



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 061 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 753 552	3 732 452
Sum inntekter		3 753 552	3 732 452
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	99 090
Annen driftskostnad		3 472 679	3 112 464
Sum kostnader		3 598 189	3 211 554
Driftsresultat		155 363	520 898
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 584	8 134
Sum finansinntekter		4 584	8 134
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		4 584	8 134
Ordinært resultat før skattekostnad		159 947	529 032
Ordinært resultat etter skattekostnad		159 947	529 032
Årsresultat		159 947	529 032
Totalresultat		159 947	529 032
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 947	529 032
Sum overføringer og disponeringer		159 947	529 032



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		104 134	96 123
Sum fordringer		104 134	96 123
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 342 685	3 236 222
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 342 685	3 236 222
Sum omløpsmidler		3 446 819	3 332 345
SUM EIENDELER		3 446 819	3 332 345

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 161 173	3 001 226
Sum opptjent egenkapital		3 161 173	3 001 226
Sum egenkapital		3 161 173	3 001 226
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		273 664	319 218
Annen kortsiktig gjeld		11 982	11 901
Sum kortsiktig gjeld		285 646	331 119
Sum gjeld		285 646	331 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 446 819	3 332 345



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 491910

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 061 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 918 061 428
SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 753 552	3 732 452
Sum inntekter		3 753 552	3 732 452
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	99 090
Annen driftskostnad		3 472 679	3 112 464
Sum kostnader		3 598 189	3 211 554
Driftsresultat		155 363	520 898
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 584	8 134
Sum finansinntekter		4 584	8 134
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		4 584	8 134
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		159 947	529 032
Årsresultat		159 947	529 032
Totalresultat		159 947	529 032
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 947	529 032
Sum overføringer og disponeringer		159 947	529 032



Organisasjonsnr: 918 061 428
SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		104 134	96 123
Sum fordringer		104 134	96 123
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 342 685	3 236 222
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 342 685	3 236 222
Sum omløpsmidler		3 446 819	3 332 345
SUM EIENDELER		3 446 819	3 332 345
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 161 173	3 001 226
Sum opptjent egenkapital		3 161 173	3 001 226



Sum egenkapital	3 161 173	3 001 226
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	273 664	319 218
Annen kortsiktig gjeld	11 982	11 901
Sum kortsiktig gjeld	285 646	331 119
Sum gjeld	285 646	331 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 446 819	3 332 345



Organisasjonsnr: 918 061 428
SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Åsebråten Park

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 25. april 2022

Selskapsnummer: 4170





Velkommen til årsmøte i Sameiet Åsebråten Park

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 20. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4170>

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 møteinnkallelsen.
2. Valg av møteleder og protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innglassing av svalganger
6. Valg av tillitsverv
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Åsebråten Park



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallelsen.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes.

Sak 2

Valg av møteleder og protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist, OBOS, velges til møteleder. Tore Mollestad og Lise Vissås er protokollvitner

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2021

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap 2021 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4170 signert årsrapport 2021 med rev.beretning.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr 110.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110.00.

Sak 5

Innglassing av svalganger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Årsmøtet i 2021 bestemte at det skulle nedsettes et utvalg for å se på forslag til mulig tildekking av svalganger.

MANDAT

for utredning av mulig tildekking av svalganger

På årsmøte avholdt 24. til 27. april 2021 ble det under sak 7 fattet følgende vedtak.
Mandatet lød:

«Det nedsettes en arbeidsgruppe som utreder spørsmålet vedørende mulig tildekking, helt eller delvis, av svalgangene, herunder kostnadsfordeling, kostnader og leverandørvalg. Arbeidsgruppen sender en innstilling med forslag til vedtak til årsmøte i 2022.»

Styret har nedsatt følgende arbeidsgruppe for å utrede spørsmålet:

John Rune Lunder (leder), Arild Klemsdal og Marianne Scholze.

Arbeidsgruppens innstilling må være skriftlig og ha en form som gjør den egnet som vedlegg til styrets saksfremlegg for årsmøtet våren 2022. Ved fremleggelse av saken vil også styret gi sin innstilling.

Siden dette vil være tiltak som utføres på sameiets fellesareal, vil eventuelle tiltak kreve samtykke (alminnelig flertall) på årsmøtet.



Gruppen gis følgende mandat for sitt arbeid:

1. Avklar hvor og hvordan det kan være aktuelt å foreta tildekking. Ta hensyn til behov for skjerming mot vind og nedbør og hvilken effekt en delvis tildekking måtte få for alle i leilighetsrekken.
2. Avklar hvilke tillatelser som i tilfelle må innhentes fra offentlig myndighet ved hel eller delvis tildekking av svalgangene, og hvilke gebyrer m.v. som eventuelt vil påløpe.
3. Hvilke materialer kan være egnet for tildekkingen?
4. Estimer kostnader ved tildekkingen.
5. Behov for vedlikehold og renhold. Hvordan kan det gjøres og hvem skal ha ansvaret.
6. Får en tildekking betydning for sameiets forsikringer?
7. Tanker om kostnadsfordeling for oppføring, drift og vedlikehold. Skal kostnadene for eksempel bæres kun av de som har fordel av tildekkingen eller fordeles på alle etter eierbrøk?

Styret ønsker at innstillingen skal være klar innen 31.12.2021.

Dersom innstillingen gir grunn til å gå videre med forslaget, vil styret sørge for å innhente priser, eventuelt ved å utvide mandatet for arbeidsgruppen.

Styret

17.08.2021

ARBEIDSGRUPPENS SVAR PÅ MANDATET - SE VEDLEGG

Styrets innstilling

STYRETS INNSTILLING I ÅRSMØTEVEDTAK FRA 2021 OM TILDEKking AV SVALGANGENE.

På årsmøtet 2021 ble det fattet følgende vedtak:



«Det nedsettes en arbeidsgruppe som utreder spørsmålet vedrørende mulig tildekking, helt

eller delvis, av svalgangene, herunder kostnadsfordeling, kostnader og leverandørvalg. Arbeidsgruppen sender en innstilling med forslag til vedtak til årsmøte i 2022.»

Formålet med tildekking skal være å skjerme mot vind og nedbør som gjør svalgangen glatt.

Styret fulgte opp vedtaket ved å nedsette en arbeidsgruppe bestående av John Rune Lunder (leder), Arild Klemsdal og Marianne Scholze. Det ble laget et mandat som anga rammene for arbeidsgruppens arbeid.

Mandatet og gruppens utredning følger vedlagt.

Styret har behandlet saken i styremøte den 30.11.2021.

Styrets vurdering

Styret er enig med arbeidsgruppen i at det bare er glass som er egnet materiale for eventuell skjerming på svalgangene. Brannvernregler setter imidlertid grenser for hvor skjerming kan etableres. Oppsett av glass til dette formål er også svært kostbart, jfr utredningen. Styret ser det derfor som uaktuelt at sameiet skal bekoste tildekking, helt eller delvis, av svalganger.

Forutsatt godkjenning på årsmøtet vil likevel ikke styret motsette seg at enkelte sameiere som føler at de bor ved et særlig utsatt sted, selv kan gis rett til å sette opp og ha stående en enkel, vinklet glassløsning på bestemte vilkår. Styret overlater til årsmøtet å beslutte om slik «spredt» tildekking skal tillates eller ikke. Men dersom det skal tillates, mener vi det må gjøres på bestemte vilkår, se nedenfor.

Svalgangene er en del av fellesarealet i sameiet. Skal noen sameiere få lov til å montere noe her, må det vedtas på årsmøte og tas inn i vedtektene som bestemt i eierseksjonsloven § 25, 5. ledd. Retten kan vedtas for inntil 30 år, ikke lenger.

Siden det er nødvendig med en vedtektsendring vil en tillatelse til å etablere en tildekking dermed kreve 2/3 flertall på årsmøtet.

Vilkår for eventuell tildekking

Styret mener at hvis årsmøtet gir tillatelse til at noen får etablere tildekking, må det stilles bestemte

vilkår som også må reflekteres i vedtektene, så langt det lar seg gjøre. Disse bør være:



- Den seksjonseier som får tillatelse til slik skjerming har selv alt ansvar som byggherre for tiltaket og betaler selv alle kostnader som tiltaket utløser, så som innhenting av alle nødvendige tillatelser, betaling av kommunale og eventuelt andre gebyrer, innkjøp av skjermingen med profesjonell montering, osv. Retten til å ha skjermingen stående er begrenset til 30 år (hvilket er maksimal tid etter eierseksjonslovens § 25, 5. ledd.).
- Det kan kun settes opp den løsning som er godkjent av styret og som levers av Lumon (se skisse nedenfor).
- Seksjonseier har ansvar for fremtidig vedlikehold, reparasjon og fornyelse, samt ansvar for eventuelle skader på tredjemanns eiendom eller person.
- Arealet på svalgangen innenfor tildekkingen skal fortsatt være fellesareal.

Med seksjonseier menes den som til enhver tid er eier av vedkommende seksjon, nå og i fremtiden.

Interesserte

Styret la ut en melding på Vibbo den 14. februar med oppfordring om at de som måtte være interesserte i en tildekking av svalganger måtte melde seg. Sameiere fra tre seksjoner har meldt interesse, Karin og Dennis Brorstrøm (leil 54, ÅBT 5 H0303), Arild og Kari Klemsdal (leil 11 ÅBT 1, H0205), og Diana og Bjørn Schulstad (leil 68, ÅBT 6, H0301,).

Sameiernes vurderinger

Hvorvidt skjerming i glass noen spredte steder på svalgangene bør tillates eller ikke, vil det sikkert være forskjellige syn på. Styret legger derfor frem spørsmålet uten noen bestemt innstilling. For noen har skjerming åpenbart en så stor verdi at man er villig til å bære den betydelige kostnad som følger med. Andre har kanskje meninger om estetikken.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1 ("godkjent"):

Ja, vi samtykker til tildekking av endene på svalganger utenfor gnr 201, bnr 5, seksjon nr 11, 54 og 68. Det vedtas samtidig følgende nytt 3. ledd i vedtektene § 16 med følgende ordlyd:

Innehavere av seksjon nr 11, 54 og 68 gis rett til å feste vindskjerming i glass til svalgangen utenfor sin seksjon. Svalgangen skal fortsatt være fellesareal. Skjermingen skal være av merket Lumon eller tilsvarende og slik utformet som styret har bestemt. Seksjonseier er selv byggherre og tiltakshaver, og dekker alle kostnader som tiltaket



utløser. Retten varer i 30 år. Seksjonseier er ansvarlig for alt vedlikehold og fornyelse, samt ansvarlig for enhver skade på tredjemanns eiendom eller person som måtte følge av tiltaket.

Informasjon til seksjonseierne hvis ja til tildekking får flertall:

Tilbud på innglassing av hjørne Svalgang

Viser til mail og oversender som avtalt tilbud på innglassing av endene på svalgangen.

Vi tilbyr glass av topp kvalitet fra den markedsledende finske produsenten Lumon.

Glass innbyr til økt bruk av uteplassen da det gir en utmerket beskyttelse mot vind, støv og regn samtidig som det senker støynivået. En innglasset balkong vil også være et trygt sted for barn og dyr å oppholde seg samtidig som man har mulighet til å låse av terrassen av sikkerhetshensyn.

i stk. Innglassing Lumon

Gulv til tak, 2 sider

12 mm herdet glass med skyve/folde dører/vinterlister

Pris ferdig montert inkl mva kr 64.224,-

Alternativ 2 ("ikke godkjent"):

Nei, vi samtykker ikke til tildekking av svalganger.

Forslag til vedtak

Saken fremmes uten anbefaling

Vedlegg

2. Svalganger - utredning.pdf



Sak 6

Valg av tillitsverv

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn H Borg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Royner Kjernmoen

Sak 7

Valg av valgkomité

Sameiet har hittil ikke hatt valgkomite. Det ble vedtatt at sameiet skal ha valgkomite på årsmøtet i 2021. Valgkomitéen velges for 1 ad gangen

Roller og kandidater

Valg av 3 medlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- John Rune Lunder
- Lise Vissås
- Marianne Scholze



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Magne Torp	Åsebråttunet 1
Styremedlem	Bjørn Harald Borg	Åsebråttunet 8
Styremedlem	Frank Engen	Åsebråttunet 8
Styremedlem	Jeanette Leere	Åsebråttunet 8
Styremedlem	Pål Sandnes	Åsebråttunet 1
Varamedlem	Royner Kjemmoen	Åsebråttunet 1
Varamedlem	John Rune Lunder	Åsebråttunet 3

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

Generelle opplysninger om Sameiet Åsebråten Park

Sameiet består av 89 seksjoner.

Sameiet Åsebråten Park er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918061428, og ligger i Fredrikstad kommune med følgende adresse: Åsebråttunet 1,3,5,6 og 8. Gårdsnummer 201 bruksnummer 5.

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

Sameiet Åsebråten Park 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 PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret har i 2021 avholdt 9 møter hvorav et var et budsjettmøte i samarbeid med forretningsfører Jan Edvin Blomkvist i OBOS. Av saker som er behandlet kan nevnes følgende:

Driftsavtaler

Styret har fortsatt arbeidet med å følge opp og evaluere drifts- og serviceavtaler med en rekke tjenesteleverandører. I 2022 legges det opp til å innhente nye tilbud/reforhandle avtaler på forsikring og levering av tv/bredbånd. Sameiets bindende avtale med Canal Digital nå Telenor utløp i 2021.

Fordeling av fellesutgifter til vedlikehold/brøyting av uteområde

Åsebråten borettslag har tilgang til deler av våre felles areal utendørs. De har siden ansvar for styrearbeid ble overtatt fra Arca Nova ikke betalt sin andel av fellesutgifter iht. brøk i tinglyst avtale. Dette er nå på plass, og skal betales årlig til sameiets konto, noe OBOS tar seg av.



Reklamasjoner

Styret har hatt mye arbeid med å avdekke feil og mangler i fellesareal inne og ute. For uten det vi har oppdaget gjennom daglig drift, har det vært nyttig at seksjonseiere meldte i fra om avvik som ble oppdaget i fellesarealene. Styret har utarbeidet en oversikt over mangler vi krever utbedret. Utbygger v/ Arca Nova har akseptert denne m.h.t. frister for reklamasjon. Mye er gjort, som f.eks. utbedring av rust på søyler. Det er absolutt vilje fra utbygger til å rette opp i det som gjenstår. Arbeidet må følges opp videre av styret i dialog med utbygger.

Svalganger

Årsmøte ga styret i oppdrag å undersøke muligheter for avskjerming av svalganger mot vær og vind. Det ble etablert en arbeidsgruppe i sameiet for å utrede muligheter. Arbeidsgruppen bestod av John Rune Lunder (leder), Marianne Scholze og Arild Klemsdal. Arbeidsgruppen har levert sin rapport, styret takker for bidraget. Denne er vedlagt saken med styrets innstilling til årsmøte.

Parkering

Det er montert opp et opplysningsskilt på lyktestolpe ved nr. 1. Skiltet viser at kjøretøyer til nr. 1, 3, 5 henvises til parkering langs gjerdet ut mot bakken i Ilaveien. Det er ønskelig at parkeringsplassene foran ÅBT nr. 1 kun benyttes av kortidsbesøkende. Beboere eller langtidsbesøkende skal ikke benytte disse plassene. Vi trenger disse plassene mest mulig ledig til bruk for nyttetraffikk til sameiet. En plass er reservert for funksjonshemmede, den skal selvfølgelig ikke brukes av andre.

HMS - opplæring i betjening av brannalarmer

Styret har i perioden avholdt opplæring i betjening og avstilling av utløste brannalarmer i blokkene. Husk alltid å sjekke årsaken til utløst alarm, deretter varsles alarmsentralen om aksjonen. Således utløses det ikke gebyr for utrykning. Ved brann skal alltid brannvesenet kontaktes direkte. Info om opptreden ved brann er lagt ut på Vibbo. Likeledes skjema til bruk for HMS kontroll i egen seksjon. Styret og noen flere har også fått opplæring i nødbetjening ved heisstopp.

Bruk av Vibbo som informasjonskanal

Tilnærmet samtlige seksjonseiere benytter Vibbo. Og alle kan kontaktes på SMS. Nyhetskanalen brukes fortrinnsvis av styret for å gi info til alle, men modulen som heter oppslagstavle er tiltenkt også til bruk for beboerne. F.eks har du en sak alle bør vite om, eller du har en nyttig gjenstand du ønsker å selge/gi bort i sameiet, bruk oppslagstavlen. Styrets e-postadresse er aasebraatenpark@styrerommet.no og skal benyttes ved spørsmål og beskjeder til styret. Vi forsøker å besvare eposter raskt. Styremedlemmer kan om nødvendig også kontaktes på telefon. Det er viktig at styret får beskjed om noen oppdager avvik i sameiet. Dette synes vi fungerer bra. I hver oppgang henger det en oversikt over styremedlemmer samt telefonnummer.

Montering av alarm ved stans av varmpumpe

Ved stans på varmpumpe vil energiutgifter bli store dersom det ikke oppdages raskt. Derfor er det i perioden installert en alarm med rød lampe i garasjene ved teknisk rom. Den aktiveres ved teknisk feil. Meld fra til styret omgående Dugnad. På grunn av pandemien har det vært dårlig med dugnader, men på høsten ble det lettet i restriksjoner og vi benyttet anledningen. Det var godt fremmøte og bra innsats. I ettertid ble det tilført ny bark på øvre halvdel. I 2022 vil om nødvendig de nedre områdene bli barket



Vedlikehold av fasader

Arbeidet med å utarbeide en vedlikeholdsplan og innhenting av tilbud for maling av fasader ble innledet i høst. Den eldste blokka var ferdig utvendig i 2015. Vi har innhentet en teknisk tilstandsrapport og fått en klar anbefaling om å male ÅBT 1 og 3 i 2022. De neste blokkene følger deretter. Oppdraget er tildelt firma Prosjekt Håndverk etter en kvalitetsvurdering av OBOS. Styret mener behovet for finansiering må dekkes gjennom økte felleskostnader. Forøvrig vises til mer detaljert info på Vibbo.

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 3.753.552 som er i henhold til budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av lading for elbil samt viderefaktureringer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3.598.189 som samlet er som budsjettet. Energikostnader er imidlertid om lag kr. 300.000 mer enn budsjettet, mens kostnader til drift og vedlikehold er ca kr. 300.000 lavere enn de er budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 159.947 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 3.161.173.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.316.000 til vedlikehold som i hovedsak gjelder utbedring av fasader.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Kommunale avgifter er økt med 5,8 %

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er blitt økt med kr 25.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Åsebråten Park.

Forretningsførerhonorar

Dette er blitt økt med 3 % fra 1.1.2022 på bakgrunn av pris- og kostnadsvekst.

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

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 1.1.2022. TV/bredbånd samtidig økt med kr.46 pr. leilighet for å dekke sameiets faktiske kostnader til TV/bredbånd

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Åsebråten Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Åsebråten Parks årsregnskap 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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

4170 signert årsrapport 2021 med rev.beretning.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Åsebråten Park

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>.

Sarpsborg, 20. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK ORG.NR. 918 061 428, KUNDENR. 4170

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 711 204	3 638 052	3 711 000	3 894 000
Andre inntekter	3	42 348	94 400	0	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 753 552	3 732 452	3 711 000	3 934 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-9 090	-15 000	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-90 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-5 500	-5 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-133 405	-129 145	-133 000	-137 000
Konsulenthonorar	7	-6 409	-47 281	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-754 976	-950 271	-1 052 000	-1 316 000
Forsikringer		-236 027	-183 921	-190 000	-248 000
Kommunale avgifter	9	-608 409	-520 269	-538 000	-632 000
Energi/fyring		-907 913	-401 219	-600 000	-907 000
TV-anlegg/bredbånd		-392 260	-358 498	-371 000	-401 000
Andre driftskostnader	10	-427 781	-516 486	-518 000	-503 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 598 189	-3 211 554	-3 538 000	-4 282 000
DRIFTSRESULTAT		155 363	520 898	173 000	-348 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 584	8 134	10 000	10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 584	8 134	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		159 947	529 032	183 000	-338 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		159 947	529 032		

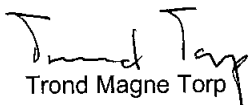


SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK
ORG.NR. 918 061 428, KUNDENR. 4170

BALANSE

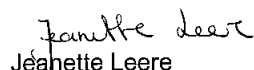
	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		104 134	96 123
Driftskonto OBOS-banken		1 222 759	1 120 880
Sparekonto OBOS-banken		2 119 926	2 115 342
SUM OMLØPSMIDLER		3 446 819	3 332 345
SUM EIENDELER		3 446 819	3 332 345
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 161 173	3 001 226
SUM EGENKAPITAL		3 161 173	3 001 226
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 982	11 901
Leverandørgjeld		273 664	319 218
SUM KORTSIKTIG GJELD		285 646	331 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 446 819	3 332 345
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 16.3.2022
Styret i Sameiet Åsebråten Park


Trond Magne Torp


Bjørn Harald Borg


Frank Engen


Jøhette Leere


Pål Søndnes

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 627 736
Heis, kom. avg, vask	584 292
TV/bredbånd	347 100
Driftskostnader	136 704
Garasje	15 372
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 711 204

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Andel kostnader uteareal 2021 - Fakturert Åsebråten Borettslag	8 440
Innbetalt fra FORTUM for el-bil lading	32 877
Fakturert beboer for uttrykning Østfold Sikkerhetsservice	1 031
SUM ANDRE INNETEKTER	42 348

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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 110 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 1 996, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 409
SUM KONSULENTHONORAR	-6 409

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 793
Drift/vedlikehold VVS	-41 269
Drift/vedlikehold elektro	-16 137
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-409 175
Drift/vedlikehold heisanlegg	-96 935
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 354
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 465
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 303
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-105 375
Kostnader dugnader	-3 170
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-754 976

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-608 409
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-608 409



NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 200
Driftsmateriell	-1 149
Vaktmestertjenester	-58 425
Renhold ved firmaer	-243 885
Andre fremmede tjenester	-108 488
Trykksaker	-968
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 550
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 996
Andre kontorkostnader	-3 151
Porto	-2 180
Bankgebyr	-3 790
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-427 781

NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 584
SUM FINANSINNEKTER	4 584



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.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Østfold, Storgaten 5 i Fredrikstad. Enten ved å sende epost til : ostfold@obos.no eller ved personlig oppmøte. Legitimasjon behøves. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Elbil lading

Kontakt styret hvis du ønsker elbil lading i fellesgarasjen.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med avtale nr. 78098236. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skader kontakt styret i sameiets styre.

Selvom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis 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 slukkeutstyr 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. Er utstyret defekt, informere 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.



ÅSEBRÅTEN PARK, UTREDNING AV MULIG TILDEKING AV SVALEGANGER.

ARBEIDSGRUPPENS SVAR PÅ MANDATET

ARBEIDSGRUPPENS (AG) ARBEIDSMETODIKK.

Det er gjennomført fysiske møter, dialog gjennom e-post, SMS etc. hvor arbeidsfordeling og avklaringer er gjort etter enighet i AG.

AVKLARINGER OG MULIGE BEGRENSNINGER

- Vi skal ikke se på mulig tildekking av utvendige fliser på svalgang - styret gjennomfører selv egen sak på dette.
 - AG foretar praktiske avklaringer i forhold til kostnadsrammer
 - AG gjør nødvendige avklaringer med forslagsstiller, Dennis Brostrøm
- AG anbefaler etter en helhetlig vurdering å gå for glassfasade, helt eller delvis, som den eneste løsningen som blir utredet. Vi mener at glass er løsningen for å være beskyttende mot vær og vind som er bestillingens hovedbegrunnelse. Sameiets estetikk for å bevare helheten er et grunnleggende førende element som også kan ivaretas med glassfasade
- Vi ønsker i tillegg å innhente tilbud på vask og vedlikehold av glassfasadene
- AG har fortløpende gjort nødvendige avklaringer med styret

SAMTALER MED BEBOERE, HERUNDER DENNIS BROSTRØM.

- John gjennomførte samtalen med Dennis. Han var opptatt av at AG så på muligheter for å dekke til endene / hjørne Han er kjent med at dette forslaget ikke fikk flertall i siste årsmøte da han fremmet forslaget også da. Han ønsker at vi så på mulighetene en gang til. Han mente vi ikke kunne gå for hel eller delvis tildekking med glass da kostnaden ble for stor for beboerne.
- Det er gjennomført samtaler med tilfeldige beboere i sameiet bl.a. under dugnaden sameiet gjennomførte Oppsummerte var tilbakemeldingene at ingen tenkte at tildekking av svalgangene var økonomisk forsvarlig og ikke ville det bli pent heller..
- Samtidig er det noen røster som mener at det kan utredes å ha inn glasset ende/ hjørne jf. forslag som ble nedstemt i årsmøtet. Derfor har vi innhentet tilbud på dette.

FASADEENRINGER

- Fasadeendringer må godkjennes, men kan ikke søkes om før vi har bestemt å gå videre med prosjektene.
- Det har ikke vært mulig å få en avklaring fra utbygger ArcaNova (AN) om de har noen innvendinger. Vi kjenner til at AN tidlig tidig etter ferdigstillelse av prosjektet var meget



skeptiske til å gjøre fasadeendringer for eksempel, tildekking av svalganger. De uttalte at det var uaktuelt av formelle årsaker og de mente det ikke ville bli pent.

MANDATET.. PUNKTENE 1-7 NEDENFOR HENVISER TIL MANDATETS NUMMER OPPSETT.

1. AG har vurdert flere løsninger, men konkludert med at det kun er glassfasade som er aktuelle. Andre løsninger som er vurdert er uttrekkbare lerretsside og tilsvarende. Det mener AG ikke vil stå seg mot vær og vind. AG mener at alle tiltak som er vurdert skal fremstå med god kvalitet og høy grad av estetikk. Om vi skal foreta tildekking mener AG at det må gjøres fra guld til tak med glass. En delvis innglassing vil ikke ivareta behovet for skjerming og det blir heller ikke estetisk pent nok. Det er derfor ikke innhentet priser på annet enn glass. alternativet som tar opp

AG har også konkludert med at det ikke er hensiktsmessig (nødvendig) å bergende totalkostnader for innglassing av alle lengder og høyder på alle svalganger. Det vil være en kostnad på flere millioner kroner når vi ser på beregningen av hva kostnaden blir ved ende/ hjørneløsning (ca. 2,6 mill)

Det er ende/hjørner som ikke kan dekkes med glass da endene er definert som rømningsveier og kan ikke tildekkes med f.eks. glass. Dette ble utredet i det siste årsmøtet (2021) Det er også et argument som støtter opp om at det blir forskjeller på fasadene slik at sameiet mister helheten AG mener sameiet må ivareta. AG har oppfattet sameiet at det er viktig å ivareta den helheten prospektet har solgt oss.

AG har utredet endeløsninger (minus rømningsveier). Alternative løsninger ser dere i tegningene nedenfor. AG er av den oppfatning at styret på selvstendig grunnlag får vurdere om det er en sak som bør fremmes som egen sak til årsmøtet eller ikke.

Gebyret som ble betalt til Fredrikstad kommune i forbindelse med innglassing av balkonger var

DØRSTOPPERE / DØRPUMPER

Som er tiltak for å forebygge at ytterdør slår opp og skades ved f.eks. mye vind på svalgangene anbefales AG at det kan monteres dørstoppere – se innhentet tilbud, eller innhente tilbud fra Bravida/leverandør som satte opp de førene med automatisk opp og igjen løsning. Dersom det siste velges kan styret innhente et slik tilbud selv. Et argument for å få satt opp automatisk åpne/ lukke inn til heishusene fra svalganger er å minimalisere energitap (spare strømgifter)

2. Søknad om tillatelse til innglassing kan første settes i prosess opp mot kommune etter at styret / årsmøtet har fått en formell beslutning. Gebyret som ble betalt til Fredrikstad kommune i forbindelse med innglassing av balkonger var på kr. 7680,-



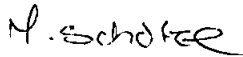
3. Kun glass er utredet da AG mener det er det eneste alternativet – se punkt 1
4. Estimerte kostnader ved tildekking av 40 ende/ hjørneløsninger vil være en pris på ca. kr. 2.600.000. Da har vi tatt utgangspunkt i en snittpris fra tilbud fra NordPett. AG vil kvalitetskontrollere antall hjørner/ ender som faktisk kan glasses inn og sende tallet til styret, men vi mener at ca. 40 er det omtrent korrekte
5. AG har forsøkt å innhente tilbud på renhold av glassfasader 2 ganger årlig, men ingen vil komme med et tilbud/ pris før det er montert og mulig å besiktige det for da å bergene en pris. Det er liten tvil om at det blir en vesentlig årlig kostand ved å kjøpe en sånn tjeneste.
6. AG ber styret selv avklare om de ønsker å gå videre med prosjektet som er besvart etter mandatet, helt eller delvis.
7. Innglassing av hjørner/ ende svalgang – se tilbud
 - Ulike løsninger kan vurderes:
 - Alle aktuelle hjørner glasses inn og sameiet bekoster dette med låneopptak på vegne av sameier. Flere betenkeligheter her mener AG. Først og fremst at det blir en meget stor kostand som vanskelig kan forsvares med bruk av fellesskapets kapital (lån). Og hvor pent blir det å endre fasaden på den måten, står det i stil med konseptet vi har kjøpt oss inn i?
 - Hver enkelt beboer bestiller og betaler oppsettet selv, inkludert vedlikehold og vaske (for eksemplet skyld har vi brukt hjørneløsning som har en pris på 64.224 pr hjørne) Her er det også noen betenkeligheter. Står glass hjørnene/ endene på sameiets arealer (svalgang), eies den av beboeren, hva med salg og ny eier, kan ny eier belastes utgifter og vedlikehold på fellesarealene osv., hva med de som har effekt av hjørneløsninger, de som bor i mellom, skal de være med å betale for hjørneløsningen eller ikke
 - Det er tatt hensyn til å våre beregninger at kostanden for hjørne/endeløsninger for aktuelle hjørner minus rømningsveier blir på ca. 2,6 millioner.

ANBEFALINGER TIL STYRET FRA ARBEIDSGRUPPEN.

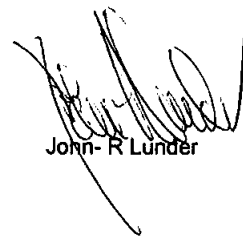
1. Unødvendig å saksbehandle mandatet mer.
2. Beslutte at det ikke settes opp glassvegger på svalgangene
3. Tilby beboere å sette på dørstoppere til egen leilighet som betales av den enkelte
4. Styret kan vurdere å montere opp dørpumper eller automtatisk åpne/ lukke funksjon på de dørene som går ut og inn fra heishusene, som betales av sameiets kapital
5. GLASS ENDE/HJØRNE

AG er av den oppfatning at om sameiet skal velge innglasset hjørne/ ende bør løsningen være lik for alle enheter. Styret vurderer på selvstendig grunnlag om de vil legge frem en sak for årsmøte med en eller flere hjørne/endeløsninger der det er praktisk mulig, unntatt begrensninger i forhold til brannforskriftene (rømningsveier)




Marianne Scholze


Arild Klemsdal


John-R Lunder

Tilbud på innglassing av hjørne Svalgang

Viser til mail og oversender som avtalt tilbud på innglassing av endene på svalgangen.

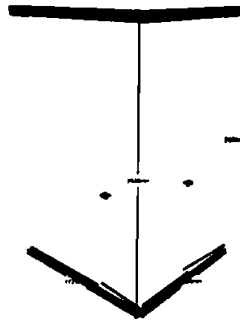
Vi tilbyr glass av topp kvalitet fra den markedsledende finske produsenten Lumon.

Glass innbyr til økt bruk av uteplassen da det gir en utmerket beskyttelse mot vind, støv og regn samtidig som det senker støynivået. En innglasset balkong vil også være et trygt sted for barn og dyr å oppholde seg samtidig som man har mulighet til å låse av terrassen av sikkerhetshensyn.

1 stk. Innglassing Lumon
Gulv til tak, 2 sider
12 mm herdet glass med skyve/folde dører/vinterlister

Pris ferdig montert inkl mva

kr 64.224,-





1 stk. Innglassing Lumon
Gulv til tak, 1 side
12 mm herdet glass med skyve/folde dører/vinterlister

Pris ferdig montert inkl mva kr **46.808,-**



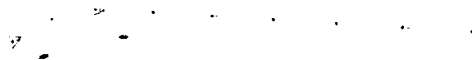
-



1 stk. Innglassing Lumon
Gulv til tak, 2 sider
12 mm herdet glass med skyve/folde dører/vinterlister

Pris ferdig montert inkl mva kr **94.671,-**

<https://www.yourluxuryvilla.com/>



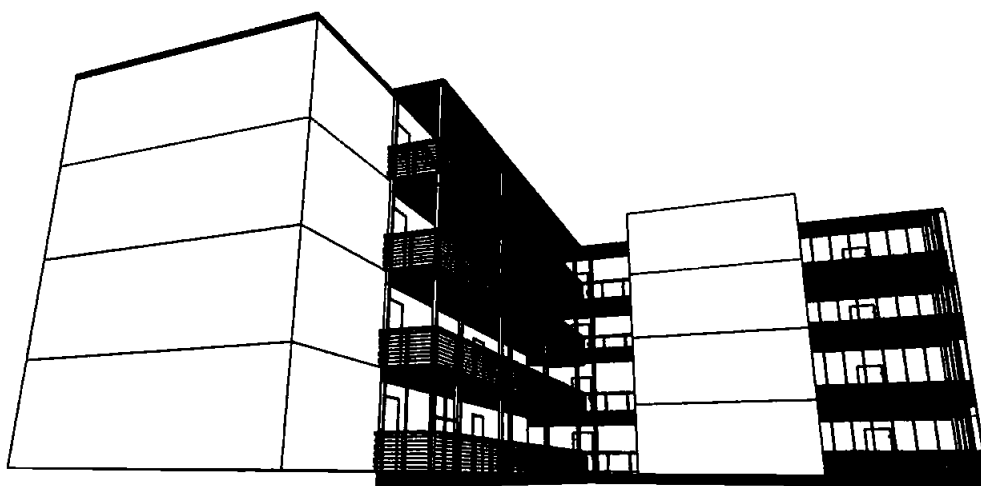


Prisen er ferdig montert. Farge RAL 7022 og leveringstiden er ca 8-12 uker.
Vi håper dette tilbudet er av interesse og ser frem til å høre fra deg. Tilbudets gyldighet er 14 dager.

Mvh

Erik Pettersen

4. VELDIKEHOLD OG RENHOLD. FORESLÅR AT HMS ANSVARLIG I STYRET HAR ÅRLIG TILSYN AV AT ALT ER I HENHOLD TIL SIKKERHET. FORESLÅR MEYERS VASKESERVICE, MOB 41330532 FOR RENHOLD AV GLASSFASADENE.





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 20.04.22 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.22

Selskapsnummer: 4170 **Selskapsnavn:** Sameiet Åsebråten Park

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjennelse av møteinnkallelsen.</p> <p>Møteinnkallelsen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder og protokollvitner</p> <p>Jan Edvin Blomkvist, OBOS, velges til møteleder. Tore Mollestad og Lise Vissås er protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap 2021 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 110.00.

- For
 Mot

Sak 5 Innglassing av svalganger

Saken fremmes uten anbefaling

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvern

Styremedlem (1 skal velges)

- Bjørn H Borg

Varamedlem (1 skal velges)

- Royner Kjernmoen

Sak 7 Valg av valgkomité

Medlemmer (3 skal velges)

- John Rune Lunder
 Lise Vissås
 Marianne Scholze

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.