



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 867 905
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 338 918	2 032 836
Sum inntekter		2 338 918	2 032 836
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		33 766	33 766
Annen driftskostnad		1 852 814	2 087 306
Sum kostnader		2 023 500	2 257 992
Driftsresultat		315 418	-225 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 382	18 709
Sum finansinntekter		19 382	18 709
Annen finanskostnad		45 665	46 353
Sum finanskostnader		45 665	46 353
Netto finans		-26 283	-27 644
Ordinært resultat før skattekostnad		289 135	-252 800
Ordinært resultat etter skattekostnad		289 135	-252 800
Årsresultat		289 135	-252 800
Totalresultat		289 135	-252 800
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 135	-252 800
Sum overføringer og disponeringer		289 135	-252 800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 767	67 533
Sum varige driftsmidler		33 767	67 533
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 767	67 533
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		175	175
Andre fordringer		139 838	142 494
Sum fordringer		140 013	142 669
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		512 509	610 589
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		512 509	610 589
Sum omløpsmidler		652 522	753 257
SUM EIENDELER		686 289	820 790

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		169 940	459 075
Sum opptjent egenkapital		-169 940	-459 075
Sum egenkapital		-169 940	-459 075
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		783 429	1 052 484
Sum annen langsiktig gjeld		783 429	1 052 484
Sum langsiktig gjeld		783 429	1 052 484
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		269	231
Leverandørgjeld		16 298	168 600
Annen kortsiktig gjeld		56 234	58 551
Sum kortsiktig gjeld		72 800	227 382
Sum gjeld		856 229	1 279 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		686 289	820 790



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357834

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 867 905
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 921 867 905
A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 338 918	2 032 836
Sum inntekter		2 338 918	2 032 836
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		33 766	33 766
Annen driftskostnad		1 852 814	2 087 306
Sum kostnader		2 023 500	2 257 992
Driftsresultat		315 418	-225 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 382	18 709
Sum finansinntekter		19 382	18 709
Annen finanskostnad		45 665	46 353
Sum finanskostnader		45 665	46 353
Netto finans		-26 283	-27 644
Ordinært resultat før skattekostnad		289 135	-252 800
Ordinært resultat etter skattekostnad		289 135	-252 800
Årsresultat		289 135	-252 800
Totalresultat		289 135	-252 800
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 135	-252 800
Sum overføringer og disponeringer		289 135	-252 800



Organisasjonsnr: 921 867 905
A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		33 767	67 533
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 767	67 533
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		175	175
Andre fordringer		139 838	142 494
Sum fordringer		140 013	142 669
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		512 509	610 589
Sum omløpsmidler		652 522	753 257
SUM EIENDELER		686 289	820 790
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	169 940	459 075
Sum opptjent egenkapital	-169 940	-459 075
Sum egenkapital	-169 940	-459 075
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	783 429	1 052 484
Sum annen langsiktig gjeld	783 429	1 052 484
Sum langsiktig gjeld	783 429	1 052 484
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	269	231
Leverandørgjeld	16 298	168 600
Annen kortsiktig gjeld	56 234	58 551
Sum kortsiktig gjeld	72 800	227 382
Sum gjeld	856 229	1 279 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	686 289	820 790



Organisasjonsnr: 921 867 905
A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

7955 A3 Slottet Boligsameie





Til seksjonseierne i A3 Slottet Boligsameie

Velkommen til årsmøte, mandag 27. mars 2023 kl. 18:00 på Langhuset.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte A3 Slottet Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i A3 Slottet Boligsameie
avholdes mandag 27. mars 2023 kl. 18.00 på Langhuset.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sittebenker mot levegg i første etasje
 - B) Levegg
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av vedlikeholdsutvalg og grøntutvalget

Langhus, 08.02.2023
Styret i A3 Slottet Boligsameie

Christian Fjeld/s/

Ken Halvorsen/s/

Heidi Borgen Larsen/s/

Trine Stensen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Christian Fjeld	Haugbro Terrasse 174	2021-2023
Styremedlem	Ken Halvorsen	Haugbro Terrasse 174	2021-2023
Styremedlem	Heidi Borgen Larsen	Haugbro Terrasse 174	2021-2023
Styremedlem	Trine Stensen	Haugbro Terrasse 196	2022-2024
Varamedlem	Ingrid Hakestad Hansen	Haugbro Terrasse 192	2022-2023
Varamedlem	Even Tveter	Haugbro Terrasse 174	2022-2023

Valgkomiteen

Karin W Lauritzen Haugbro Terrasse 192

Vedlikeholdsutvalg

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

Grøntutvalget

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post a3slottet@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om A3 Slottet Boligsameie

Sameiet består av 67 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

125 458

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

A3 Slottet Boligsameie har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styremøter

Det er avholdt 14 styremøter og ett særmøte med utvalgene i 2022.

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

Informasjon til eiere/beboere via VIBBO

VIBBO er styrets hovedkanal for all kommunikasjon mellom eiere/beboere og styret. Styret oppfordrer alle beboere til å benytte Vibbo for å oppsøke informasjon som legges ut og oppdateres av styret enten som nyhetssaker eller under ulike tema-bokser (kalt «Tema»).

Eiere/beboere blir varslet via mail/SMS når styret legger ut nyhetssaker.

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

Dette synes å fungere utmerket.

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

VIBBO-portalen har også en «Oppslag-funksjon» der alle eiere/beboere kan komme med innlegg.

HMS

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

Styret har sendt ut informasjon om helse, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i boligsameiet, og vedlagt sjekklister for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten. Dette ligger også ute på Vibbo under Tema «HMS - Egenkontroll Beboer».

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

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

Styret har særskilt jobbet mye med oppfølging av vaktmesteravtalen med Alt-mann og de punktene vaktmesterselskapet skal utføre. Rutiner for oppfølging og rapportering er under stadig forbedring, men styret bruker mye ressurser på å følge opp dette.

Brannsentralen er nå tilknyttet brannvesenet med direkte tilknytning ved utløst brannalarm. Dvs. at når tiden på 3 min etter første branneteksjon er utløpt, så vil klokken i hele blokka ringe og brannvesenet blir varslet for utrykning. Det er viktig å gjøre seg kjent med og følge de branninstruksjoner som er gitt på Vibbo under Tema «Brannalarm anlegg».

Dugnad og vedlikehold

Det ble avholdt 3 dugnader våren 2022 og 1 dugnad høsten 2022. På våren ble det utført vasking av svalganger (1 kveld), oljing svalganger (1,5 dag), vasking av garasje (1 kveld), og det ble utført vask av utvendig fasade ved vei og andre mindre oppgaver (1 kveld) høsten 2022. Det var et mål å oppnå vask og oljing av håndløper og gulv i alle etasjer på svalganger dette året, og det lyktes takket være god innsats fra beboere som deltok.

Et varierende oppmøte på dugnader viser seg, og det rettes en særdeles stor takk til de som gjentatte ganger viser engasjement og interesse for å hjelpe til med å holde kostnadene nede ved å utføre mindre dugnadsarbeid på frivillig innsats. Ekstern utførelse

(innleid firma) av dugnadsoppgaver vurderes ved avtagende engasjement fremover i sameiet.

Gulvet i garasjeanlegget holdes rent og ryddes for vann og slaps ved jevne mellomrom, med god hjelp av velvillige beboere som benytter garasjevaskeren. Opplæringsrunder på denne har blitt holdt flere ganger i løpet av høsten/vinteren 2022.

Beplantning og ferdigstilling av uteområdene ble ferdigstilt våren 2022 av Tronslien AS. Vanningsanlegg og vanningslister ble etablert gjennom sommeren og det var en utfordrende oppgave å sørge for tilstrekkelig og kontinuerlig vanning. En stor takk rettes grøntutvalget som bidro stort til dette.

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

For å sikre at vedlikeholdet ivaretas på best mulig måte, og planlegge de økonomiske utgiftene det medfører bestilte styret en tilstandsvurdering med en vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt. Denne fant styret dessverre ikke helt tilfredsstillende og mangelfull med hensyn til detaljerte kostnadsestimater for fremtidig finansieringsplan. Styret klaget inn dette til OBOS Prosjekt uten å få videre detaljering og utbedring av dette. Styret vil jobbe videre med å innhente ulike kostnadsestimater fra eksisterende leverandører på det som er kjent at vil tilkomme som kostnader innen 5-10-15-30 år for å bedre kunne budsjettere for fremtidig vedlikehold.

Revisjon av Husordensregler

En mindre revidering av sameiets Husordensregler, som tidligere revidert og vedtatt av årsmøte 2021, ble på nytt endret og vedtatt av årsmøte 2022. Revideringene dreide seg blant annet om endringer forbundet med Lading av elbil og ladepunkt, skadedyr og helse-, miljø og sikkerhet i boligsameiet. Husordensreglene ligger tilgjengelig på Vibbo og styret oppfordrer alle beboere til å holde seg oppdatert og i tråd med sin plikt om å opprettholde disse.

Fuktighet og vanninntrengning i garasjeanlegg og boder

Styret fortsatte oppfølging og dokumentering av fukt og vanninntrengningsproblematikken fra taket i garasjeanlegget og boder mot Villa Utvikling, da problemene som tidligere innmeldt eskalerte i særskilt større grad. Styret jobber aktivt med å følge opp dette videre opp mot utbygger og bruker mye ressurser på dokumentering og kommunikasjon rundt dette.

Skjeggkre bekjempelse i A3A

Det ble oppdaget flere dokumenterte funn av skjeggkre i A3A som styret meldte inn til Norsk Hussopp Forsikring. Skadedyrbekjempere fra Nokas utførte 1.runde med åte/gift den 08.02.22 med en oppfølgingsrunde 21.02.22. Vi ønsker videre å følge opp med å legge ut limfeller i A3B og A3C for å undersøke om det kan være behov her også. A3A må videre følges opp med limfeller etter 9 mnd for å avdekke behov for eventuell ny behandling.

Beboermøte

Årsmøtet 2022 ble gjennomført digitalt. Det fungerte utmerket, men det ble ytre ønske om et fysisk møte i etterkant. Styret inviterte derfor til beboermøte i september. Oppmøtet var noe lavt, og styret skulle ønske flere hadde hatt anledning til å møte. Styret anser

beboermøter for å være en viktig arena for å utveksle informasjon og diskutere saker av betydning for oss alle.

Flere temaer ble diskutert (bl.a. årlige servicekontroller, brannøvelse, skjeggkrebekjempelse i A3A, sameiets forsikringsavtale, dugnader, beplantning av uteområder, ny løsning for 6 hjørneleiligheter i 1.etg vedr. levegg terrasse, sameiets økonomi, VA-utbyggingen, Haugbro Terrasse 200 byggeprosjekt, ventilasjonsfilter, garasjeport og heis, OBOS-nøkler (digitale nøkler), VIBBO-portalen).

Levegg terrasse for 6 hjørneleiligheter i 1.etg

Med bakgrunn i et ønske fra beboere i 1.etg om mulighet for endret utvendig fasade/blomstekasse på terrasse med skjerming mot fellesområde så styret at en skjermende levegg ikke bare vil gagne den enkelte beboer, men også sameiet som fellesskap for en mulig mer utbredt benyttelse av fellesareal og lekeplass. Dette gav grunnlag for å jobbe videre med bistand fra arkitekt som tidligere benyttet for utforming av A3 Slottet Boligsameie. En løsning som ikke medfører en fasadeendring, og dermed heller ikke er søknadspliktig ovenfor kommunen ble utarbeidet. Løsningen er unison med resten av fasaden til A3 Slottet Boligsameie i valg av løsninger og utførelse. Saken tok lang tid og var særdeles ressurskrevende for styret. Et detaljert anbudsdocument som beskriver valg av materialer og utførelse ligger på Vibbo under Tema «Terrasse/Balkong» og er eneste alternative løsning til disse 6 hjørneleilighetene for endring på eksisterende løsning med dagens blomsterekasse (for fast installasjon, utvendig screens er også et alternativ). Anbudsdokumentet er laget slik at dette kan benyttes for innhenting av anbud fra ulike utførende firmaer.

OBOS-nøkler (nøkler på mobilen)

Styret inngikk en avtale med OBOS om installering av mobile nøkler i alle inngangsdører/dører inn/ut av garasje og garasjeport, samt tekniske rom i 2021. OBOS lanserte så i 2022 et nytt og forbedret kontrollsenner som administrerer eieres tilgang til disse dørene og styret sendte ut informasjon på bruken av dette i mai 2022. Fysiske nøkler vil fortsatt kunne brukes. Mer informasjon om bruk av nøkler på mobilen ligger under Tema «OBOS-nøkkel / mobile nøkler» på Vibbo.

Innkjøp

- Ventilasjonsfilter til alle leiligheter – filtrerene ble levert alle beboere i november 2022 og styret forutsetter at alle har sørget for utskifting av disse i sine ventilasjonsanlegg
- Diverse utstyr til dugnader som feiekoster, svabere, beis, malekoster og lignende

Andre utførte arbeider

- Styret har hatt kontakt med Nordre Follo kommune og entreprenør Grimsrud angående tunneldriving ifm. VA-utbyggingen. Vi har spesielt fokusert på sikker ferdsel når det gjelder kjøring av tunge anleggskjøretøy, og understreket viktigheten av nødvendig hensyn til myke trafikanter.



- Styret har også hatt kontakt med utbygger av Haugbro Terrasse 200, og informert via Vibbo angående forstyrrelser forbundet med sprenging. Vi har etterspurt løpende informasjon om videre plan for bygging.
- Styret har også vært i kontakt med styret i A4 Slottet boligsameie for å diskutere felles anliggender, bl.a. avfallshåndtering, VA-utbyggingen og andre relevante saker av felles interesse.
- Styret har et løpende arbeide med å oppdatere lister og oversikt over navn tilknyttet de ulike leiligheter ved ringetablå, samt telefonnummer som skal godkjennes av telefonsystemet tilknyttet garasjeporten.
- Styret innhentet og vurderte flere ulike tilbud på forsikringsavtaler for sameiet for å forsøke å forhandle frem en gunstigere og kostnadsbesparende avtale for sameiet. Utfallet av dette ble at dagens forsikringsavtale med Gjensidige ble erstattet av en kostnadsbesparende avtale gjennom OBOS med samme selskap: Gjensidige forsikring.

Planer fremover

- Styret planlegger å innhente flere tilbud på sameiets strømvaktale for å sikre at sameiet har gunstige og oppdaterte avtaler.
- Styret mener det er behov for en oppfrisking av trappeløpene fra garasjen og oppover i etasjene. Styret vil se på ulike, kostnadseffektive løsninger.
- Styret har besluttet at det skal monteres vannkraner oppover i svalganger og flere utfak i garasjen for å lette arbeid under dugnad og fremtidig innleide arbeider.
- Styret vil arbeide videre med en detaljestimering av kommende vedlikeholdskostnader for årene fremover og ta i bruk et nytt digitalt verktøy fra OBOS for registrering av disse.
- Styret vurderer vedlikeholdsvask av all utvendig kledning utført av eksternt firma i året som kommer
- Utarbeidelse av endret toalett/oppbevarings-bod/garasjevasker-plass i garasjeanlegg
- Brannøvelse og dugnader vil varsles og settes opp også i året som kommer



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold som til større vedlikeholdsarbeider og vedlikehold av bygninger, og kommunale avgifter. Samtidig var andre driftskostnader generelt, konsulenthonorar til OBOS Prosjekt for en overordnet vedlikeholds rapport, og energi/fyring høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 579 722.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 504 500 til generell drift og vedlikehold av sameiet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringer er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A3 Slottet Boligsameie og derfor budsjettet med omtrent samme som i fjor.

**Lån**

A3 Slottet Boligsameie har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente, og rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 % og løpetiden er 5 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i A3 Slottet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert A3 Slottet Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av samsels finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 samsel 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 samt styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankgiro:
0166 Oslo	8397.05.05914
	Organisasjonsnr:
	975 800 679 mva



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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: 447 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
6397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 600 679 mva



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 351 988	2 018 016	2 352 000	2 517 000
Andre inntekter	3	-13 070	14 820	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 338 918	2 032 836	2 352 000	2 517 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	13	-33 766	-33 766	-33 766	-33 766
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 313	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-119 615	-115 905	-120 500	-126 000
Konsulenthonorar	7	-61 438	-10 991	-50 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-331 037	-731 008	-736 000	-504 500
Forsikringer		-146 948	-146 089	-153 500	-153 500
Kommunale avgifter	9	-150 891	-203 711	-172 000	-162 000
Ladepunkt		-71 099	-22 344	-68 000	-68 000
Energi/fyring		-160 858	-156 704	-130 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-384 964	-355 261	-390 000	-419 000
Andre driftskostnader	10	-421 090	-340 980	-361 500	-422 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 023 500	-2 257 992	-2 359 266	-2 195 266
DRIFTSRESULTAT		315 418	-225 156	-7 266	321 734
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 382	18 709	2 500	17 500
Finanskostnader	12	-45 665	-46 353	-38 000	-40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-26 283	-27 644	-35 500	-22 500
ÅRSRESULTAT		289 135	-252 800	-42 766	299 234
Overføringer:					
Udekket tap		0	-252 800		
Reduksjon udekket tap		289 135	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	33 767	67 533
SUM ANLEGGSMIDLER		33 767	67 533
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		50	1 870
Kundefordringer		175	175
Forskuddsbetalte kostnader		139 788	140 624
Driftskonto OBOS-banken		135 746	6 772
Sparekonto OBOS-banken		376 763	603 817
SUM OMLØPSMIDLER		652 522	753 257
SUM EIENDELER		686 289	820 790
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-169 940	-459 075
SUM EGENKAPITAL		-169 940	-459 075
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	783 429	1 052 484
SUM LANGSIKTIG GJELD		783 429	1 052 484
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 944	33 643
Leverandørgjeld		16 298	168 600
Påløpte renter		269	231
Påløpte kostnader		22 290	0
Annen kortsiktig gjeld		0	24 908
SUM KORTSIKTIG GJELD		72 800	227 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		686 289	820 790
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Nordre Follo, 08.02.2023
Styret i A3 Slottet Boligsameie

Christian Fjeld/s/

Ken Halvorsen/s/

Heidi Borgen Larsen/s/

Trine Stensen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 959 948
Kabel-tv	392 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 351 988

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
Oppstartskapital	-13 140
SUM ANDRE INNETEKTER	-13 070

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 168, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-48 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 688
SUM KONSULENTHONORAR	-61 438

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tronslien AS, anleggsgartnermester	-101 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-101 125
Drift/vedlikehold bygninger	-3 718
Drift/vedlikehold elektro	-13 236
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 318
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-11 400
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 885
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 314
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 345
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 440
Kostnader dugnader	-5 256
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-331 037

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-150 891
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-150 891

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-97 098
Verktøy og redskaper	-15 021
Driftsmateriell	-2 251
Lyspærer og sikringer	-4 553
Vaktmestertjenester	-214 620
Renhold ved firmaer	-29 897
Andre fremmede tjenester	-36 910
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 870
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 168



Andre kontorkostnader	-207
Bank- og kortgebyr	-3 306
Velferdskostnader	-3 191
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-421 090

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	441
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 946
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 945
SUM FINANSINNTEKTER	19 382

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-45 665
SUM FINANSKOSTNADER	-45 665

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Gulvvaskemaskin**

Tilgang 2019	168 831
Avskrevet tidligere	-101 298
Avskrevet i år	-33 766
	33 767
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	33 767

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

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

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

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

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



Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-1 400 000
Nedbetalt tidligere	347 516
Nedbetalt i år	269 055
	<u>-783 429</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-783 429

INNKOMNE FORSLAG

FORSLAG A) Sittebenker mot min levegg i første etasje

Forslagstiller: Janicke Opsahl Odden

Saksinformasjon: Jeg ønsker ikke sittebenker mot min private levegg. I følge Nordre Follo kommune, avdeling for geodata og oppmåling viser de tinglyste dokumentene at tomtegrensen min er innenfor plantekassene og det vil si at plantekassene er på felles arealet sameiet.

Sitat fra styret til meg: <<vurdert det til at det er en gunstig løsning både for beboer og sameiets fellesskap at plantekassen kommer på innsiden av leveggen. Dvs at du kan få en sittebenk på innsiden av levegg som vist i anbudsdokumentenes illustrasjon. Dersom du mot formodning ikke ønsker denne løsningen kan styret akseptere at levegg festes på innside av plantekassen. Da vil sameiet tette igjen plantekassen, slik at dette blir en sittebenk mot din levegg. Levegg skal oppføres etter vedtatte anbudsdokumenter på innside eller utside av eksisterende plantekasse. Saken ansees som avsluttet.>>

Forslag til vedtak: Jeg ønsker ikke sittebenker mot min private levegg.

Styrets innstilling: Styret har innhentet et forslag til løsning for alle aktuelle hjørneleiligheter fra NYE ROM, se vedlagt anbudsdokument og styret innstiller at sameiet skal følge denne løsningen. Dette er en løsning som ikke medfører en fasadeendring, og dermed heller ikke er søknadspiktig ovenfor kommunen. Løsningen er unison med resten av fasaden til A3 Slottet Boligsameie i valg av løsninger og utførelse. Saken har vært særdeles både tidsmessig og ressurskrevende for styret og styret ønsker heller ikke å benytte mer tid og ytterligere kostnader på dette.

Følgende tekst er også lagt ut på Vibbo 13. september 2022:

Levegg 1.etg (særskilt unntak)

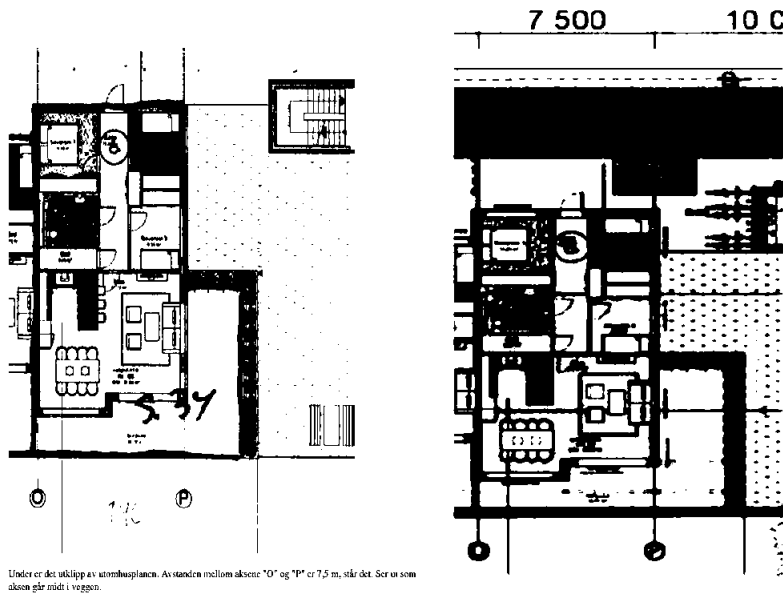
Gjelder følgende 6 hjørneleiligheter i 1.etg: HT160 H0101, HT172 H0101, HT176 H0101, HT190 H0101, HT194 H0101, HT198 H0101. Bakgrunnen for utarbeidelsen med særskilt unntak for endring på utvendig fasade og terrasse for disse leilighetene var en forespørsel fra beboere i 1.etg hjørneleilighet om mulighet for endret utvendig fasade/blomstekasse med skjerming mot fellesområde. Styret ser at en skjermende levegg ikke bare vil gagne den enkelte beboer, men også sameiet som fellesskap for en mer utbredt benyttelse av fellesareal og lekeplass for samtlige beboere. Styret jobbet frem en løsning med arkitekt benyttet for utforming av A3 Slottet Boligsameie som ikke medfører en fasadeendring og dermed heller ikke er søknadspiktig ovenfor kommunen. Samtidig er denne unison med resten av fasaden til A3 Slottet i valg av løsninger og utførelse. Detaljert anbudsdokument som beskriver valg av materialer og utførelse ligger i vedlagte PDF dokument og er vedtatt av styret. Anbudsdokumentet er laget slik at dette kan benyttes for innhenting av anbud fra ulike utførende firmaer.

FORSLAG B) Levegg

Forslagstiller: Janicke Opsahl Odden

Saksinformasjon: Jeg ønsker/fremmer å sette opp levegg som dekker fra grunn til øvre drager, mot svalganger og uteareal. Levegg settes opp i samsvar med illustrasjon fra anbudsdokumentene.

Ønskes det ikke av A3 Slottet Boligsameie, har jeg ønske om å sette opp levegg i tråd med Nordre Follo kommune hvor det står: Du trenger ikke sende byggesøknad hvis: Leveggen er inntil 1,8 meter høy og maks 5 meter lang, plassert i nabogrensens og plasseres med tilstrekkelig avstand fra offentlig regulert vei.



Forslag til vedtak: Jeg ønsker å sette opp levegg som dekker fra grunn til øvre drager, mot svalganger og uteareal. Levegg settes opp i samsvar med illustrasjon fra anbudsdokumentene.


Styrets innstilling: Styret har innhentet et forslag til løsning for alle aktuelle hjørneleiligheter fra NYE ROM, se vedlagt anbudsdokument og styret innstiller at sameiet skal følge denne løsningen. Så langt styret kan se er dette et ønske om høyere levegg enn 1,80 meter og lengre enn 5 meter, og dermed vil tiltaket gjelde endring av fasade og er da søknadspliktig hos Nordre Follo Kommune. Saken har vært svært tid- og ressurskrevende for styret og styret ønsker heller ikke å benytte mer tid og ytterligere kostnader på dette. Viser til tekst i sak 1, som er publisert på Vibbo 13. september 2022.



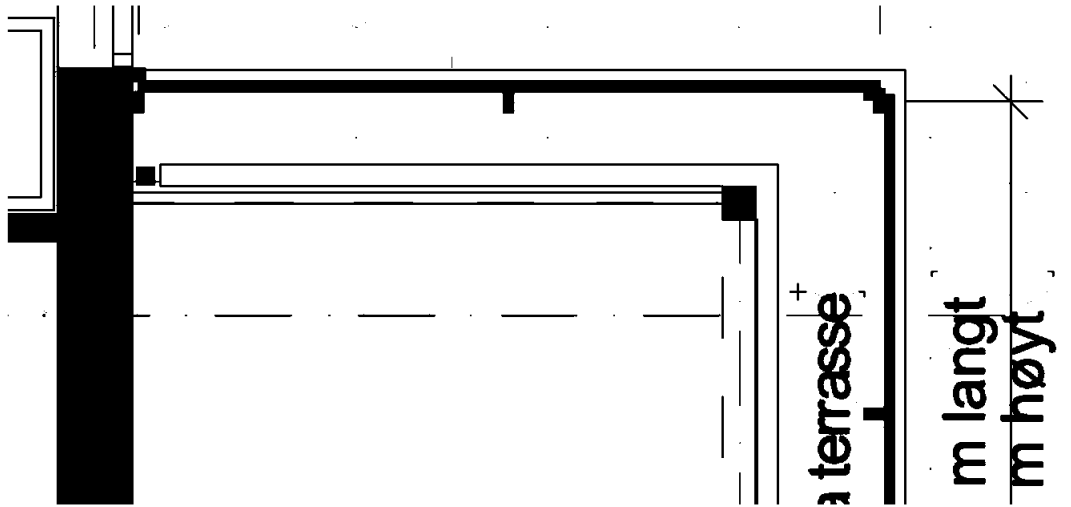
**NYE
ROM**

ANBU DSDOKUMENTER

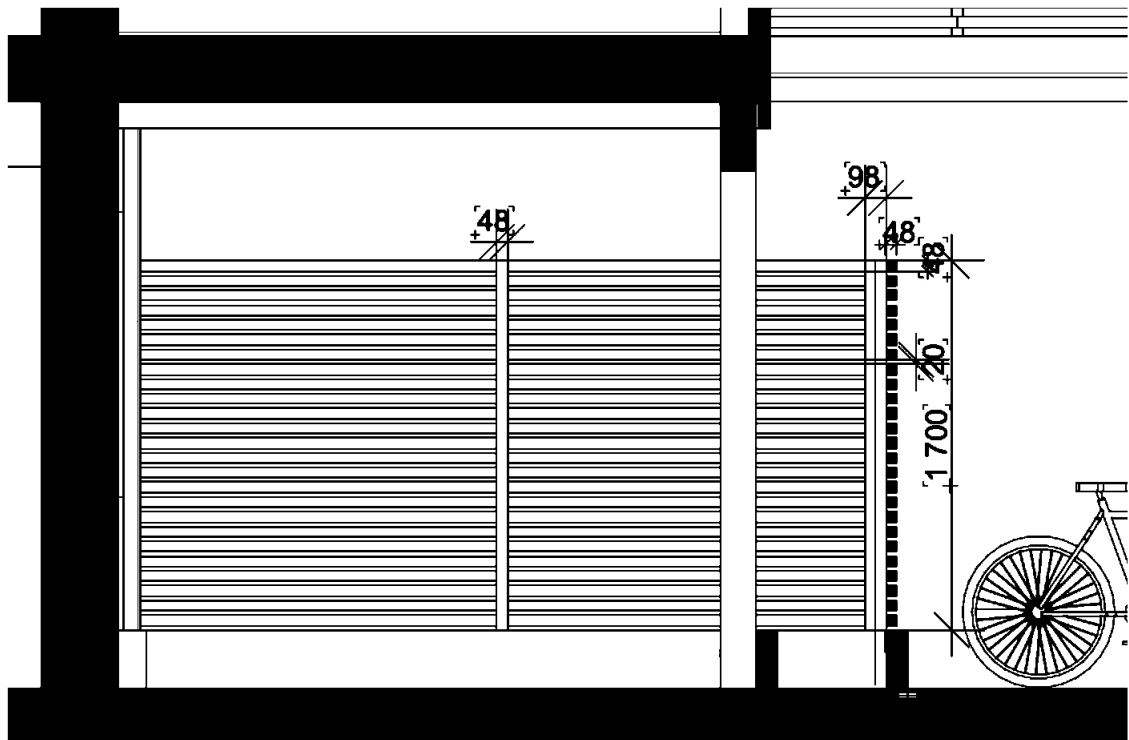
Prosjekt nr.: 29.22 -Rev.B
Dato: 25.05.2022
Navn: Kongslia/Slottet A3 Boligsameie- Skjerming av terrasser
Adresse: Haugbro terrasse, Langhus

Orientering:	Bygging av rekkverk og levegger for skjerming av terrasse.
Bygningsarbeider:	<p>- Bygge rekkverk og skjermvegger i henhold til tegning.</p> <p>-Stendere skal festes på innsiden av rekkverket med liggende spiler ut mot fellesanlegg.</p> <p>-Stendere skal festes ned i eksisterende plantekasser, spiler skal gå fra toppen av plantekasser og opp til 1000 mm på rekkverk (1400 mm mot avfallshåndteringen) og 1700 mm på skjermvegger.</p> <p>-Dimensjoner og utførelse skal være lik som eksisterende rekkverk.</p> <p>-Liggende spiler 48 x 48 mm impregnert furu, brun, avstand mellom spiler 20mm</p> <p>-Stående stendere på innsiden, brunt impregnert furu 48 x 98mm</p> <p>NB! STYRET MÅ KUNNE GODKJENNE AT ARBEIDET ER UTFØRT IHHT ANBU DSBESKRIVELSEN OG AT EVENTUELLE FRAVIKELSER MÅ AKSEPTERES RETTET OPP, PÅ BEBOERNES BEKOSTNING.</p>
	

NYE ROM
INTERIØR-ARKITEKTUR-DESIGN
Side 1 av 12



Stendere skal festes på innsiden av rekkverket med liggende spiler ut mot fellesanlegg.



Liggende spiler på utsiden av rekkverk, 48 x 48 mm impregnert furu, brun, avstand mellom spiler 20mm.

Stående stendere på innsiden, brunt impregnert furu 48 x 98mm.

Høyde regnes fra topp plantekasse og opp. Stendere festes god ned i plantekasse mot sidevegg av kasse.



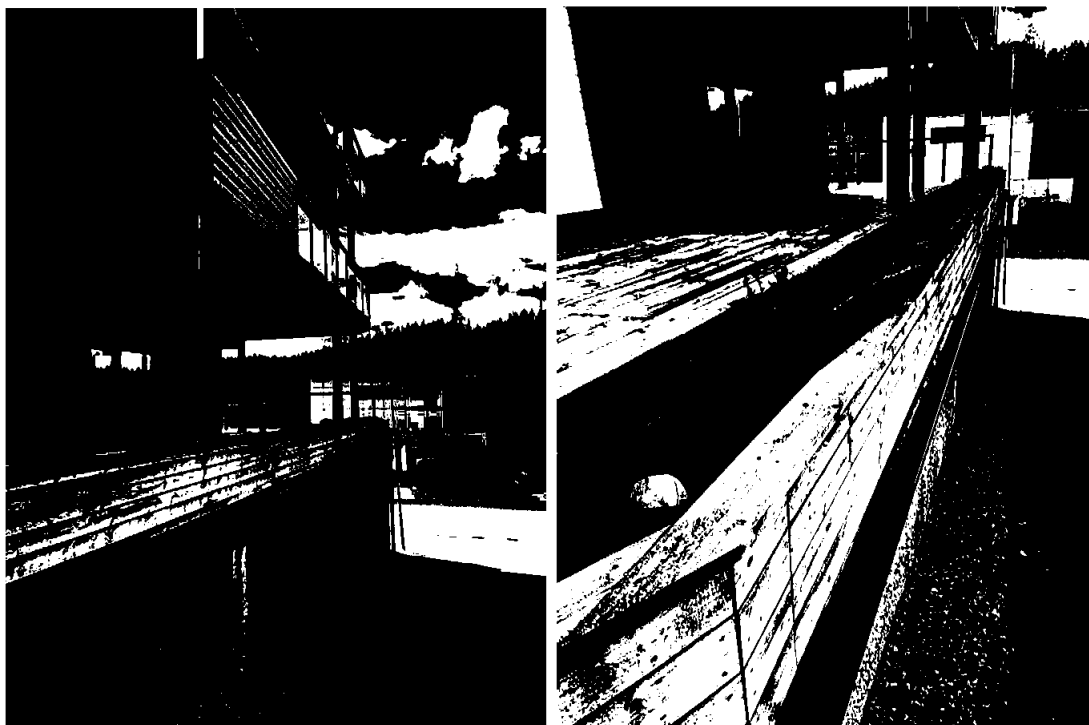
Skjermvegg 1 - Skjerming mot vei/ oppkjøring.

Ca 18,9 m langt x 1m høyde fra topp plantekasse.

Stendere skal festes på innsiden av rekkverket med liggende spiler ut mot fellesanlegg. Liggende spiler på utsiden av rekkverk, 48 x 48 mm impregnert furu, brun, avstand mellom spiler 20mm.

Stående stendere på innsiden, brunt impregnert furu 48 x 98mm.

Høyde regnes fra topp plantekasse og opp. Stendere festes god ned i plantekasse mot sidevegg av kasse.





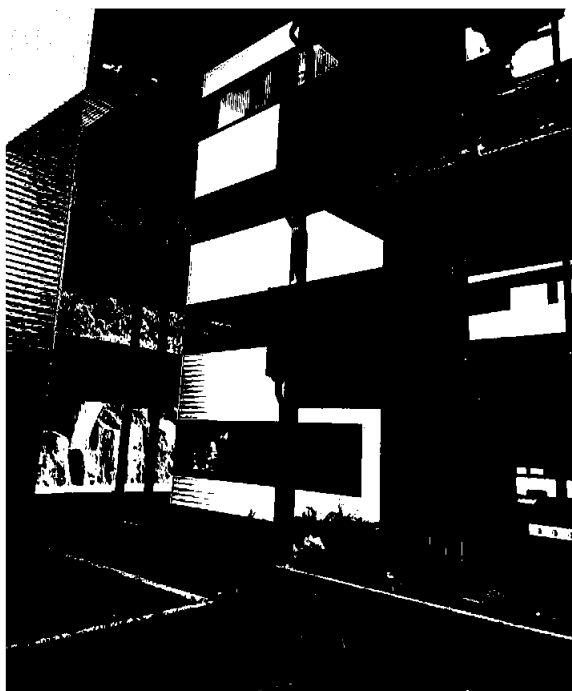
NYE ROM
INTERIØR-ARKITEKTUR-DESIGN
Side 4 av 12

Skjermvegg 2a, 2b, 2c og 2d - Skjerming mot lekeplass.

Skjermvegg på ca 1,7 m fra topp plantekasse og opp i bakkant og fram ca 3,1 m til under der hvor det i etasjen over er tett rekkverk .

Videre skal rekkverket være 1m høyde fra topp plantekasse.

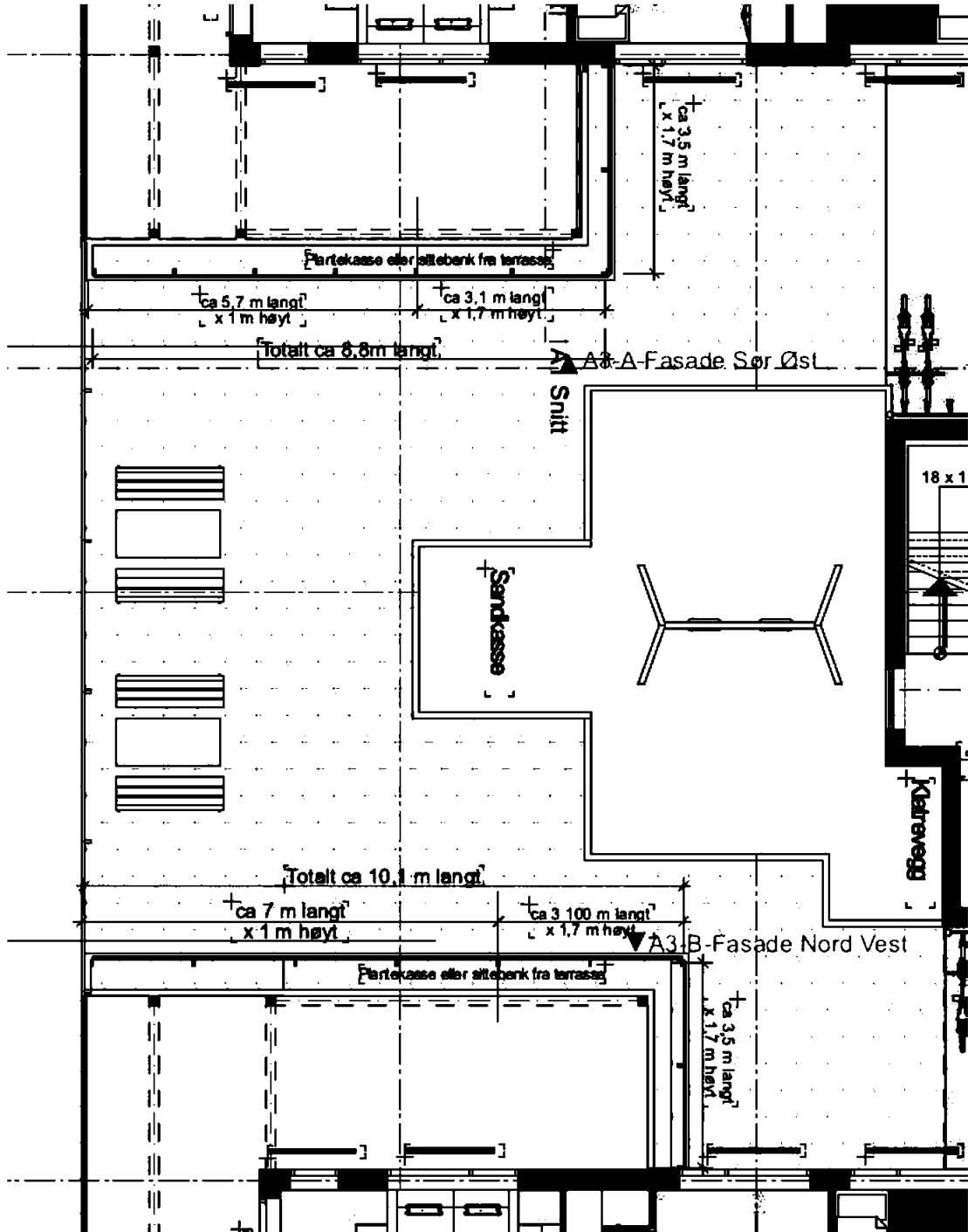




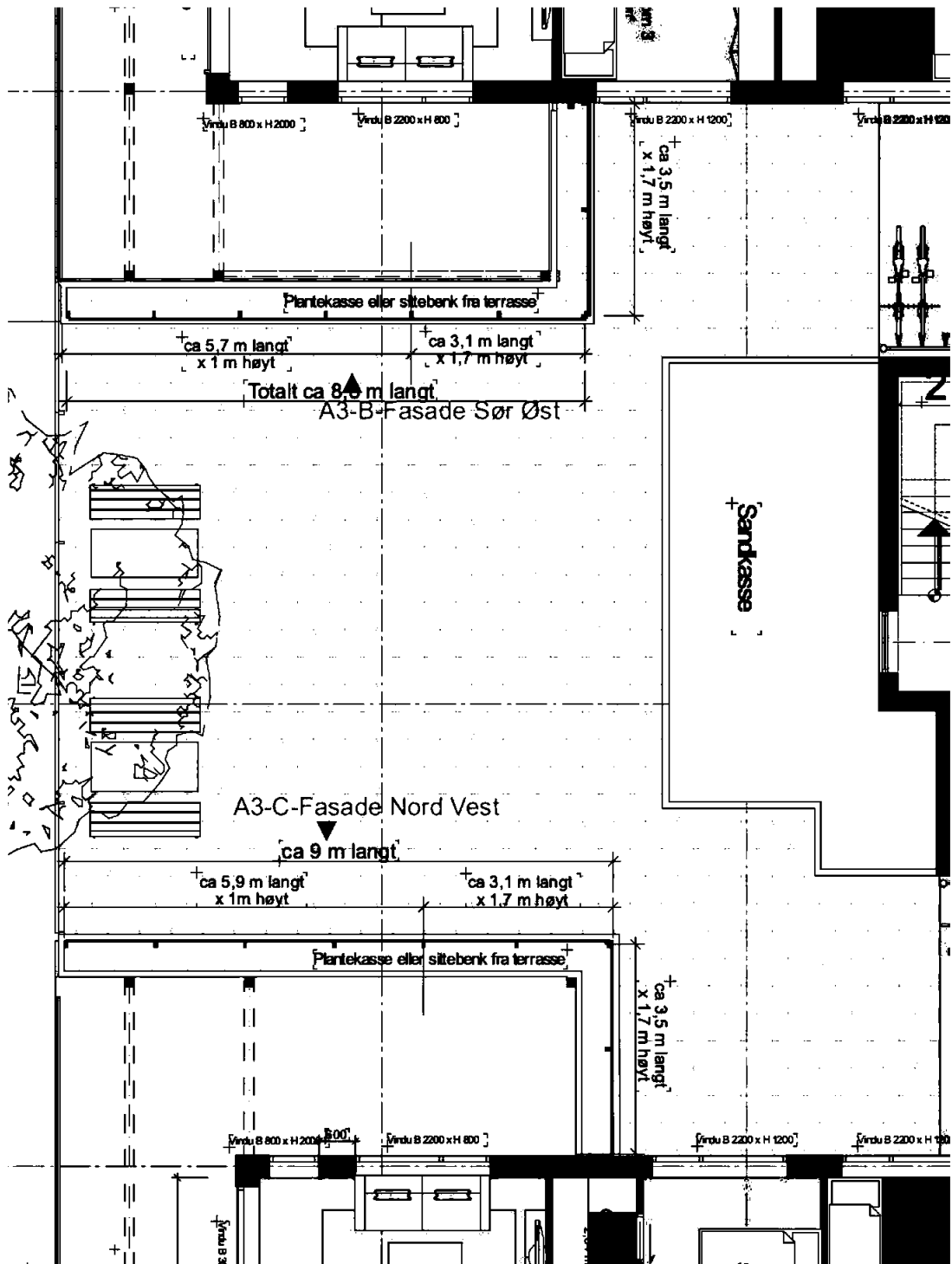
NYE ROM
INTERIØR-ARKITEKTUR-DESIGN
Side 6 av 12



NYE ROM
INTERIØR-ARKITEKTUR-DESIGN
Side 7 av 12



NYE ROM
INTERIØR-ARKITEKTUR-DESIGN
Side 8 av 12



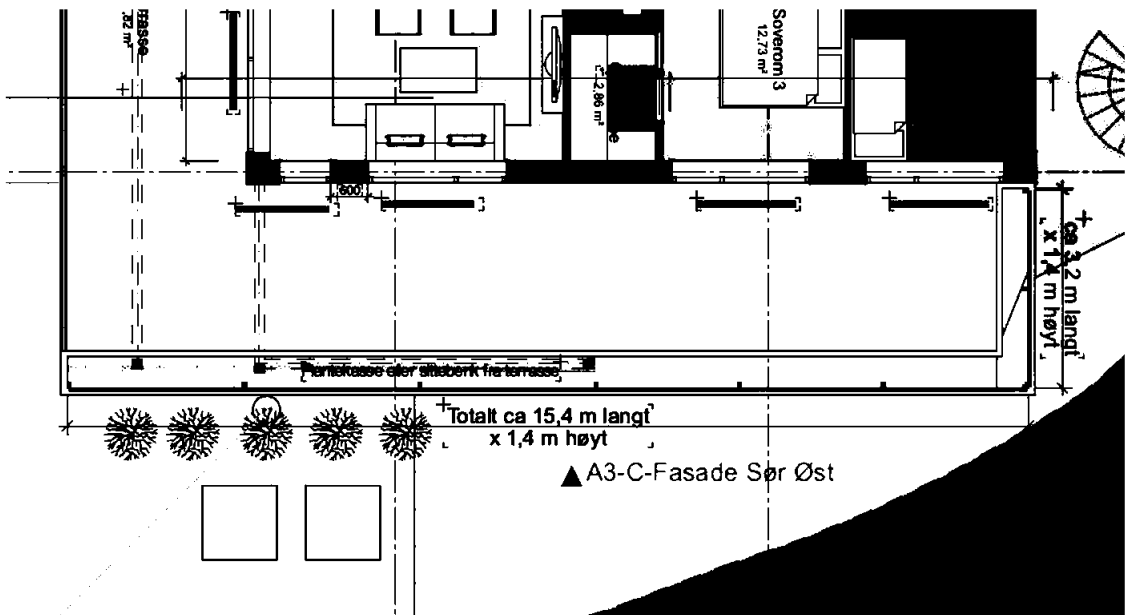
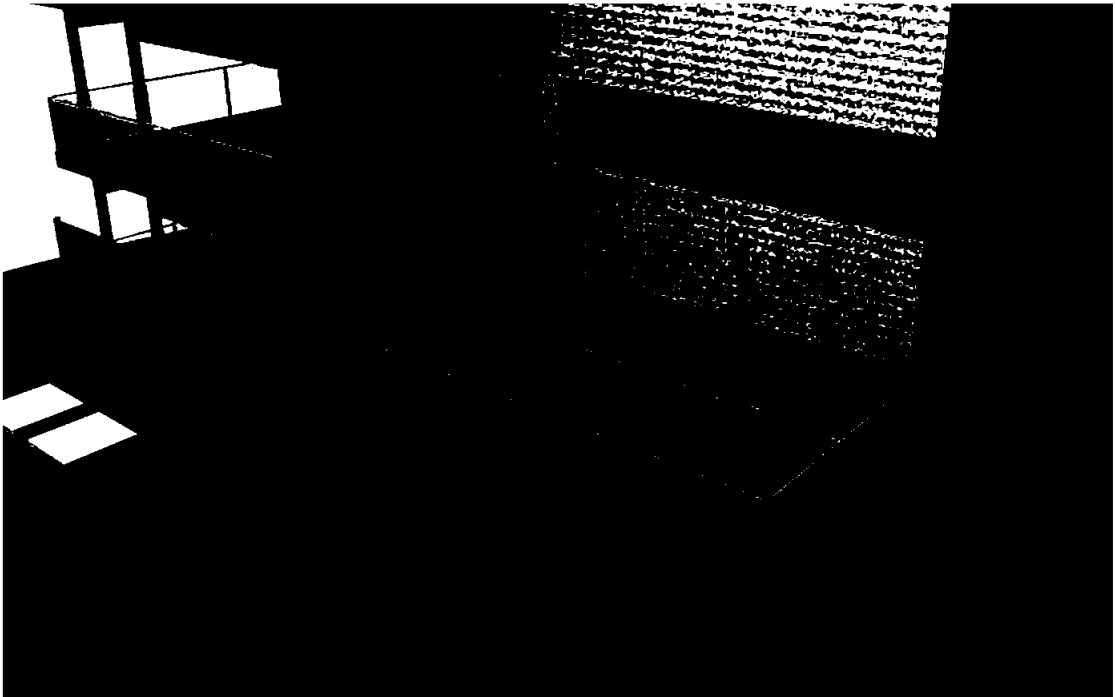
NYE ROM
INTERIØR-ARKITEKTUR-DESIGN
Side 9 av 12

Skjermvegg 3 - Skjerming mot vei og avfallshåndteringen.

Totalt Ca 18,6 m langt x 1,4 m høyde fra topp plantekasse.



NYE ROM
INTERIØR-ARKITEKTUR-DESIGN
Side 10 av 12



NYE ROM
INTERIØR-ARKITEKTUR-DESIGN
Side 11 av 12



På innsiden av rekkverket kan den enkelte beboer selv bestemme hvordan de vil benytte plassen, om det skal være sittebank eller plantekasser.





VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Christian Fjeld, Haugbro Terrasse 174

B. Som styremedlemmer for 2 foreslås:

1.

2.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Trine Stensen, Haugbro Terrasse 196

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Even Tveter, Haugbro Terrasse 174

2.

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

1.

2.

E. Som Vedlikeholdsutvalg og grøntutvalget foreslås:

Vedlikeholdsutvalg

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

Grøntutvalget

Birgit Åsheim, Kari Anne Vee og Heidi Borgen Larsen.

I valgkomiteen for A3 Slottet Boligsameie

Karin W Lauritzen



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88177798. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



7955 A3 Slottet Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....



25

A3 Slottet Boligsameie

(Eierens underskrift)

(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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