



Årsmøte 2022

7845 Sykepleierskolen Boligsameie

Til seksjonseierne i Sykepleierskolen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 1. juni 2022 kl. 18:30 på NaKuHel Asker.

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 Sykepleierskolen 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 Sykepleierskolen Boligsameie
avholdes onsdag 1. juni 2022 kl. 18:30 på NaKuHel Asker.**

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 årets resultat dekket med overføring fra egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring §12
- B) Endre alarmoverføring

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Asker, 26. april 2022
Styret i Sykepleierskolen Boligsameie

Bård Beylich/S/ Ine Marie Næss Engen/S/ Arne Christian Knutshaug/S/
Knut Nordhagen/S/ Agatha Joyce Oginere/S/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bård Beylich	2021-2023	Villaveien 18
Styremedlem	Ine Marie Næss Engen	2021-2023	Villaveien 18
Styremedlem	Arne Christian Knutshaug	2021-2023	Villaveien 18
Styremedlem	Knut Nordhagen	2021-2023	Villaveien 18
Styremedlem	Agatha Joyce Oginere	2021-2023	Villaveien 20 F
Varamedlem	Morten Bjerke	2021-2022	Villaveien 20 E
Varamedlem	Kari Skullerud Ugland	2021-2022	Villaveien 18

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

Generelle opplysninger om Sykepleierskolen Boligsameie

Sameiet består av 43 seksjoner.

Sykepleierskolen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921063989, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Villaveien 18
Villaveien 20 A-G

Gårds- og bruksnummer:
89 25

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

Sykepleierskolen 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 ERNST & YOUNG AS.

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 2 047 074.

Dette er kr 171 074 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere strøminntekter til el-biler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 225 734.

Dette er kr 354 784 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til energi/fyring. Samt at kommunale avgifter var ca 50.000,- høyere enn budsjettet. Vedlikeholdsplan som ble innhentet etter årsmøtevedtak ble kostnadsført i sin helhet i 2021, mens kapitalinnskuddet vil regnskapsføres i 2022.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 165 015 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 5 776.

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 405 000 til vedlikehold. Det er budsjettert med kostnader til oppgradering av garasjeport. Garasjeleie økes med kr 50 pr mnd. med virkning fra 1. jan 2022 for å dekke oppgradering.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Det er budsjettert med kr 405 000 i kommunale avgifter for 2022.

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 med kr 5 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sykepleierskolen Boligsameie.

Lån

Sykepleierskolen 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.

Felleskostnader økes med følgende 01.01.2022:

10% tillegges felleskostnad likt

20% tillegges felleskostnad brøk

50 kr legges til garasjekostnad for 2022

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sykepleierskolen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sykepleierskolen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bodø, 19. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

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."

Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-19 12:10:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7AF4Z-PSJ5L-YUXFX-VQQ4A-J6MG0-A2ZCJ

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
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 875 624	1 764 806	1 876 000	2 197 000
Ladepunkt		151 504	0	0	0
Andre inntekter	3	19 946	16 468	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 047 074	1 781 274	1 876 000	2 197 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 475	-6 125	-5 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-80 525	-78 295	-79 900	-82 500
Konsulenthonorar	7	-21 846	-17 138	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-328 000	-371 888	-410 000	-405 000
Forsikringer		-111 254	-105 496	-99 500	-105 000
Kommunale avgifter	9	-377 814	-317 308	-321 000	-405 000
Energi/fyring	10	-832 527	-506 467	-520 000	-720 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 832	-94 219	-97 000	-98 500
Andre driftskostnader	11	-296 411	-272 093	-271 500	-292 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 225 734	-1 826 079	-1 870 950	-2 181 550
DRIFTSRESULTAT		-178 660	-44 805	5 050	15 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 645	1 206	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 645	1 206	0	0
ÅRSRESULTAT		-165 015	-43 599	5 050	15 450
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-165 015	-43 599		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 092	300
Kundefordringer		70	70
Forskuddsbetalte kostnader		112 942	114 983
Driftskonto OBOS-banken		86 370	134 167
Sparekonto OBOS-banken		72 024	171 816
SUM OMLØPSMIDLER		276 497	421 336
<hr/>			
SUM EIENDELER		276 497	421 336
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 776	170 792
SUM EGENKAPITAL		5 776	170 792
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 315	48 122
Leverandørgjeld		167 629	202 423
Annen kortsiktig gjeld	13	73 777	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		270 721	250 545
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		276 497	421 336
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Asker, 29.04.2022

Styret i Sykepleierskolen Boligsameie

Bård Beylich/S/
Styrets leder

Ine Marie Næss Engen/S/ Arne Christian Knutshaug/S/

Knut Nordhagen/S/ Agatha Joyce Oginere/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INTEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost brøk	1 276 560
Felleskost likt	389 580
Akonto varmtvann	129 000
Garasje	55 200
Heis	25 284
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 875 624

NOTE: 3**ANDRE INTEKTER**

Leie av motorvarmer	15 654
Skilt	4 293
SUM ANDRE INTEKTER	19 946

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050
------------------------------	---------------

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 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 475.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 921
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 925
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-21 846
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-37 957
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-15 256
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-28 640
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 488
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 722
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-86 884
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 156
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-29 007
------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 830
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-60
--------------------	-----

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-328 000
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-279 354
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-98 460
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-377 814
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-372 675
Fjernvarme	-459 852
SUM ENERGI / FYRING	-832 527

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 438
Driftsmateriell	-8 246
Vaktmestertjenester	-93 948
Renhold ved firmaer	-134 850
Snørydding	-29 592
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 250
Andre kontorkostnader	-1 965
Porto	-663
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 032
Velferdskostnader	-2 378
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-296 411

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	208
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 387
SUM FINANSINNTEKTER	13 645

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-35
Fortum Strøm	-73 742
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-73 777

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til det sittende styret på kr 50 000 for perioden 2021/2022

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring. Forslagsstiller, Styret.

Flertallskrav: 2/3- dels flertall

Med bakgrunn i vedtektsendring vedtatt av forrige årsmøtet som la begrensinger som ikke er i tråd med norsk lov foreslår styret å endre tilbake slik at ordlyden er i tråd med tolkning av lovverket.

§12 Styrets sammensetning, sier i dag

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, 2 til 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

*Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styre- og varamedlemmer **skal** velges blant beboende sameiere. **Styreledervervet kan unntas dette krevet dersom ingen sameiere er villige til å inneha vervet.***

Styrets forslag er at dette tilbake til at medlemmer bør velges blant beboende sameiere. Siste setning vil således være overflødig og fjernes.

Tekst det stemmes over:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, 2 til 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styre- og varamedlemmer **bør velges blant beboende sameiere.**

B) Alarmoverføring, Brannalarm. Forslagsstiller, Styret

Bakgrunn: Sameiet har i dag avtale om direkte alarmoverføring direkte til Asker & Bærum Brann og Redning. Dette er en forholdsvis kostbar avtale. Sameiet kan spare en god del penger på å flytte alarmoverføring til Securitas AS. Dette kan også medføre at vi belastes for unødvendig utrykninger. Det vil derfor hvile et større ansvar på alle om å avstille alarm og varsle ABBR/Securitas om dette. Den enkelte seksjonseier/beboer som har utløst alarm som medfører fakturering for unødvendig utrykning vil holdes ansvarlig for denne kostnaden i sin helhet.

Tekst det skal stemmes over.

Styret sier opp nåværende avtale om alarmoverføring med ABBR, og inngår tilsvarende alarmoverføringsavtale med Securitas AS. Aksjonsplan ved utløst alarm legges i samråd med Securitas AS. Det er beboeres hele og fulle ansvar å avstille og følge fremlagt varslingsplan ved utløst alarm.

Dersom utløst alarm medfører fakturering for unødvendig utrykning fra ABBR, vil denne kostnaden måtte dekkes i sin helhet av den enkelte beboer som utløste alarmen.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styremedlem: Fredrik Nordseth (velges for 2 år, 2022 - 2024)

Varamedlem, Kari Skullerud Ugland, 1 år
Morten Bjerke, 1 år

Knut Nordhagen flytter og går ut av styret.

Styreleder, Bård Beylich (ikke på valg, 1 år igjen)
Styremedlem, Agatha Joyce Oginere (ikke på valg, 1 år igjen)
Styremedlem, Ine Marie Næss Engen (ikke på valg, 1 år igjen)
Styremedlem, Arne Christian Knutshaug (ikke på valg, 1 år igjen)

Annen informasjon om sameiet

STYRETS ARBEID 2021

Fasadelekkasje

Det ble under ekstremvær i romjulen 2020 oppdaget lekkasjer fra fasaden inn i enkelte leiligheter.

Lekkasjene gjentok seg i januar 2021, hvorpå minst en ny leilighet var berørt.

Styret har i 2021 fulgt opp saken med Tandberg Eiendom og SV Betong AS som har vedkjent seg ansvar for saken. Flyt Entreprenør AS som er engasjert av SV Betong for å undersøke og utbedre. Juni/juli måned ble det satt opp beslag over luftenisjer på teglsteinsforblendingen der vannet var antatt å komme inn. I september oppstod det nye vanninntrengninger i flere av de samme leilighetene. Styret fulgte opp med de samme aktørene.

Det ble avklart at Flyt Entreprenør ønsker å utføre større og bedre tester for å finne inntrengingsveien. Fremdriften med testing ble forhindret av blant annet en kuldeperiode. Saken vil bli fulgt opp straks stabile utetemperaturer tillater dette.

Utbedring av balkonger.

Høsten 2020 ble det rapportert inn en reklamasjon på lekkasje fra noen balkonger i sameiet. SV Betong og Tandberg påtok seg ansvaret. Utbedringer ble foretatt siste halvdel av august. Styret er kjent med at det pr 31.12 fortsatt er problemer med minst en balkong. Denne vil bli fulgt opp gjennom 2022 til den er utbedret.

Økonomi

Økonomien i sameiet er stram. Rekordhøye strøm-/ fyringskostnader i 2019 og 2021 sammen med stadig eskalerende kommunale avgifter skapte utfordringer for sameiets økonomi. Det var ingen økning i fellesutgifter fra oppstart og frem til juni 2020. Siden den gang har styret økt fellesutgiftene gradvis, men ikke nok for å møte de stadig økende utgiftene nevnt over. Dette har tæret på sameiets egenkapital. Med prognosene for strøm-/fyringskostnader for 2022 fant styret det derfor dessverre nødvendig med en større økning av felleskostnadene fra og med januar 2022.

Likevel er det styrets oppfatning at våre fellesutgifter ikke er unormalt høye sammenlignet med andre sameier på tilsvarende alder og tilsvarende teknisk infrastruktur.

SKADEDYR:

Skjeggkre. Det ble i løpet av 2020 konstatert skjeggkre i enkelte seksjoner.

Behandlingen var først planlagt til november 2020, grunnet oppblomstring av Covid-19, og nye tiltak/nedstengning fra regjeringen ble dette utsatt på ubestemt tid. Behandling med utlagt åte i regi av Nokas Skadedyr ble utført i Mars 2021. Sameiets forsikring dekker 1 - én - runde med behandling mot dette.

Det er etter behandling ikke blitt meldt til styret om flere funn av skjeggkre

Brannvern:

Det ble i mars utført årlig brannvernerunde med Norsk Brannvern AS. Dette er en del av styrets kontinuerlige HMS-arbeid. Grunnet smittesituasjonen på det daværende tidspunkt ble dette gjennomført som en modifisert kontroll der Norsk Brannvern ikke gikk inn i de enkelte leiligheter, men foretok kontroll av slukkeutstyr fra utsiden.

Vedlikeholdsplan.

Årsmøtet 2021 vedtok at det skulle innhentes en vedlikeholdsplan for sameiet. Denne ble bestilt sommeren 2021. Endelig rapport ble ferdigstilt i slutten av november. Styret rakk ikke å formelt behandle rapporten innen utgangen av 2021.

MUS/Flaggermus.

Det ble høsten 2020 oppdaget mus og flaggermus i en innvendig vegg i en seksjon. Utbedringer/tetting av fasaden gjort i 2020 og tidlig 2021 viste seg å ikke være gode nok.

Det er i 2021 utført ytterligere tettinger av luftenisjer. Videre undersøkelser av beslag mot bakken lot seg ikke utføre i 2021 grunnet at disse var tildekket av snø. Disse vil bli undersøkt og utbedret i 2022.

Utendørsarbeider:

Det ble i 2021 fortsatt med luking, beplantning og beskjæring av vekster. Dette ble i all hovedsak utført på dugnad.

I november blåste et tre overende på sameiets eiendom. Ved årsslutt gjenstod noen mindre arbeider med oppkapping.

Garasje.

Det er to pågående reklamasjonssaker i garasjen. Det ene er en lekkasje over plass nr 17. Å finne, og utbedre årsaken til dette har vist seg å være vanskelig. Flyt Entreprenør har vært på saken i flere runder. Som tiltak ble det foreslått at det monteres et kar for å samle opp og lede bort vannet fra plassen. Arbeidet med dette vil bli utført i januar 2022.

Avskallinger på garasjegulvet, hovedsakelig foran plass 10 og 11 var planlagt utbedret medio desember. Det var da såpass store vannansamlinger på gulvet at dette ikke lot seg gjennomføre. Styret vil følge opp og utbedring vil forhåpentligvis bli utført vår/sommer 2022.

Gulvvarme.

Høsten 2021 ble det rapportert om unormalt lave innetemperaturer fra noen av seksjonseierne. Dessverre tok det lang tid å få undersøkt saken.

Undersøkelsene viste at kommunikasjonen mellom utesensorene og SD-anlegget hadde stoppet opp. SD-anlegget fikk da feil data om utetemperaturen og ga derfor for lav temperatur på turvannet. Dette ble utbedret og fra det som er mulig å lese i SD-anlegget steg temperatur på turvannet iht utekompensasjonskurven.

Enkelte leiligheter fortsatte å melde om lave temperaturer. Ytterligere undersøkelser av disse ble ikke utført i 2021.

Styret

Styret har e-post sykepleierskolen@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Enkelte seksjonseiere har kjøpt eksklusiv bruksrett til p-plasser.

Nøkler/skilt

Bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88338886. 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 sløkkeutstyr 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.

7845 Sykepleierskolen 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.