



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 552 196
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

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, 14.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 917 134	3 154 094
Sum inntekter		2 917 134	3 154 094
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	126 615
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		127 480	61 439
Annen driftskostnad		2 050 798	1 807 461
Sum kostnader		2 315 198	1 995 515
Driftsresultat		601 936	1 158 579
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		482 326	537 003
Sum finansinntekter		482 326	537 003
Annen finanskostnad		494 204	564 254
Sum finanskostnader		494 204	564 254
Netto finans		-11 878	-27 251
Ordinært resultat før skattekostnad		590 058	1 131 328
Ordinært resultat etter skattekostnad		590 058	1 131 328
Årsresultat		590 058	1 131 328
Totalresultat		590 058	1 131 328
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		590 058	1 131 328
Sum overføringer og disponeringer		590 058	1 131 328



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		535 010	464 365
Sum varige driftsmidler		535 010	464 365
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			15 271 734
Sum finansielle anleggsmidler		0	15 271 734
Sum anleggsmidler		535 010	15 736 099
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		100 928	157 900
Sum fordringer		100 928	157 900
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 074 600	1 649 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 074 600	1 649 663
Sum omløpsmidler		2 175 528	1 807 564
SUM EIENDELER		2 710 538	17 543 662

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 008 593	1 852 777
Sum opptjent egenkapital		-16 008 593	-1 852 777
Sum egenkapital		-16 008 593	-1 852 777
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 756 889	17 368 827
Øvrig langsiktig gjeld		1 852 120	1 852 120
Sum annen langsiktig gjeld		18 609 009	19 220 947
Sum langsiktig gjeld		18 609 009	19 220 947
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 800	2 752
Leverandørgjeld		80 693	142 592
Annen kortsiktig gjeld		26 628	30 149
Sum kortsiktig gjeld		110 121	175 493
Sum gjeld		18 719 130	19 396 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 710 538	17 543 662



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225641

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 552 196
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 983 552 196
KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 917 134	3 154 094
Sum inntekter		2 917 134	3 154 094
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	126 615
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		127 480	61 439
Annen driftskostnad		2 050 798	1 807 461
Sum kostnader		2 315 198	1 995 515
Driftsresultat		601 936	1 158 579
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		482 326	537 003
Sum finansinntekter		482 326	537 003
Annen finanskostnad		494 204	564 254
Sum finanskostnader		494 204	564 254
Netto finans		-11 878	-27 251
Ordinært resultat før skattekostnad		590 058	1 131 328
Ordinært resultat etter skattekostnad		590 058	1 131 328
Årsresultat		590 058	1 131 328
Totalresultat		590 058	1 131 328
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		590 058	1 131 328
Sum overføringer og disponeringer		590 058	1 131 328



Organisasjonsnr: 983 552 196
KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		535 010	464 365
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		0	15 271 734
Sum anleggsmidler		535 010	15 736 099
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		100 928	157 900
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 074 600	1 649 663
Sum omløpsmidler		2 175 528	1 807 564
SUM EIENDELER		2 710 538	17 543 662
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	16 008 593	1 852 777
Sum opptjent egenkapital	-16 008 593	-1 852 777
Sum egenkapital	-16 008 593	-1 852 777
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 756 889	17 368 827
Øvrig langsiktig gjeld	1 852 120	1 852 120
Sum annen langsiktig gjeld	18 609 009	19 220 947
Sum langsiktig gjeld	18 609 009	19 220 947
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 800	2 752
Leverandørgjeld	80 693	142 592
Annen kortsiktig gjeld	26 628	30 149
Sum kortsiktig gjeld	110 121	175 493
Sum gjeld	18 719 130	19 396 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 710 538	17 543 662



Organisasjonsnr: 983 552 196
KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

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

Kjelsåshaugen S/E

Digitalt årsmøte avholdes 5. april - 8. april 2022

Selskapsnummer: 6091





Velkommen til årsmøte i Kjelsåshaugen S/E

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 med møte:

Avstemningen åpner 5. april kl. 18:00 og lukker 8. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6091>

Det holdes også et frivillig møte 5. april kl. 18:00 , Frysja 33 - Hallen. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

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. ANBEFALING TIL STYRET I KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE OM ØKNING AV STYREHONORAR
6. Honorar til valgkomite
7. Søknad om innsetting av kombinert terrassedør/vindu i eksisterende vindusåpning
8. Utbedring dreneringsproblemer i Sømveien 1
9. Lys i søppelskurene
10. Endring av vedtekter - Ansvar for utskifting og vedlikehold av vinduer og ytterdører.
11. Endring av vedtekter - Egenandel forsikring og andre mindre justeringer
12. Valg av tillitsvalgte



13. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Kjelsåshaugen S/E



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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 at Heidi Myklebust og Maren Tveitereid signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Heidi Myklebust og Maren Tveitereid er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6091 Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 og gjelder for perioden 2021/-22.

Beløpet fremgår av styrets budsjett for 2022 og er foreslått uendret mot i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

Sak 5

ANBEFALING TIL STYRET I KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE OM ØKNING AV STYREHONORAR

Forslag fremmet av:

Sofia Løseth og Nina Frang Høyum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Undertegnede er medlemmer av valgkomiteen, og vi ønsker ut fra vår erfaring med dette arbeidet å foreslå en økning av styrehonorar i neste års budsjett. Vi foreslår at honoraret økes til 150.000.

Vi ønsker også å rette en anbefaling til styret om at man innfører en sedvane for utbetaling av styrehonorar, og at denne sedvanen sikrer a) god honorering til leder, b) en minimumssum til styremedlemmer og varamedlemmer, og c) en ekstra pott til fordeling til de som jobber mest.

Man kan for eksempel tenke seg 33,3 prosent til leder (hvis samlet sum er 150.00, blir dette 49.500), minimum 8% til hvert medlem og varamedlem (dvs. 12.000 hver) og 18,7 % (dvs. 28.050 til ekstra fordeling). Anbefalingen er at denne prosentvise fordelingen kan følge med etter hvert som styrehonorar økes i takt med prisstigning i årene fremover.

Bakgrunnen for denne anbefalingen, er at det skal bli lettere å rekruttere og beholde personer i disse vervene. Når valgkomiteen skal verve leder, styre- og varamedlemmer, er det avgjørende å kunne gi kandidater en forutsigbar forventning om honorar.

Forslaget sendes av oss som seksjonseiere i sameiet.



Forslag til vedtak

Styrehonorar økes til 150.000. Styret skal vurdere å innføre sedvane om prosentvis fordeling av honoraret for å sikre rekruttering og kontinuitet i styret.

Sak 6

Honorar til valgkomite

Forslag fremmet av:

Sofia Løseth og Nina Frang Høyum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Av samme grunn foreslås det også at det i tillegg innføres et honorar til medlemmene i valgkomiteen, pålydende 2000,- til hvert av de tre medlemmene, altså 6.000 til sammen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å honorere valgkomiteen. Inntekt opp til kr 1 000 er skattefritt, og på bakgrunn av dette foreslår styret at valgkomiteen honoreres med kr 1 000 per medlem. Etter skatt vil de da sitte igjen med omtrent det samme beløpet som om de fikk beløpet som foreslås.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Honorar til valgkomite
- Mot Honorar til valgkomite

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det innføres honorar til medlemmer i valgkomiteen, pålydende NOK 2000 i 2022-verdi.
2. Det innføres honorar til medlemmer i valgkomiteen, pålydende kr 1 000 per medlem.

Sak 7

Søknad om innsetting av kombinert terrassedør/vindu i eksisterende vindusåpning

Forslag fremmet av:

Emma Karoline Gustavsén

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Søknaden gjelder innsetting av separat terrassedør, kombinert med separat vindu og enkel trapp ned til uteareal. Dør og vindu ønskes å bli plassert der det i dag sitter vindu. Dør vil plasseres mot nord i åpningen, med et vindu mot vest. Ved å plassere dør med tilhørende vindu i dagens vindusåpning vil byggets opprinnelige bæring bli ivaretatt. Det vil ikke bli utført endring i byggets bærende konstruksjon. Kombinert terrassedør/vindu vil ha tilsvarende u-verdi som dagens vindu for å ivareta byggets isolasjonsevne. Terrassedør vil ha et nedre felt med vertikal bekledning, som vil passe byggets estetiske uttrykk, se bilder under. Denne terrassedøren vil være av samme utførelse/størrelse som ellers i borettslaget. Trapp som ønskes godkjent vil bli laget med to underliggende vanger og bord i bygges møneretning, og vil være av samme karakter som den min nærmeste nabo har fra sin terrasse til plattingen hans, se vedlagte bilder. Dette, for å ivareta enhetlig visuell utforming.

Adkomst uteareal vil bli vesentlig forbedret. Det vil også være positivt for mine nærmeste naboer, som vil slippe unødvendig «trafikk» i fellesgang. Slik det er nå, må jeg bære ting ut/inn via fellesgang, gå ut hovedinngangen og rundt huset, passere plattingen/verandaen til min nærmeste nabo før jeg kommer frem til den delen av fellesarealet jeg har etablert en liten, koselig sitteplass. Det kan virke forstyrrende for min nærmeste nabo mot vest når hun/de sitter ute på sin platting, for det blir mange turer via fellesgang og forbi naboens platting/uteplass hver gang jeg skal ta ting ut/inn, spesielt vår/sommer/høst.

Om sommeren har leiligheten sol fra midt på dagen til solen går ned. Det blir svært varmt, og det hadde hjulpet mye med bedre utluftningsmulighet for et bedre innklima.

Dagens vindu som ønskes byttet ut med kombinert terrassedør/vindu, er i dag satt inn med ukorrekt plassering av stort/lite felt av glass i forhold til opprinnelig byggetegning og resten av borettslagets vinduer, se vedlegg. Denne feilen blir ved utskiftning rettet opp og tilbakeført i henhold til byggetegninger og arkitektens ønske. Ifølge Oslo kommune, er ovennevnte endring ikke søknadspiktig og etter samtale med mine nærmeste naboer, er det ingen som stiller seg negativt til denne endringen. Videre, vil bygningens eksteriørkarakter forbli uendret og selve utskiftningen vil bli utført av godkjent fagmann. Ta gjerne kontakt for befaring dersom dette er ønskelig.



Overnevnte vil bety mye for meg. Jeg er unikt opptatt av felles trivsel i bofellesskapet og liker å bidra med vedlikehold, gressklipping, blomster og annet som gjør nærmiljøet vårt til et hyggelig sted å bo.

Styrets innstilling

Styret mener det er nyttig med en diskusjon for hva vi kan tillate av fasadeendringer, og andre bygningsmessige endringer. Styret ser at det er både fordeler og ulemper med forslaget. Det vil utvilsomt føre til et positivt løft for bokvaliteten i de minste leilighetene. På den annen side vil det føre til en mindre enhetlig fasade, samt mulige ulemper for naboene. Styret er derfor delt i vår innstilling til denne saken.

Hvis årsmøtet godkjenner dette tiltaket, vil det innebære at vi tillater lignende tiltak for andre leiligheter i første etasje.

Dersom årsmøtet godkjenner tiltaket, mener vi at det forutsetter at styret går i nærmere dialog med forslagsstiller og at utformingen av både balkongdør og trapp godkjennes av styret.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tillater følgende søknad fra seksjonseier: Innsetting av separat terrassedør, kombinert med separat vindu og enkel trapp ned til uteareal. Dør og vindu ønskes å bli plassert der det i dag sitter vindu. Dør vil plasseres mot nord i åpningen, med et vindu mot vest.

Sak 8

Utbedring dreneringsproblemer i Sømveien 1

Forslag fremmet av:

Beboerne i Sømveien 1 a og b

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gårdsplassen foran Sømveien 1 a og b blir hver vinter og vår oversvømt pga problemer med dreneringen. Problemet oppstår når det faller store mengder snø på gårdsplassen som så smelter. De fire små dreneringshullene foran på gårdsplassen tettes ofte av snø og is.

Når det i tillegg kommer store mengder smeltevann/regn fra taket som renner direkte ut på gårdsplassen fra takrennene hopper vannet seg opp. Hvis det så fryser på skaper dette en farlig isbane foran våre inngangspartier og bort til fellesvaskeriet.



Vi som bor i blokka prøver hele tiden å passe på at dreneringshullene ikke går tett ved å bla helle kokende vann ned i dreneringshullene men selv med åpne dreneringshull greier disse uansett ikke å ta av for alt vannet.

Denne saken har tidligere vært fremmet av en beboer i Sømveien 1 uten at styret fant noen løsning. Nå ber vi om at styret ser på dette en gang til.

Forslag til vedtak

Vi tror det kan avhjelpe mye å bare flytte de to takrennene med avløp på gårdsplassen ut til sidene av huset og lede vannet derfra i rør ned i bakken ved trappen/direkte ned i takrennen på nedsiden av vaskeriet. For å forhindre at dreneringshullene på gårdsplassen går tett foreslår vi at det legges varmekabler i disse slik man av og til gjør i takrenner som går tett vinterstid.

Sak 9

Lys i søppelskurene

Forslag fremmet av:

Beboerne i Sømveien 1 a og b

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi foreslår at det monteres elektrisk lys med bevegelsessensor i alle søppelskurene. Det er lite hyggelig å gå ut med søpla når det er mørkt i skuret gjennom hele vinterhalvåret. Belysning med solcellelys har ikke fungert på vinterstid da det fort går tomt på korte og solfattige dager. For å gjøre området koseligere kunne man også montert en liten lampe på veggen utenfor søppelskurene.

Forslag til vedtak

Det monteres elektrisk lys med bevegelsessensor i alle søppelskurene.

Sak 10

Endring av vedtekter - Ansvar for utskifting og vedlikehold av vinduer og ytterdører.

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Ny eierseksjonslov trådte i kraft 01.01.18. Som en konsekvens av dette oppdaterte sameiet vedtekter på årsmøtet i 2020. Dette innebar blant annet at sameiet er ansvarlig



for utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer. Styret ser at dette ansvaret er svært krevende og vil medføre en stor økning i felleskostnadene. Vi ønsker derfor å endre vedtektene slik at dette igjen blir hver enkelt seksjonseiers ansvar. Altså slik praksis vi hadde frem til 2020.

At hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold- og utskifting av sine vinduer og dører vil spare styret for mye arbeid. Vi vil spare oss for mange vanskelige vurderinger hvorvidt vinduer og dører er modne for utskifting eller ikke. Sannsynligvis vil vi måtte bytte mange vinduer før det er et reelt behov, noe som vil øke de totale kostnadene mer enn om vinduer er seksjonseiers ansvar. Fellesbrøken er heller ikke satt med tanke på at fellesskapet skal bære kostnadene ved å bytte vinduer, spesielt vil de mindre leilighetene få en stor økning i kostnadene sammenlignet med antall vinduer. Den mest rettfærdige fordeling får vi når hver enkelt bærer kun sine egne kostnader når vinduene byttes, og ikke andres i tillegg.

Hvis forslaget går gjennom, vil styret likevel arrangere felles utskifting av vinduer og dører for de som ønsker det. Hvis dette er et behov nå, kan vi allerede i 2022 starte med dette arbeidet.

Denne vedtektsendringen krever full tilslutning fra hver enkelt seksjonseier. Vi ber derfor alle om å tenke seg nøye om hvis de tenker å stemme mot dette forslaget.

Se vedlegg for forslag om ny ordlyd.

Forslag til vedtak

Endring i vedtekter vedtas som foreslått.

Vedlegg

2. Vedtekter_med spor endringer.pdf

Sak 11

Endring av vedtekter - Egenandel forsikring og andre mindre justeringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forsikringspremien som sameiet betaler, øker for hvert år som går. Ifølge forsikringselskapet er hovedårsaken mange meldte saker de siste årene. For å gi hver enkelt sameier gode incentiver foreslår styret å justere vedtektene slik at egenandel ved bruk av felles forsikring som hovedregel må dekkes av den enkelte sameier. Dette er vanlig praksis i vårt og andres sameier, men juridisk sett er det anbefalt å vedtektsfeste



dette. I tillegg til dette har styret gått gjennom sameiets vedtekter og ønsker å gjøre noen mindre endringer og presiseringer.

Styret ønsker også å vedtektsfeste at varmtvannsberedere som ikke står i rom med sluk skal monteres med lekkasjestopp. Det er for å hindre store vannskader ved feil, som kan føre til store forsikringsutbetalinger.

Styret mener definisjonen av "tilleggsdel" er for vag og ønsker å presisere dette slik at det også gjelder bygningsmessige endringer. Dette vil plassere ansvaret på den seksjonseieren som har utført et tiltak. Dette vil også gjøre det lettere for styret å godkjenne endringer på bygningskroppen. Dette er også vanlig praksis i dag, men vi ønsker å vedtektsfeste dette slik at det ikke er noen tvil hvis spørsmålet skal dukke opp.

Se vedlegg for forslag om ny ordlyd.

Forslag til vedtak

Endring i vedtekter vedtas som foreslått.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Litt om kandidatene som stiller til valg:

Philip Marcussen

49 år ung og har bodd i rekkehus i sameiet siden 2011. Har to gutter som for tiden går på Engebråten.

Bakgrunn innen økonomi og IT, og 24 års erfaring fra IT-bransjen. Interesser er friluftsliv, seiling og musikk.

Jeg har sittet som Styreleder siden 2017 og stiller også i år til valg som Styreleder, trolig for siste gang. Kjelsåshaugen er et sameie med store ressurser, og min motivasjon for å sitte i styret er få til en best mulig forvaltning av disse, og bidra til å skape en bedre hverdag for alle som bor her. Mitt viktigste bidrag i så måte er at jeg er oppriktig opptatt av å få til bra ting i sameiet, kombinert med vilje og evne til å gjennomføre det.

I sameiet vårt er vi spesielt privilegerte som har så store felles uteområder, og det er viktig med et styre som jobber for å bevare disse og ikke gir etter for presset til å privatisere!

Christer H. Skotland

Bodd i Sømveien 14B i fire år. Er ingeniør og har først og fremst ansvar for varmeanlegget.



Berit Johannessen

Jeg bor i Sømveien 5A sammen med min datter på 10 år. Vi har bodd her siden sommeren 2017. Jeg er utdannet jurist og jobber som statsadvokat ved Riksadvokatembetet. Har litt erfaring med styrearbeid fra to tidligere borettslag.

Lars P Myklebust

Jobber i Statnett og utdanning innen økonomi. To barn på 2 og 4 år. Prøver å presse inn litt styrearbeid i en hektisk hverdag.

Ingvild Therese Istad

Jeg bor sammen med min sønn på 14 år i Sømveien 9A, 3 roms leilighet. Av yrke er jeg Pedagogisk Psykologisk Rådgiver, Cand.Ed. v/UIO 2004. Jeg har både sittet i styret og ledet valgkomiteen i Oslofjord Triatlonklubb (2016-2022).

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Philip Marcussen

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Øien Stensland
- Berit Johannessen
- Christer Heen Skotland
- Therese Istad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henriette Wiken Lund
- Lars Petter Myklebust



Sak 13

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Emma Karoline Gustavsen
- Sindre Nelson
- Sofia Løseth



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Philip Marcussen	Sømveien 4 C
Styremedlem	Berit Johannessen	Sømveien 5 A
Styremedlem	Kjersti Kolbjørnsrud	Sømveien 9 B
Styremedlem	Lars Peter Myklebust	Sømveien 5 A
Styremedlem	Christer Heen Skotland	Sømveien 14 B
Varamedlem	Embla Øverbye	Sømveien 11 B
Varamedlem	Frode Aasnæs Beyer	Sømveien 4 A
Varamedlem	Andreas Øien Stensland	Sømveien 5 B

Valgkomiteen

Nina Frang Høyum	Sømveien 1 B
Sofia Løseth	Sømveien 1 B
Kari Fjeld Pettersen	Sømveien 6 C

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

Generelle opplysninger om Kjelsåshaugen S/E

Sameiet består av 81 seksjoner.

Kjelsåshaugen S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 552 196, og ligger i bydel 8 Nordre Aker i Oslo kommune.

Adressen til sameiet er Sømveien 1-14.

Gårdsnummer 72 og bruksnummer 62.

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

Kjelsåshaugen S/E 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.



Styrets arbeid

Oppsummert

Året som gikk, var fortsatt preget av korona og aktivitetsnivået har vært noe lavere enn man kanskje kunne ønsket seg. Samtidig ser vi at vi gjennom noen smarte grep tidligere, kan vi nå nyte godt av store besparelser.

I januar tegnet vi fastpris avtale på strømmen med 12 måneders varighet. Dette sparte oss for nesten 200 000 kroner i strømutfgifter.

Denne avtalen er dessverre ikke mulig å forlenge, men vi har fortsatt grunnvarmen som sparer oss 300-350.000 kwh pr år. Med dagens strømpriser er det fort 600 000 kroner spart i snitt hvert år. Det gjør at grunnvarmen er nedbetalt på rekordtid.

Den nye avtalen med Obos Oppenhet sparer oss samlet for over 600.000 i året, og det for en tjeneste som er langt bedre enn den vi hadde.

I alt er det besparelser som kommer godt med i et år da det er trolig at nær sagt alt kommer til å bli dyrere. Forhåpentligvis holder det til å kunne stå enda et år uten å måtte øke fellesutgiftene.

Bredbånd og Tv

Fra februar gikk vi over til fiber fra Obos Oppenhet og tv fra Riks-Tv. Overgangen gikk så smertefritt som mulig, og så langt har vi vært svært fornøyde med tjenestene. Litt trøbbel tidligere i høst med strømforsyningene grunnet gravearbeider nede i Hestekoene, men det er nå løst med en ekstra strømforsyning for vårt anlegg.

Vaskeriet

2021 ble året da vi måtte gjøre noen investeringer i vaskeriet. Da den gamle tørketrommelen gikk i stykker fikk vi tak i en ny (brukt) med dobbelt så stor kapasitet.

Og da systemet som produserte de gamle vaskerikortene, bokstavelig talt gikk opp i røyk, måtte vi finne en ny måte å betale på. Nå har vi fått en ny betalingsløsning der man kan betale med både kort og Vipps, eller direkte fra mobilen med en App.

Vi har også byttet to av vinduene ut mot Kjelsåsveien, da de begynte å bli morkne.



Vaktmesterarbeid

Høsten 2021 inngikk styret en avtale med Andrei Demsa om å utføre diverse reparasjoner, vedlikehold og vaktmesteroppgaver i sameiet. Andrei er driftsansvarlig på Rønningen folkehøgskole, og har allsidig kompetanse og erfaring. I løpet av høsten har han bl.a.

- Satt opp gjerde mellom nr. 13 og nr. 15 ned mot garasjene ved toglinja
- Reparert dørene til søppelskurene,
- Skiftet ut vindu på vaskeriet
- Utført diverse snekkerier og reparasjoner.

Styret er godt fornøyd med denne ordningen da det er raskt og enkelt å få løst småjobbene. I tillegg er det en fordel å samarbeide med en som etter hvert kjenner sameiets bygningsmasse godt. Andrei kommer derfor til å fortsette å gjøre forefallende vedlikeholdsarbeid for oss videre i 2022.

Andrei kan også påta seg private oppdrag for sameierne. Da gjøres egen avtale. Se kontaktinfo på VIBBO

Annet Vedlikehold

- Varmeanlegget har blitt rensset for å bedre effekten.
- Det ble også tatt en runde på ovner, der vi rensket og fikset for bedre effekt.
- På høsten gjennomførte vi spyling av alle avløpsrør for å løsne slaggdannelse og motvirke tetning.
- På sensommeren hadde vi et firma som malte vinduskarmer utvendig.
- Vi har fikset på utvendige trapper v/nr 9 og innvendig kjellertrapp i nr 11.

Dugnader

Det ble gjennomført 2 dugnader i Sameiet, en på våren og 1 på høsten. Vår-dugnaden ble tilfredsstillende gjennomført, selv om fortsatt restriksjoner begrenset det sosiale. Høstdugnaden derimot var omtrent som i «gamle» dager, med topp vær, godt oppmøte, grilling, kaffe og kaker og god stemning!

Aktiviteter

17. Mai ble feiret med felles flaggheis og korpset spilte marsjer og nasjonalsangen.

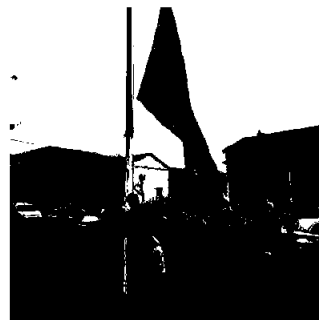
Søndag 28. november tente vi «jule-flaggstanga» og hadde førjulskos med bålpanne, pølser og gløgg.

Planlagte aktiviteter i kommende periode

Kort oppsummert planlagte aktiviteter knyttet til vedlikehold og oppgraderinger gjennom 2022



- Reparere lekkasjer i varmeanlegget
- Ny runde der vi renser evt. bytter radiator-ovner som ikke fungerer
- Bytte stoppekraner og merke disse bedre.
- Utelys. På vegg nr 3, på og i søppelskur.
- Utrede mulighetene for å bygge sykkelkur
- Utrede fornying av tak og samtidig legge solcelle-paneler
- Vedlikehold ved garasjene nede ved jernbanen





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 2 917 134 i samsvar med budsjett. Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling for el-bil lading og vaskeri.

Utbytte fra Gjensidige fremgår av finansinntekter og utgjorde kr 41 069.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 315 198.

Dette er ca 460 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsatte arbeidere i forbindelse med rehabilitering av garasjelegget.

Resultat

Årets resultat på kr 590 059 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Avdragene utgjorde kr 611 938 og fremgår av note 18.

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 2 065 407 og holder et godt nivå.

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 150 000 til spyling av rør og ovner. Styret har også budsjettert med beskjæring og beplantning samt asfaltering utenfor garasjene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 49 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjelsåshaugen S/E.

Lån

Kjelsåshaugen S/E har to lån i OBOS Banken med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kjelsåshaugen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kjelsåshaugen Boligsameies 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

6091 Årsrapport.pdf



Uavhengig revisors beretning - Kjelsåshaugen Boligsameie

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 avviklet.

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>.

Oslo, 15. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 907 204	2 817 444	2 907 000	2 926 000
Ladepunkt		5 446	0	0	10 000
Andre inntekter	3	4 484	336 650	10 000	10 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 917 134	3 154 094	2 917 000	2 946 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-11 615	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-115 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-127 480	-61 439	-50 000	-66 000
Revisjonshonorar	6	-6 250	-5 844	-10 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-123 950	-121 533	-124 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-15 672	-25 123	-40 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-362 332	-319 698	-879 000	-530 000
Forsikringer		-383 814	-316 142	-384 000	-433 000
Kommunale avgifter	9	-444 498	-438 881	-444 000	-458 000
Energi/fyring		-256 008	-207 800	-210 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-353 312	-262 138	-363 000	-373 500
Andre driftskostnader	10	-104 963	-110 302	-135 000	-176 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 315 198	-1 995 515	-2 776 000	-2 620 500
DRIFTSRESULTAT		601 936	1 158 579	141 000	325 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	482 326	537 003	412 500	444 000
Finanskostnader	12	-494 204	-564 254	-497 000	-504 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 878	-27 251	-84 500	-60 000
ÅRSRESULTAT		590 058	1 131 328	56 500	265 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		590 058	1 131 328		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	535 010	464 365
Langsiktige fordringer		0	15 271 734
SUM ANLEGGSMIDLER		535 010	15 736 099
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 518	76 928
Forskuddsbetalte kostnader		56 883	66 648
Andre kortsiktige fordringer	15	34 527	14 324
Driftskonto OBOS-banken		997 878	275 419
Sparekonto OBOS-banken		1 076 722	1 374 244
SUM OMLØPSMIDLER		2 175 528	1 807 564
SUM EIENDELER		2 710 538	17 543 662
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16		-1 852 777
Annen egenkapital	1, 16 og 17	-16 008 593	
SUM EGENKAPITAL		-16 008 593	-1 852 777
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	16 756 889	17 368 827
Annen langsiktig gjeld	13	1 852 120	1 852 120
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 609 009	19 220 947
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 628	30 149
Leverandørgjeld		80 693	142 592
Påløpte renter		2 800	2 752
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 121	175 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 710 538	17 543 662
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 08.03.2022
Styret i Kjelsåshaugen Boligsameie

Philip Marcussen/s/ Berit Johannessen/s/ Kjersti Kolbjørnsrud/s/
Lars Peter Myklebust/s/ Christer Heen Skotland/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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING**

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	2 497 548
Kabel-tv	354 720
Garasje	47 808
Leietillegg påbygg	7 128
Lånekostnad , lån med adm. avtale	957 772
Fratrekk kapitalkostnader lån med adm. avtale	-957 772
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 907 204

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	4 150
Nøkler	250
Regnskapskorrigeringer	84
SUM ANDRE INNTEKTER	4 484

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 1 526, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 172
SUM KONSULENTHONORAR	-15 672

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

Drift/vedlikehold bygninger	-167 592
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 001
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-89 628
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-77 501
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 609
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-362 332

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-287 044
Feieavgift	-641
Renovasjonsavgift	-156 813
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-444 498

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-39 736
Verktøy og redskaper	-4 251
Driftsmateriell (plank og maling)	-2 338
Snørydding	-26 713
Andre fremmede tjenester (IN-admin gebyr, SMS)	-13 156
Trykksaker	-1 802
Kurs	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 526
Andre kontorkostnader	-1 046
Telefonlinje	-2 985
Porto	-2 722
Bankgebyr	-3 190
Velferdskostnader	-5 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-104 963

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 478
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 766
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 069
Dekning lånekostnader, lån med adm. avtale	434 013
SUM FINANSINNTEKTER	482 326

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån med adm. avtale	-434 013
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-59 930
Andre rentekostnader	-261
SUM FINANSKOSTNADER	-494 204

NOTE: 13**LEILIGHETER****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-1 705 720
Andre innskudd	-146 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 852 120

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg 2		
Tilgang 1989	42 595	
Tilgang 1990	1 729 177	
Avskrevet tidligere	-1 328 827	
Avskrevet i år	-59 059	383 886
Garasjeanlegg		
Tilgang 1980	71 400	
Avskrevet tidligere	-49 980	
Avskrevet i år	-2 380	19 040
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	198 125	
Avskrevet i år	-66 041	
		132 084
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		535 010

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-127 480****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, lån med adm. avtale	4 272
Ladepunkt elbi, desember	1 330
Strømstønad	28 926
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	34 527

**NOTE: 16****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: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-1 262 719
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending	-14 745 874
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-16 008 593

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 200 000
Nedbetalt tidligere	102 907
Nedbetalt i år	86 078
	-2 011 015

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-23 577 000
Nedbetalt tidligere	8 305 266
Nedbetalt i år	525 860
	-14 745 874

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-16 756 889
------------------------------------	--------------------



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.

Vaktmester

Sameiet har ikke avtale om faste vaktmestertjenester, men styret har inngått en avtale med Andrei Demsa som utfører småjobber etter avtale.

Sameiet har imidlertid en avtale med Heating om vedlikehold/service på sentralfyrerlegget, og med Gartnerhagen AS for snømåking foran garasjeanleggene.

Parkering

Det er 48 garasjer på sameiets grunn som tilhører sameiet og leies ut til leietakere som har betalt innskudd.

Bruksrett til garasjen følger boligseksjonen ved salg, evt. må den "selges" til andre seksjonseiere i Kjelsåshaugen Boligsameie.

Styret har etablert 6 ladeplasser for el-bil. Sjekk vibbo.no for instruks for hvordan bruke disse.

Nøkler/skilt

Bestilles via styret.

Fellesvaskeri

Vaskeriet ligger i Sømveien nr. 1. For bestilling av vaskerikort, se vibbo.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82452770. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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. 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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV og internett

Sameiet får levert internett fra OBOS Open Net. TV leveres av Riks-TV. Se for øvrig vibbo.no for nærmere informasjon.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Etablering av 6 el-bil plasser
	Etablering av fiber til alle husstander
2019	Etablering av bergvarme
	Etablering av nye søppelskur
2017	Kjøpt tomten
2016	Ferdigstilt lekeplass
2014	Ferdigstilt balkongrenovering
2013	Balkongrenovering, nytt asfaltdekke
2012	Oppstart fasaderenovering resterende gavlvegger
2009	Drenering
2005	Bytte av kledning



5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, slik som boder, skur, skillevegger og plattinger som seksjonseier har oppført, samt bygningsmessige endringer som er utført av seksjonseier.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. innsiden av vinduer, veranda- og ytterinngangsdører til bøligenheten
- j. trelemmer på veranda
- k. ringeklokke

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Varmtvannsbereder i rom uten sluk skal ha lekkasjestopp.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, ~~men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.~~

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.



- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) Det er et overordnet mål at fasader i sameiet har en enhetlig utforming.
- (12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (13) En seksjonseier kan ikke hensette avfall på fellesområder uten at dette på forhånd er avtalt med styret. Kostnader knyttet til fjerning av hensatt avfall vil skje for seksjonseiers regning.

2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
- (6) For at sameiet skal dekke kostnader ved utskifting/utbedring må styrets godkjenning av tiltaket foreligge i forkant.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

1. Felleskostnader.

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.



(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kabel-tv og bredbånd anses som en slik kostnad og fordeles med likt beløp per seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Alle skader hvor felles forsikring er tenkt benyttet skal straks rapporteres til styret.

(3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Som hovedregel skal seksjonseier selv dekke egenandelen dersom sameiets forsikring brukes. Ved skader som ikke kan relateres til en seksjonseier/beboers handling, mangel på handling, private inventar eller mangel på ettersyn vil sameiet dekke egenandelen.



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 5.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.04.22

Selskapsnummer: 6091 **Selskapsnavn:** Kjelsåshaugen S/E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Heidi Myklebust og Maren Tveitereid er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 ANBEFALING TIL STYRET I KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE OM ØKNING AV STYREHONORAR</p> <p>Styrehonorar økes til 150.000. Styret skal vurdere å innføre sedvane om prosentvis fordeling av honoraret for å sikre rekruttering og kontinuitet i styret.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 6 Honorar til valgkomite

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For honorar til valgkomite
- Mot honorar til valgkomite

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Det innføres honorar til medlemmer i valgkomiteen, pålydende NOK 2000 i 2022-verdi.
- Det innføres honorar til medlemmer i valgkomiteen, pålydende kr 1 000 per medlem.

Sak 7 Søknad om innsetting av kombinert terrassedør/vindu i eksisterende vindusåpning

Årsmøtet tillater følgende søknad fra seksjonseier: Innsetting av separat terrassedør, kombinert med separat vindu og enkel trapp ned til uteareal. Dør og vindu ønskes å bli plassert der det i dag sitter vindu. Dør vil plasseres mot nord i åpningen, med et vindu mot vest.

- For
- Mot

Sak 8 Utbedring dreneringsproblemer i Sømveien 1

Vi tror det kan avhjelpe mye å bare flytte de to takrennene med avløp på gårdsplassen ut til sidene av huset og lede vannet derfra i rør ned i bakken ved trappen/direkte ned i takrennen på nedsiden av vaskeriet. For å forhindre at dreneringshullene på gårdsplassen går tett foreslår vi at det legges varmekabler i disse slik man av og til gjør i takrenner som går tett vinterstid.

- For
- Mot

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



Sak 9 Lys i søppelskurene

Det monteres elektrisk lys med bevegelsessensor i alle søppelskurene.

- For
 Mot

Sak 10 Endring av vedtekter - Ansvar for utskifting og vedlikehold av vinduer og ytterdører.

Endring i vedtekter vedtas som foreslått.

- For
 Mot

Sak 11 Endring av vedtekter - Egenandel forsikring og andre mindre justeringer

Endring i vedtekter vedtas som foreslått.

- For
 Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Philip Marcussen

Styremedlem (4 skal velges)

- Andreas Øien Stensland
 Berit Johannessen
 Christer Heen Skotland
 Therese Istad

Varamedlem (2 skal velges)

- Henriette Wiken Lund
 Lars Petter Myklebust

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



Sak 13 Valgkomite

Medlem (3 skal velges)

Emma Karoline Gustavsen

Sindre Nelson

Sofia Løseth

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.