maria Bakken  
Stein Bjørnstad  
Bassim Haj

7144 Kjørbo Vest Sameie

## 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.