



Årsmøte 2022

A3 Slottet Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 14. april 2022

Velkommen til årsmøte i A3 Slottet Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7955>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Revidering av Husordensregler
6. Valg av tillitsvalgte
7. Vedlikeholdsutvalg
8. Grøntutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i A3 Slottet Boligsameie

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne måten møtet er kalt inn på. Analoge og digitale registrerte er stemmeberettiget. Som møteleder og protokollfører foreslås Hanne K. Railo fra OBOS.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår John T. Vee og Torill Halvorsen til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

John T. Vee og Torill Halvorsen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 7955 Årsrapport.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

Sak 5

Revidering av Husordensregler

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ønsker en revidering av husordensreglene, se forslagene merket med rødt i vedlegget.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at husordensreglene godkjennes i sin helhet.

Vedlegg

2. 7955 A3 Slottet Husordensregler_forslag_årsmøtet_2022.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Trine Stensen, Haugbro Terrasse 192

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Christian Fjeld, Haugbro Terrasse 174 (leder)

Ken Halvorsen, Haugbro Terrasse 174

Heidi Borgen Larsen, Haugbro Terrasse 174

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ingrid Hakestad Hansen, Haugbro Terrasse 192

Even Tveter, Haugbro Terrasse 174

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Karin W Lauritzen, Haugbro Terrasse 192

I valgkomiteen for A3 Slottet Boligsameie

Karin W Lauritzen

Berit Tveter

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trine Stensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Even Tveter
- Ingrid Hakestad Hansen

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Karin W. Lauritzen
-

Sak 7

Vedlikeholdsutvalg

Som Vedlikeholdsutvalg foreslås:

John Vee, David Adamson, Per Gautvik, Niels Erik Larsen og Jan O'Rourke

I valgkomiteen for A3 Slottet Boligsameie

Karin W Lauritzen

Berit Tveter

Roller og kandidater

Valg av 5 vedlikeholdsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vedlikeholdsutvalg:

- David Adamson
 - Jan O'Rourke
 - John Vee
 - Niels Erik Larsen
 - Per Gautvik
-

Sak 8

Grøntutvalg

Som Grøntutvalg foreslås:

Birgit Åsheim, Kari Anne Vee, Ingrid Hansen og Heidi Borgen Larsen

I valgkomiteen for A3 Slottet Boligsameie

Karin W Lauritzen

Berit Tveter

Roller og kandidater

Valg av 4 grøntutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som grøntutvalg:

- Birgit Åsheim

- Heidi Borgen Larsen
 - Ingrid Hansen
 - Kari Anne Vee
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Christian Fjeld	Haugbro Terrasse 174	2021-2023
Styremedlem	Trygve Åsheim	Haugbro Terrasse 174	2020-2022
Styremedlem	Grete Nilsen Gautvik	Haugbro Terrasse 174	2020-2022
Styremedlem	Ken Halvorsen	Haugbro Terrasse 174	2021-2023
Styremedlem	Heidi Borgen Larsen	Haugbro Terrasse 174	2021-2023
Varamedlem	Tor-Odin Sandvik Andersen	Haugbro Terrasse 192	2021-2022
Varamedlem	Ingrid Hakestad Hansen	Haugbro Terrasse 192	2021-2022

Valgkomiteen

Karin W Lauritzen Haugbro Terrasse 192
Berit Tvetter Haugbro Terrasse 174

Vedlikeholdsutvalg

David Adamson, Faiz Rasul, Kent Johansen, Per Arne Gautvik, Jan O'Rourke, John Vee og Niels Larsen.

Grøntutvalget

Birgit Åsheim, Heidi B. Larsen, Kari A. Vee og Ingrid Hansen.

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

Generelle opplysninger om A3 Slottet Boligsameie

Sameiet består av 66 seksjoner.

A3 Slottet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921867905, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Haugbro Terrasse 160-192

Gårds- og bruksnummer:

125 458

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

A3 Slottet 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

Styremøter

Det er avholdt 16 styremøter i 2021.

Styret har utarbeidet retningslinjer for styrearbeid.

Medlemmer av styret har også deltatt på en rekke kurs i regi av OBOS (om bl.a. styrearbeid, forberedelser til årsmøter, behandling av klager og klageadgang, HMS).

Informasjon til eiere/beboere via VIBBO

I løpet av 2021 har alle beboere logget seg inn på vår VIBBO-portal. Da ingen beboere har reservert seg mot å motta informasjon fra styret elektronisk, er det nå VIBBO som er styrets hovedkanal for all kommunikasjon mellom eiere/beboere og styret.

I løpet av 2021 har styret lagt ut informasjon om en rekke saker som vi mener er av interesse for alle eiere/beboere. Eiere/beboere blir varslet via mail/SMS når styret legger ut nyhetssaker. Styret har også opprettet flere tema-bokser, der eiere/beboere kan finne informasjon om ulike tema som gjelder vårt boligsameie.

Eiere/beboere benytter i stor grad VIBBO-portalen når de ønsker å sende mail til styret. Dette synes å fungere utmerket.

Når det har vært behov for det (f.eks. når det har vært nødvendig å flytte biler fra garasjeanlegget), har styret i tillegg hengt opp informasjon på dører til/fra garasjeanlegg og på oppslagstavlene i første etasje (begge innganger).

VIBBO-portalen har også en «Oppslag-funksjon» der alle eiere/beboere kan komme med innlegg. Denne er flittig brukt. Styret har derfor lagt ned vår FB-side.

HMS

Det er gjennomført månedlige HMS-runder i byggene, med kontroll av rømningsveier, fellesarealer, tekniske anlegg mm.

Styret har sendt ut informasjon om helse, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i boligsameiet, og vedlagt sjekklister for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten.

I tillegg har styret fulgt opp service- og vedlikeholdskontrakter med en rekke leverandører (dørmatter (Stil tekstilservice), brannalarm- og nødlysanlegg (Hedengren), automatisk slokke-/sprinkleranlegg (Firesafe/Vekos), hovedtavler og elektriske anlegg i fellesområder (DE-elektro), kameraovervåking (Skan-kontroll), heiser (KONE), garasjeport (Hörmann), og vaktmestertjenester (Alt-mann)).

Disse utfører jevnlig kontroll av anleggene de har ansvar for, og styret mottar rapporter etter gjennomførte kontroller. Eventuelle avvik blir straks rettet opp.

Brannsentralen er oppdatert med ny tekst som samsvarer med leilighetsnummer. Det er også sjekket at blokkene A, B, C er adskilt, og at alarmen kun går av i den blokka alarmen er utløst. Unntak fra dette gjelder brann i fellesarealer og garasje, da varsles dette i alle 3 blokkene. Følsomheten for alle detektorer i leilighetene er justert til maks innenfor forskriftskravet. På denne måten minimeres utilsiktet alarmutløsning (som ved matlaging).

Det er også montert opp skilt utvendig for «Møteplass» ved brann/evakuering, samt oversiktskart som viser hvor dette er.

Brannsentralen er ikke pr d.d. tilknyttet brannvesenet, da det var anbefalt en innkjøringsperiode for å bli kjent med anleggets følsomhet m.m. Styret og beboere har i denne innkjøringsperioden blitt kjent med anlegget og styret har gjort en del endringer som nevnt over. Vi anser nå sameiet modent for tilknytning til brannvesenet, og har derfor forberedt brannsentralen med egen sender for mulig direkte tilknytning til brannvesenet. Videre arbeid mot brannvesenet pågår i disse dager og status vil bli gitt som egen sak på Vibbo.

Dugnad og vedlikehold

Det er avholdt kun én dugnad i 2021, i mai. Oppmøtet var godt. Håndlørere og gulv på svalganger i 4. etasje ble rengjort, slipt og oljet. I 3. og 2. etasje ble gulv i svalgangene vasket. Garasjen ble grundig vasket både innvendig og utvendig. Det ble plantet i blomsterkasser.

Garasjegulvet har blitt feid og vasket ved jevne mellomrom, med god hjelp av velvillige beboere.

Styret har inngått kontrakt med Tronslien anleggsgartner om opparbeiding av våre uteområder. Høsten 2021 steinsatte de langs innkjørselen og mellom asfalt og fjell i inngangspartiet. Beplantning vil skje til våren 2022.

Det er mange oppgaver som kreves for å vedlikeholde vår bygningsmasse, og det er styrets ansvar å påse at bygningsmassen ivaretas på best mulig måte. Dette gjelder både små og store vedlikeholdsoppgaver - opprettholde bygningenes kvalitet og sikre at tekniske installasjoner fungerer etter hensikten. God oversikt over bygningsmassen, og en plan for vedlikeholdet med riktige prioriteringer, er derfor viktig.

For å sikre at vedlikeholdet ivaretas på best mulig måte, og planlegge de økonomiske utgiftene det medfører, er styret i dialog med OBOS Prosjekt om å få utarbeidet en tilstandsvurdering med en vedlikeholdsplan for fremtiden.

Fuktighet i bodene i garasjen

Styret mottok mange innspill med informasjon om problemer med fukt i bodene i garasjen. Styret kontaktet utbygger, Villa Utvikling, for en gjennomgang av problemet. Etter befaring ble vi enige om at Villa utvikling skulle ta saken videre med entreprenør som hadde installasjonen ved overleveringen.

Det ble avdekket en del mangler, samt behov for oppgradering av luftmengde på noen arealer i garasjeanlegget. Entreprenøren, med Villa Utvikling, avsluttet endringene med å ta en full innjustering av ventilasjonsanlegget.

Tilbakemeldingene på denne jobben har vært positiv, med unntak av noen få tilfeller som det jobbes med direkte mot den/de det gjelder.

Da det oppleves mangel på frisk luft innerst i garasjeanlegget vil det også bli kjerneboret et nytt stort innluftshull innerst i garasjen til våren.

Revisjon av Husordensregler

Da boligsameiet ble etablert høsten 2018 var kun bygg A ferdigstilt. Etter at alle tre bygg i boligsameiet ble ferdig, og alle leiligheter solgt eller utleid var det tid for en omfattende revisjon av Husordensreglene.

Styret startet dette arbeidet på begynnelsen av året (2021), og nye Husordensregler ble vedtatt på årsmøtet i juni 2021.

Nytt ladeanlegg

I forbindelse med endringer i Eierseksjonsloven ble sameiet pålagt å legge til rette for en infrastruktur som gjør det mulig å etablere ladepunkter på samtlige parkeringsplasser i vår garasje.

Det var ikke mulig å utvide det ladesystemet vi hadde benyttet, selv med et fordelingsystem. Sameiet har heller ikke opparbeidet tilstrekkelig egenkapital til å bekoste etablering av et infrastrukturanlegg som det var behov for.

For å oppfylle våre forpliktelser iht. de nye bestemmelsene valgte styret derfor å inngå avtale med Ladeklar (nå Elaway) om å leie infrastrukturen for ladesystem for alle parkeringsplasser i garasjen.

Infrastrukturen er installert, og mange beboere med el-bil har knyttet seg til med eget ladepunkt.

Målerkontroll

Da det ble oppdaget en feil i måleroppsettet på noen leiligheter tok styret initiativ til en full gjennomgang av alle målere i hele sameiet. Dette ble gjennomført av DE-elektro, som er ansvarlig for hele det elektriske anlegget i vårt sameie.

Det ble ikke avdekket feil i andre leiligheter enn de som allerede var avdekket, og nå er alle målere korrekt koblet.

Beboermøte

Årsmøtet 2021 ble gjennomført digitalt. Det fungerte utmerket, men det ble ytret ønske om et fysisk møte i etterkant. Styret inviterte derfor til beboermøte i oktober. Oppmøtet var godt, selv om styret skulle ønske at flere hadde hatt anledning til å møte. Styret anser beboermøter for å være en viktig arena for å utveksle informasjon og diskutere saker av betydning for oss alle.

Flere temaer ble diskutert (bl.a. fukt i bodene, VA-utbyggingen, OBOS-nøkler (digitale nøkler), merking av postkasser, VIBBO-portalen).

Det ble også opplyst om bakgrunnen for økning av felleskostnadene med 10% (økte priser på serviceavtaler, økning av renter på lån som ble tatt opp ifm. beising av bygningsmassen, planlagte vedlikeholdsoppgaver, opparbeidelse av uteområdene).

Parkeringsbestemmelsene

Sameiet har 11 gjesteparkeringsplasser. Disse plassene ble ofte benyttet av beboere, noe som ikke var tillatt. Det var også ofte ulovlig parkering under svalgangene på inngangssiden. På tross av mange varsler, skriftlig og muntlig, ble det ingen endring på dette. Etter enstemmig vedtak på årsmøtet 2020 om behov for kontroll med parkeringen i sameiet, inngikk styret kontrakt med P-service. Dette er en tjeneste vi ikke betaler noe for.

P-service er pålagt å følge Trafikparkeringsloven for å kunne drive selskapet. Det gjelder også håndhevelse av reglene og utskrivning av bøter. Det innebærer at de samme

retningslinjene for ilegging av bøter gjelder i vårt sameie som de som gjelder i andre parkeringshus, utendørs parkeringsplasser o.l.

Styret opplever at beboere tar kontakt med styret for å ordne opp når de får bot for feilparkering på gjesteparkeringen. Men dette er altså ikke noe styret kan gjøre noe med, så klagen må sendes P-service, på samme måte som man klager til et parkeringsselskap, på en ilagt bot på annen parkeringsplass.

Henvendelser fra beboere

Styret har mottatt en henvendelse fra beboer i første etasje, som ønsker å installere levegg på terrassen. Leiligheten har terrasse ut mot lekeplass. Styret har vært på befaring, og vi har forståelse for behov for skjerming av terrassene i første etasje. Det er imidlertid viktig å finne en løsning som ikke medfører fasadeendring, og derved behov for å sette i gang en søknadsprosess til kommunen.

Vi har derfor henvendt oss til arkitekt med anmodning om forslag til slik skjerming på alle de seks terrassene i første etasje, et forslag som ikke medfører en fasadeendring (tilbakemelding fra arkitekten ble mottatt i midten av januar 2022, og styret behandler nå saken).

Behandling av klager fra beboere

Styret har vært involvert i noen saker når det gjelder klage på naboer i sameiet.

En sak var av så alvorlig karakter at styret så seg nødt til å be om assistanse fra advokat hos OBOS. Saken ble løst gjennom rettsapparatet, og resultatet ble fravikelse av leilighet og salgspålegg som førte til frivillig salg.

Foruten denne saken er det få klager styret har mottatt. De har løst seg gjennom dialog med eier/beboer.

De tilfeller der en beboers oppførsel er til sjenanse for andre beboere, har styret oppfordret at man i første omgang tar kontakt med vedkommende nabo og løser saken på lavest mulig nivå, uten å involvere styret. Det har vært vellykket.

OBOS-nøkler (nøkler på mobilen)

Styret har inngått avtale med OBOS om installering av mobile nøkler i alle inngangsdører/dører inn/ut av garasje og garasjeport, samt tekniske rom. Arbeidet ble igangsatt i slutten av året. Alle dørene til fellesanlegget, samt tekniske rom (i 174 og 192), er nå klargjort med nødvendige tekniske oppgraderinger på låsene, utført av Oslo Låsservice. OBOS er i ferd med å utarbeide et kontrollsenter på Styrerommet (digitalt styreverktøy forvaltet av OBOS). Dette arbeidet er dessverre noe forsinket. Når dette er klart vil styret sende ut informasjon om bruk av app på telefon for åpning av dørene. Fysiske nøkler vil fortsatt kunne brukes.

Låssylindrene til teknisk rom i 174 og 192 ble også skiftet ut. Dette betyr at nøkkelen til fellesdørene også fungerer der. Dette letter beboernes tilgang til leilighetenes hovedsikringer og sprinkleranlegg.

Styret har i en periode utført test på bruken av disse mobilnøkklene, og vi er svært fornøyd med løsningen.

Innkjøp

- Ventilasjonsfilter til alle leiligheter – filtrene ble levert alle beboere i oktober 2021 og styret forutsetter at alle har sørget for utskiftning av disse i sine ventilasjonsanlegg
- Diverse utstyr til dugnader som feiekoster, svabere, beis, malekoster og lignende
- Skilter for rømningsvei, møteplass og andre etterlysende skilter i forbindelse med nød- og rømning.

Andre utførte arbeider

- Styret har hatt kontakt med Nordre Follo kommune og entreprenør Grimsrud angående tunneldriving ifm. VA-utbyggingen. Vi har spesielt fokusert på sikker ferdsel når det gjelder kjøring av tunge anleggskjøretøy, og understreket viktigheten av nødvendig hensyn til myke trafikanter.
- Styret har også hatt kontakt med utbygger av Haugbro Terrasse 200, og informert via Vibbo angående forstyrrelser forbundet med sprenging. Vi har etterspurt løpende informasjon om videre plan for bygging.
- Styret har også vært i kontakt med styret i A4 Slottet boligsameie for å diskutere felles anliggender, bl.a. avfallshåndtering, VA-utbyggingen og andre relevante saker av felles interesse.
- Styret har et løpende arbeide med å oppdatere lister og oversikt over navn tilknyttet de ulike leiligheter ved ringetablå, samt telefonnummer som skal godkjennes av telefonsystemet tilknyttet garasjeporten.

Planer fremover

- Styret planlegger å innhente flere tilbud på sameiets forsikring- og strømvtales for å sikre at sameiet har gunstige og oppdaterte avtaler.
- Styret vil, i samarbeid med OBOS Prosjekt, få utarbeidet en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for framtiden. Dette vil være et nyttig verktøy, både ifm. utarbeidelse av budsjetter og for å sikre at vedlikeholdet ivaretas på best mulig måte.
- Styret tar sikte på en ny runde med rengjøring og beising av håndløpere og gulv på svalganger. Da dette er et arbeid som ikke vil bli ferdigstilt under dugnad, håper vi

at både medlemmer av Vedlikeholdsutvalget og øvrige eiere/beboere vil delta aktivt i dette arbeidet.

- Styret mener det er behov for en oppfrisking av trappeløpene fra garasjen og oppover i etasjene. Styret vil se på ulike, kostnadseffektive løsninger.
- Styret vil ta stilling til direktetilkobling av brannalarmanlegget til brannvesen, og vurdere de økonomiske konsekvensene dette innebærer.

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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 032 836.

Andre inntekter kr. 14 820 består i hovedsak av innbetalt oppstartskapital og for nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 257 992.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold generelt, og spesielt «Utomhusprosjektet» hvor mange av kostnader er tatt i 2021 (selv om det meste er budsjettet for 2022). Det også høyere kostnader til kommunale avgifter selv etter omlegging fra Nordre Follo Kommune (som fra 2021 fakturerer hver enkelt seksjonseier direkte for faste avgifter vann, avløp og renovasjon), og videre også energi/fyring, tv/bredbånd og til utvidet elektro infrastruktur.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 252 800 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 525 875.

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 736 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet, og samt større vedlikehold som omfatter «utomhusprosjektet» hvor kostnadene i utgangspunktet skulle fordeles mellom årene 2021 og 2022, men hvor kostnadene i hovedsak har påfalt året 2021.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 7 400. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A3 Slottet Boligsameie.

Lån

A3 Slottet Boligsameie har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 % og løpetiden er 5 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i A3 Slottet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert A3 Slottet Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 252.800. 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 regnskapskikk 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

A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 867 905, KUNDENR. 7955

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 018 016	2 324 059	2 138 000	2 352 000
Andre inntekter	3	14 820	156 469	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 032 836	2 480 528	2 138 000	2 352 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-12 120	-16 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	13	-33 766	-33 766	-33 766	-33 766
Revisjonshonorar	6	-4 313	-4 188	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-115 905	-112 860	-116 500	-120 500
Konsulenthonorar	7	-10 991	-13 402	-10 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-731 008	-2 134 470	-622 000	-736 000
Forsikringer		-146 089	-134 203	-155 000	-153 500
Kommunale avgifter	9	-203 711	-303 045	-155 000	-172 000
Ladepunkt		-22 344	0	0	-68 000
Energi/fyring		-156 704	-73 343	-90 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 261	-295 333	-307 700	-390 000
Andre driftskostnader	10	-340 980	-300 069	-352 500	-361 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 257 992	-3 536 798	-1 985 466	-2 359 266
DRIFTSRESULTAT		-225 156	-1 056 270	152 534	-7 266
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 709	13 860	5 000	2 500
Finanskostnader	12	-46 353	-19 300	-47 000	-38 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-27 644	-5 440	-42 000	-35 500
ÅRSRESULTAT		-252 800	-1 061 710	110 534	-42 766
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-855 434		
Udekket tap		-252 800	-206 276		

A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 867 905, KUNDENR. 7955
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	67 533	101 299
SUM ANLEGGSMIDLER		67 533	101 299
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 870	57 358
Kundefordringer		175	280
Forskuddsbetalte kostnader		140 624	130 553
Driftskonto OBOS-banken		6 772	337 496
Sparekonto OBOS-banken		603 817	652 415
SUM OMLØPSMIDLER		753 257	1 178 102
SUM EIENDELER		820 790	1 279 401
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-459 075	-206 276
SUM EGENKAPITAL		-459 075	-206 276
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 052 484	1 314 805
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 052 484	1 314 805
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 643	28 972
Leverandørgjeld		168 600	141 624
Påløpte renter		231	276
Annen kortsiktig gjeld	16	24 908	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		227 382	170 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		820 790	1 279 401
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Langhus, 03.03.2022

Styret i A3 Slottet Boligsameie

Christian Fjeld/s/
Ken Halvorsen/s/

Trygve Åsheim/s/
Heidi Borgen Larsen/s/

Grete Nilsen Gautvik/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 781 736
Kabel-tv	356 400
Tilbakeførte felleskostnader fra 2020	-120 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 018 016

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 680
Oppstartskapital	13 140
SUM ANDRE INNETEKTER	14 820

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 497, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	2 111
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 102
SUM KONSULENTHONORAR	-10 991

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tronslien AS, anleggsgartnermester	-464 938
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-464 938
Drift/vedlikehold bygninger	-45 180
Drift/vedlikehold VVS	-3 750
Drift/vedlikehold elektro	-17 094
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 825
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 855
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 296
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 751
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 313
Kostnader dugnader	-5 008
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-731 008

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-203 711
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-203 711

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-73 025
Verktøy og redskaper	-8 319
Driftsmateriell	-525
Vaktmestertjenester	-204 450
Renhold ved firmaer	-27 460
Andre fremmede tjenester	-4 026
Trykksaker	-455

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 497
Andre kontorkostnader	-351
Porto	-1 316
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 003
Bank- og kortgebyr	-3 344
Velferdskostnader	-2 010
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-340 980

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 402
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	103
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 204
SUM FINANSINNTEKTER	18 709

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 353
SUM FINANSKOSTNADER	-46 353

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Gulvaskemaskin**

Tilgang 2019	168 831	
Avskrevet tidligere	-67 532	
Avskrevet i år	-33 766	
		67 533
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		67 533

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-33 766
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	85 195	
Nedbetalt i år	262 321	
		-1 052 484
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 052 484

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader (strøm desember)		-24 908
------------------------------------	--	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-24 908
-----------------------------------	--	----------------

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Trine Stensen, Haugbro Terrasse 192

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Christian Fjeld, Haugbro Terrasse 174 (leder)

Ken Halvorsen, Haugbro Terrasse 174

Heidi Borgen Larsen, Haugbro Terrasse 174

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ingrid Hakestad Hansen, Haugbro Terrasse 192

Even Tveter, Haugbro Terrasse 174

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Karin W. Lauritzen, Haugbro Terrasse 192

D. Som Vedlikeholdsutvalg foreslås:

John Vee, David Adamson, Per Gautvik, Niels Erik Larsen og Jan O`Rourke

E. Som Grøntutvalg foreslås:

Birgit Åsheim, Kari Anne Vee, Ingrid Hansen og Heidi Borgen Larsen

I valgkomiteen for A3 Slottet Boligsameie

Karin W Lauritzen
Berit Tveter

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88177798. 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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til tjenester, utstyr eller problemer med signaler etc. kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.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.

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.

A3

SLOTTET BOLIGSAMEIE



HUSORDENSREGLER

Rev. 06.04.2022

INNHOLDSFORTEGNELSE:

1. INNLEDNING	Side 3
2. FORMÅL	Side 3
3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE	Side 3
4. RO OG ORDEN	Side 3
5. VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN OG VED UMLEIE AV LEILIGHETEN	Side 4
6. HEISBRUK	Side 4
7. DYREHOLD	Side 4
8. SKADEDYR	Side 5
9. INNENDØRS FELLESOMRÅDER	Side 5
10. UTVENDIG FELLESOMRÅDE	Side 6
11. FASADE	Side 6
12. TERRASSER OG BALKONGER	Side 7
13. ANTENNEANLEGG	Side 7
14. BODER	Side 7
15. GARASJE/PARKERING PÅ FELLESAREALER	Side 7
16. GJESTEPARKERING	Side 8
17. LADING AV EL-BILER	Side 9
18. UMLEIE AV GARASJEPLASS	Side 9
19. AVFALLSHÅNDTERING	Side 9
20. HELSE-, MILJØ OG SIKKERHET I BOLIGSAMEIET	Side 10

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Husordensreglene fastsettes av årsmøtet og forvaltes av styret i sameiet.

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter som ligger på Vibbo, tema «Vedtekter», og beboerne er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av dem som gis adgang til leiligheten.

2. FORMÅL

Ordensreglene fastsetter hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i A3 Slottet. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt, og ved at alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre, og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som årsmøtet og styret gir. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg og uteområder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler.

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboer kontakte styret. Klager skal være skriftlige og sendes styret på epost, a3slottet@styrerommet.no. Klagen skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av ordensreglene og/eller vedtektene. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel/orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i A3 slottet forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner, §§ 38 og 39 (jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13).

4. RO OG ORDEN

Det skal være stille i perioden kl. 23.00-07.00. Ved større selskaper og fester som man regner med vil medføre støy etter kl. 23 skal naboer varsles.

Svært støyende arbeider (som f. eks. opp-pigging) skal varsles på forhånd. I tillegg skal arbeidene utelukkende utføres i normal arbeidstid mandag til fredag.

Ved bruk av radio, stereoanlegg e.l. inne i leilighet eller på veranda/balkong må lydnivå ikke sjenere øvrige beboere.

5. VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN OG VED UMLEIE AV LEILIGHETEN

Nye eiere/beboere skal ta kontakt med styret for informasjon om Vibbo (et digitalt kommunikasjonsverktøy forvaltet av OBOS, som er sameiets forretningsfører). Vibbo vil være primærkilden for kommunikasjon mellom beboerne og styret. Her skal man registrere seg med kontaktinformasjon på aktuell leilighet. Ved slik registrering vil styret få oversikt over hvem som til enhver tid bor i hvilke leiligheter i sameiet. På denne måten får styret også gitt nye beboere tilgang til garasjelegget.

Alle leiligheter er merket med H-nummer. Disse numrene samsvarer med nummer på postkassene ved inngang 174 og 192. På innsiden av hver enkelt postkasse er det en lang plastlomme hvor man legger inn navn på beboere (Type DYMO). Det er ikke tillatt å sette opp egne navneskilt på utsiden av egen postkasse.

Ved utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om Vedtekter og Husordensregler for A3 slottet. Leiekontrakten må henvise til Husordensreglene og til husleieloven. Vedlikeholdsplikten som gjelder både utleier og leietaker bør inkluderes i leiekontrakten. Ref. §5-3 i husleieloven, 2.ledd, som lyder: *"Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis ikke annet er avtalt"*

6. HEISBRUK

Heisanlegget er et stort gode, men kostbart i drift og vedlikehold. Heisene må derfor ikke misbrukes av barn eller voksne. Heisene er direkte koblet til en alarmsentral, som kan ringes opp fra den enkelte heis.

Heisdørene skal ikke blokkeres. Hvis heisdørene holdes åpne grunnet flytting e.l. i lengre enn 1 min går heisen i dvale og kan ikke betjenes. Heisen må da resettes av autorisert/instruert personell.

Ved generell heisstopp, eller dersom heisen er gått i dvale som nevnt over, skal styret kontaktes.

NB! Heisene skal ikke brukes ved brann!

7. DYREHOLD

Dyreeiere bes ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasser. Det er montert søppelkasser ved lekeplass, på fasadevegg ved hjørnet av A3A og utenfor A3C. Det er montert beholder med nye hundeposer på fasadevegg ved hjørnet av A3A.

8. SKADEDYR

Den enkelte eier/beboer har ansvar for å holde boligen fri for skadedyr.

Skjeggkre og sølvkre livnærer seg på ulike organiske stoffer som de finner i **papirbasert** materialer (typisk pappkartonger), bygningsmateriale, støv og smuler. Pappesker er veldig ofte hovedårsaken til innførsel av disse skadedyrene. Det anbefales derfor at man **pakker ut nye ting ute og kaster emballasjen så raskt som mulig.**

Boligsameiet er forsikret gjennom Norsk Hussopp Forsikring, som dekker behandling for bekjempelse av skjeggkre. Det er en egenandel for boligsameiet på kr 10.000 for slik behandling.

Har uhellet likevel oppstått plikter eier/beboer å **informere styret** om dette snarest mulig på a3slottet@styrerommet.no. I tillegg er det en del en selv kan gjøre for å redusere problemet:

- Sett ut lim-feller for å finne ut hvor i boligen de bor, og raskt stadfeste funn, samt for å redusere antall skjeggkre
- Støvsuge ofte for å fjerne mattilgang
- Fjerne mulige gjemmesteder ved f.eks. å reparere gulvbelegg, løse fuger og tette langs lister
- Skjeggkre tåler tørrere forhold enn sølvkre, likevel kan reduksjon av fuktige forhold i boligen hjelpe

For å unngå invasjon av rotter og mus skal ikke matavfall plasseres i svalganger utenfor leiligheter eller ved siden av **avfallsbrønnene (ref. pkt. 19)**. Dyrefor eller mat som blir liggende ved husvegg, plen eller i busker tiltrekker seg mus og rotter. Mat skal heller ikke legges i blomsterkasser eller på veranda/terrasser. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på borettslagets eiendom, **med unntak av egne husdyr.**

9. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Hovedinngangsdørene og dørene inn til garasjen skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Av hensyn til renhold og generell adkomst til fellesarealer er det ikke anledning til å oppbevare gjenstander i inngangsparti, trappeoppganger eller i øvrige fellesanlegg.

Det er ikke tillatt å oppbevare avfall utenfor leilighetenes inngangsdører.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

Si ifra til styret på a3slottet@styrerommet.no hvis skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje ikke blir utbedret, eller ved behov for å klage på renhold og lignende.

Skader forårsaket av den enkelte beboer skal varsles til styret. Styret, i samarbeid med beboeren, bestemmer hvordan skaden best skal utbedres. Reparasjonskostnadene belastes beboeren som har forårsaket skaden.

10. UTVENDIG FELLESOMRÅDE

Ved bruk av utvendig fellesområde må det vises hensyn slik at ingen blir unødvendig forstyrret, og at beplantning, lekeapparater o.l. ikke blir ødelagt.

Vær behjelpelig med å holde området ryddig og rent. Bruk oppsatte søppelkasser.

Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplassen/inngangspartiet, unntatt for av- og pålessing. Se også pkt. 11.

Det er ikke tillatt å vaske bil eller andre tyngre kjøretøyer, båter etc. på vårt område. Dette er i henhold til kommunale regler.

Seksjonseiere har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, estetikk, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal (typisk balkonger og terrasser) uten forhåndsgodkjenning av styret eller årsmøtet. Dette gjelder alle installasjoner, herunder:

- Oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning eller lignende.

Dette følger av sameiets vedtekter § 3-1, pkt. 5.

11. FASADE

Markiser og annen solskjerming kan settes opp i.h.t. bestemmelser etablert av styret. For å skape et enhetlig og harmonisk uttrykk har styret vedtatt at utvendige markiser skal være i fargespekteret ensfarget lys grå til sort. Utvendige ZIP screens skal ha sort ramme og mørk grå eller sort duk. Innvendig screens kan ha valgfri farge.

Vindusrammer, tak, stolpe og vegger på balkonger eller terrasser skal kun males i angitte fargekoder, det vil si tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i boligpermen **og på Vibbo, tema «Fargekoder»**.

12. TERRASSER OG BALKONGER

Ikke rist tekstiler (tepper mv.) ut fra balkongen/terrassen.

Elektrisk- og gass-grill er tillatt. Kullgriller, eller engangsgriller, tillates ikke på grunn av brannfare.

Det er ikke tillatt å sende fyrverkeri ut fra balkonger. Bruk av fyrverkeri skal ikke skje i nærheten av bygningsmassen.

13. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse eller vegg er ikke tillatt. Det vil bli fjernet.

14. BODER

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander der.

15. GARASJE/PARKERING PÅ FELLESAREALER

Døren inn til garasjen skal alltid være låst.

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Det er trangt, og man må holde lav fart.

Garasjen er ikke et oppholdssted eller lekeområde for barn og unge.

Det er forbudt å lagre brannfarlige væsker eller varer i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til brannfarlig arbeide av noe slag.

Etter vedtak på årsmøte 2020 er det montert overvåkningskameraer i garasjeanlegget. Disse er rettet mot dører og port som leder til garasjeanlegget fra inn- og utsiden. Hensikten er å sikre beboernes verdigjenstander mot tyveri og hærværk. Overvåkingen skjer i tråd med de anbefalinger og retningslinjer gitt av Datatilsynet, bl.a. når det gjelder personvernet til den enkelte beboer.

Etter vedtak på årsmøtet 2020 har sameiet inngått avtale med parkeringselskapet P-service som skal håndheve sameiets parkeringsbestemmelser. Parkeringsbestemmelsene fremgår av skilting som opplyser om hvilke regler som gjelder hvor på vårt område.

Følgende punkter oppsummerer disse i korte trekk:

- Ingen **beboere** kan parkere på gjesteparkering. Da blir man bøtelagt for feilaktig parkering.
- **Ingen** kan parkere på sidene eller på baksiden (ved postkasser) av byggene. Da blir man også bøtelagt.
- På baksiden er det tillatt med av- og pålessing av bil og for syketransport e.l.

Det er dog ikke lov til å la bilen stå forlatt og lukket i mer enn 6 min på sidene og på baksiden. Dette er regulert i trafikkparkeringsloven, som parkeringsselskaper er pålagt å følge.

Ved av- og pålessing som krever lenger tid en 6 min.: For eksempel ut/inn-flytting, møbel- og markise-leveranser o.l. er det viktig å tilkjenne at det foregår lossing, f.eks. ved å la dørene/bakdørene stå åpne, slik at det tydelig kommer frem at det foregår lossingsarbeider.

Av- og pålessingsområdet er definert som asfaltert område på baksiden. Ingen biler skal bevege seg inn på belegningssteinen på bakkenivå under svalgangene. Dette området er kun for gangtrafikk og er ikke egnet for tunge kjøretøyer av noe slag.

16. GJESTEPARKERING

Kun gjester kan benytte seg av merkede gjesteparkeringer i garasjen. Alle gjester (inkl. håndverkere) som skal parkere på gjesteparkeringer må bli registrert av den beboer som får besøk. Registreringen gjøres på nettet til P-service:

www.gjest.pservice.no

Bruker: A3

Passord: Boligsameie

Her kan man velge mellom 6 timers parkering (typisk for besøk av eksempelvis håndverkere/helsepersonell/hjemmetjenesten/vaskehjelp/venner og familie etc.) eller 3 dager for lengre besøk.

6 timers parkering kan legges inn flere ganger etter hverandre på samme gjestebil. 3 døgns parkering kan legges inn 1 gang på samme bil. Når 3 døgn er utløpt får denne bilen 3 døgns karantene før den kan legges inn igjen.

Beboere i sameiet har også mulighet til å søke styret om parkering på gjesteparkering lengre enn 3 dager dersom de får besøk som varer ut over denne perioden. Slik søknad må sendes styret på e-post minimum 3 virkedager før forventet besøk.

17. LADING AV EL-BILER

I henhold til Eierseksjonslovens §25a har alle eiere/beboere i A3 Slottet Boligsameie rett til å installere ladepunkter på sine parkeringsplasser i garasjen.

Infrastruktur for ladesystemet i vår garasje (Zaptec) er etablert av firmaet Elaway. Anlegget er tilknyttet vårt elektriske hovedsikringsystem, men med egne målere som er direkte knyttet til Elaway. Sameiet leier denne infrastrukturen av Elaway.

Beboere som ønsker ladepunkt på sin parkeringsplass, skal/må kobles til dette ladesystemet. Beboer må selv bestille ladepunkt direkte hos Elaway på deres boligportal:

<https://consumer.elaway.io/> . Her legger man inn «A3 Slottet Boligsameie», og kan velge om man vil kjøpe eller leie ladepunkt. Avtale som gjøres med Elaway er direkte mellom beboer og Elaway og inkluderer strømforbruk for ladepunktet. Dvs at strømforbruk belastes beboer direkte fra Elaway.

Lading av el-biler skal i størst mulig grad skje i tidsrom der elforbruket i sameiet er lavest, dvs. mellom kl. 2000 – 0900. Spesielt skal dette tas hensyn til ved høytider.

18. UMLEIE AV GARASJEPLASS

Det er anledning til å leie ut garasjeplass, men p.g.a. adgang til garasjeanlegget skal garasjeplass primært leies ut til øvrige beboere i A3 Slottet.

Ved utleie av garasjeplass gjelder følgende:

- Kunngjøring om ledig garasjeplass skal gjøres på oppslagstavle ved heiser i 1.etg.
- Styret skal varsles om ny leietaker av garasjeplass.
- Ved eventuell ekstern utleie plikter utleier å gjøre ekstern leier kjent med husordensreglene, med spesiell vekt på det som gjelder for garasjeanlegget.

19. AVFALLSHÅNDTERING

Restavfall og papir kastes i avfallsbrønner. Det er ikke tillatt å oppbevare avfall utenfor inngangsdørene eller andre steder på fellesarealet.

Dersom avfallsbrønnene blir fulle skal det **ikke plasseres søppel ved siden av avfallsbrønnene**. Man må da selv ta vare på sitt eget søppel frem til avfallsbrønnene blir tømt, eventuelt dra til gjenvinningsanlegg med søppelet.

Større pappkartonger e.l. skal **ikke** kastes i avfallsbrønn for papir og papp. Disse må fraktes til gjenvinningsanlegg.

Søppelkassene på gårdsplassen og på fasadeveggene skal **ikke** brukes til å kaste husholdningsavfall.

Glass og metall skal kastets i glasscontainer som er utplassert ved A1/A2. Denne glasscontaineren er felles for hele området. **Se også tema «Avfall» på Vibbo.**

Vis hensyn ved deponering av avfall.

20. HELSE-, MILJØ OG SIKKERHET I BOLIGSAMEIET

Vi ønsker å skape et *trivelig og sikkert bomiljø* for alle beboere, og det har alle eiere/beboere et medansvar for. Når det oppdages feil og mangler, f eks. på lekeplassen eller lekeplassutstyret, skader på fellesanlegg, lekkasjer, hærverk, uforsvarlig lagring av søppel og avfall, eller andre forhold som kan medføre skade på person eller bygninger meldes dette til styret på a3slottet@styrerommet.no.

Når det gjelder det *elektriske anlegget og utstyr* i fellesarealene er det styrets ansvar å påse at dette til enhver tid er i orden.

Eiere/beboere må selv sørge for at det innenfor leiligheten (sikringsskap, sikringer og sikringselementer) blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold. Styret har utarbeidet en sjekklister som beboerne kan benytte for sin årlige kontroll. Denne sjekklisten ligger på Vibbo, under tema «HMS-Egenkontroll Beboer». Feil og mangler må rettes snarest, og det er eier/beboer som må dekke kostnadene ved reparasjon og vedlikehold.

Når det gjelder *brannvern og brannvernutstyr* skal alle leiligheter ha manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er eier/beboers ansvar å vedlikeholde og kontrollere dette utstyret. Det innebærer bl.a. årlig kontroll av pulverapparatet og evt. husbrannslange. Det er eier/beboers ansvar å utbedre feil eller mangler på brannvernutstyret i egen bolig.

Branninstruksen henger ved brannsentralen i oppgangene, og på Vibbo under tema «Brannalarm anlegg». Brannalarmsystemet i sameiet er direkte tilknyttet Brannvesenet, som vil bli varslet ved utløp av 3 minutter etter første branndeteksjon.

Vedtatt på digitalt årsmøtet i A3Slottet Boligsameie, 6. april 2022

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.04.22 og er åpent for avstemning i 8 dager

Siste dato for avstemning er 14.04.22

Selskapsnummer: 7955 **Selskapsnavn:** A3 Slottet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

John T. Vee og Torill Halvorsen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

- For
 Mot

Sak 5 Revidering av Husordensregler

Styret foreslår at husordensreglene godkjennes i sin helhet.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

- Trine Stensen

Varamedlem (2 skal velges)

- Even Tveter
 Ingrid Hakestad Hansen

Valgkomité (1 skal velges)

- Karin W. Lauritzen

Sak 7 Vedlikeholdsutvalg

Vedlikeholdsutvalg (5 skal velges)

- David Adamson
 Jan O'Rourke
 John Vee
 Niels Erik Larsen
 Per Gautvik

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 8 Grøntutvalg

Grøntutvalg (4 skal velges)

- Birgit Åsheim
- Heidi Borgen Larsen
- Ingrid Hansen
- Kari Anne Vee

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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