



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 891 589 182
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KOLBOTN PARK BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Bjørn-Ivar Ulvestad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 17.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	842 750	774 206
Sum inntekter		842 750	774 206
Kostnader			
Lønnskostnad	,	20 538	20 538
Annen driftskostnad	„„„„„	802 781	787 324
Sum kostnader		823 319	807 862
Driftsresultat		19 431	-33 656
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 108	13 889
Sum finansinntekter		14 108	13 889
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		14 108	13 889
Ordinært resultat før skattekostnad		33 539	-19 767
Ordinært resultat etter skattekostnad		33 539	-19 767
Årsresultat		33 539	-19 767
Totalresultat		33 539	-19 767
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		33 539	-19 767
Sum overføringer og disponeringer		33 539	-19 767



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	„	125 750	57 991
Sum fordringer		125 750	57 991
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	533 271	505 005
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		533 271	505 005
Sum omløpsmidler		659 021	562 996
SUM EIENDELER		659 021	562 996

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		518 155	484 617
Sum opptjent egenkapital		518 155	484 617
Sum egenkapital		518 155	484 617
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 272	67 137
Annen kortsiktig gjeld	„	4 594	11 242
Sum kortsiktig gjeld		140 866	78 379
Sum gjeld		140 866	78 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		659 021	562 996



Til seksjonseierne i Kolbotn Park Bs

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kolbotn Park Bs det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Kolbotn Park Bs
avholdes onsdag 22.april 2015 kl. 1800 i byggets garasje.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av dagsorden
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede
- D) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- E) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Maling av bygg
- B) Seksjonseier Beck ønsker at det etableres små luker i terrassen slik at enkel inspeksjon og rensing av sluk blir mulig gjort. Beck er ikke villig til å påta seg ansvar og/ eller kostnader for dette, men vil se over slukene med jevne mellomrom når adgang er etablert. Beck ønsker en fornuftig og snarlig løsning slik at eventuelle skader ikke oppstår.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Kolbotn 17.3.2015
Styret i Kolbotn Park Bs

Per Ingvoldstad/s/

Bjørn Hamdahl/s/

Pål Thorsrud /s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Ingvoldstad	Ormerudveien 4 D
Styremedlem	Bjørn Hamdahl	Ormerudveien 4
Styremedlem	Pål Thorsrud	Ormerudveien 4
Varamedlem	Sivert Ellingsen	Ormerudveien 4
Varamedlem	Levi Lilletun	Ormerudveien 4

Valgkomiteen

Michael Bjerga	Ormerudveien 4
Severin Sirnes	Ormerudveien 4

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Kolbotn Park Bs

Sameiet består av 18 seksjoner.

Kolbotn Park Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 891589182, og ligger i Oppegård kommune med følgende adresse:

Ormerudveien 4

Gårds- og bruksnummer :
40 259

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Kolbotn Park Bs 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 Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt 4 styremøter i året som har gått, i tillegg har styret hatt jevnlig dialog / avgjørelser på mail. Styret har i perioden fått utført følgende aktiviteter:

- Det er skiftet to armaturer i garasjeanlegget med LED armatur. Henvendelse til Glamox der det ble vist til garanti av utskiftet komponenter førte ikke frem.
- Det ble gjennomført vask av samtlige vinduer 2 ganger og av persiener 1 gang i løpet av 2014. Garasjen ble børstet og støvsuget.
- Vi hadde en alvorlig feil på heisen i oppgang B som medførte en større kostnad for sameiet.
- Det er påvist en mindre lekkasje fra Becks terrasse til tak i 4. etasje. Høyst sannsynlig kommer dette fra rekkverket på terrassen i 5. etasje som er festet med bolter igjennom takpappen. Saken er sjekket med vår forsikringsselskap. De anser dette for å være en feilkonstruksjon og vil inntil annet er dokumentert ikke gjøre noe med saken. Styret arbeider med å finne en løsning på problemet.
- Styret ble i februar i fjor gjort oppmerksom på at det finnes 2 sluk under Becks terrasse tram som aldri har vært vedlikeholdt. Vedlikehold av sluk er normalt felleseierens ansvar. Byggherre/utbygger bekrefter at det er gjort endringer i leggingen av terrassebordene etter krav fra eier slik at slukene er blitt skjult. Ansvaret for vedlikehold av slukene og eventuelle skader pga manglende vedlikehold hviler dermed på sameier iht en juridisk vurdering utført av OBOS.
- Den utvendige heisliften er fortsatt noe ustabil ifm overgangen fra varme til kalde dager. Leverandør har forsøkt å utbedre forholdene. Vedlikeholdsavtalen er nå utvidet til 2 servicebesøk i året.
- Problemerkene med garasjeporten har stort sett begrenset seg til noen enkelt hendelser der vaieren har røket. Det er stilt krav til leverandør om utskifting av vaier ved hvert årlige vedlikehold.
- Østfold Rør har foretatt vedlikehold av gass anlegget basert på Tolcon kontrollørens rapport.
- Sist sommer var det nok et tilfelle der et fasade vindu sprakk. Vinduet er skiftet og skaden ekskl. egenandel ble dekket av forsikringsselskapet.
- Det er sendt ut 2 informasjonsskriv til sameierne. Skrivene har vært generell informasjon til beboerne og en orientering om styrets arbeid.
- Styret har ikke gjort endringer i siste utgave av sameiets boligmappe. Alle har fått et eksemplar av den oppdaterte mappen.
- Etter fjerning av gamle vekster er det plantet nytt bedd ved gjesteparkeringen.



- Styret har hatt løpende kontakt med kommunen for å avklare konsekvenser ved den fremtidige utbyggingen av Ormerudveien.
- Styret vurderer maling av bygget i 2015 grunnet mye algevekst i veggene. Det er utarbeidet en tilbudsforespørsel som sendes aktuelle tilbydere. Endelig forslag med kostnader vil bli fremlagt på sameiermøtet i 2015 for beslutning.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr **842 750,-** etter overføring av a-konto gass til balansen og brennelsregnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr **823 319,-**.

Dette er kr 29 469,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak noe lavere kostander til energi og andre driftskostnader enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr **33 539,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr **518 155,-**.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til større vedlikehold som omfatter maling av fasadene.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 er budsjettet økt med **kr 9 912,-**. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kolbotn Park Bs.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

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 2015.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 1.1.2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Kolbotn 17.3.2015
Styret i Kolbotn Park Bs

Per Ingvoldstad/s/

Bjørn Hamdahl/s/

Pål Thorsrud/s/



Til årsmøtet i
Kolbotn Park Boligsameie

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Kolbotn Park Boligsameie som viser et overskudd på kr 33.539. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Kolbotn Park Boligsameie per 31. desember 2014 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge



Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 17. mars 2015

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly (sign.)
registrert revisor

**4238 - KOLBOTN PARK BS****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	842 484	774 144	873 744	918 000
Andre inntekter	3	266	62	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		842 750	774 206	873 744	918 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 538	-2 538	-2 538	-8 460
Styrehonorar	5	-18 000	-18 000	-18 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-4 625	-4 563	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-41 590	-40 105	-42 000	-43 000
Konsulenthonorar	7	-3 653	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-282 287	-267 256	-263 000	-732 000
Forsikringer		-55 088	-51 925	-54 000	-65 000
Kommunale avgifter		-122 657	-132 538	-137 000	-130 000
Energi/fyring		-37 281	-36 956	-60 000	-60 000
Kabel-/TV-anlegg		-79 294	-75 514	-78 000	-82 000
Andre driftskostnader	9	-176 306	-178 468	-193 250	-185 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-823 319	-807 862	-852 788	-1 375 460
DRIFTSRESULTAT		19 431	-33 656	20 956	-457 460
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 108	13 889	11 000	7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 108	13 889	11 000	7 000
ÅRSRESULTAT		33 539	-19 767	31 956	-450 460
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		33 539			

**4238 - KOLBOTN PARK BS****BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		95	3 850
Kortsiktige fordringer	11	123 935	54 141
Brenselsregnskap	12	1 720	0
Driftskonto i OBOS-banken		74 752	60 074
Sparekonto i OBOS-banken		458 519	444 931
SUM OMLØPSMIDLER		659 021	562 996
SUM EIENDELER		659 021	562 996
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		518 155	484 617
SUM EGENKAPITAL		518 155	484 617
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 594	7 906
Leverandørgjeld		136 272	67 137
Brenselsregnskap	12	0	3 070
Annen kortsiktig gjeld		0	266
SUM KORTSIKTIG GJELD		140 866	78 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		659 021	562 996
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

KOLBOTN, 17.03.2015,
STYRET FOR KOLBOTN PARK BS

PER INGULDSTAD/s/ BJØRN HAMDahl/s/ PÅL THORSRUD/s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	28 800
Felleskostnader	752 340
Kabel-TV	61 344
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	842 484

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gebyrer	266
SUM ANDRE INNTEKTER	266

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 538

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 2013/2014, og er på kr 18 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 653
SUM KONSULENTHONORAR	-3 653

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 879
Drift/vedlikehold elektro	-55 919
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 890
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 777
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 397
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 425
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-282 287

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-47 562
Vakthold	-64 873
Renhold ved firmaer	-59 634
Snørydding/gressklipping	-288
Andre fremmede tjenester	-172
Trykksaker	-829
Andre kontorkostnader	-15
Porto	-945
Gaver	-350
Bank- og kortgebyr	-1 638
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-176 306

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	329
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	13 588
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	191
SUM FINANSINNTEKTER	14 108



NOTE: 11

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	123 935
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	123 935

NOTE: 12

BRESELSREGNSKAP

Gass	-17 271
Diverse	-6 049
Innbetalt akonto	21 600
SUM BRESELSREGNSKAP	-1 720

5 A) Styrets forslag til vedtak vedrørende maling av bygg:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre maling av byggets fasade inklusive treveggene i heishusene.

Begrunnelse:

Bygget er nå ca. 8 år gammelt. For 2 år siden ble veggene vasket. Målet var da å utsette malingen av veggene med 3 til 5 år. I 2014 var det igjen grønn mosevekst på flere av veggene og flere mørke områder med skitt i fasadeveggen. Grunnet mer fuktig klima har leverandøren av fasadeplatene erfart at mosevekst i fasadene er et økende problem. Leverandøren anbefaler å male veggene slik at overplaten bli glattere, samt lettere å vedlikeholde.

5 B) Becks forslag til vedtak

Styrets behandling av saken (oversendt Beck pr mail den 24.2.2015):

Sluk og terrasse problem på Becks terrasse

Mail fra Beck 13. januar 2015

TIL STYRET I SAMEIET KOLBOTN PARK

Vi viser til nedenstående mail og til utsagn fra styrets leder Per Ingvoldstad om (Becks) ansvar for å holde sluk rent. Dette har vi beskrevet nedenfor i vår mail og vi påtar oss ikke dette ansvaret, av flere grunner.

Det finnes ingen lokasjon av slukene, det er blytunge lemmer over slukene der de måtte befinne seg, (som ikke vi men utbygger har lagt og altså var inkludert i vår leilighet); og vi har ingen mulighet til å løfte på disse lemmene.

*Om vi hadde visst om dette fra innflyttingen, så hadde naturligvis vaktmester fått med denne tjenesten i sitt oppdrag for sameiet. Det finnes ingen tegning som viser slukene, **ingen FDV plan, og kanskje mest viktig av alt; dette er sluk som ikke er på vår terrasse, men under og som går ned i taket (som er fellesområde).***

Beck påtar seg ikke ansvar for noe som har med disse slukene å gjøre, det får bli sameiets ansvar og vi vil ha en rask klarering av saken slik at et (sameiets ansvar) vedlikehold av slukene kan etableres. I denne forbindelsen må det lages nye lemmer, noe vi ikke vil stå ansvarlige for.

Terrassen (som nevnt over) var inkludert i leveransen fra utbygger, det var også rekkverket som nå løsner i innfestningene. Vi har ikke gjort noen installasjoner utover standard på terrassen (foruten persiennene).

For ordens skyld, om det har blitt oppfattet av styret at vi vil ha sameiet til å vedlikeholde vår terrasse, så er det feil og vi beklager i så fall dette. Det vi har sagt er at vi vil holde sameiet ansvarlig for de evt skader som har oppstått på vår terrasse (råte osv) om dette er forårsaket av tett sluk og «høy» vannstand på terrassen.

Vi står fast ved ovennevnte men ønsker allikevel en løsning slik at evt skader begrenses.

Med vennlig hilsen

Owe og Inger Beck

Juridisk vurdering av ansvarsforhold

Etter mottatt mail fra Beck oversendte styret et notat til sameiets forretningsfører (OBOS) der styret ba OBOS om en juridisk vurdering av ansvarsforholdet.

Det oversendte notatet fra styret ga en kort beskrivelse av situasjonen og kravene fra Beck. I notatet ble det vist til følgende tilgjengelig informasjon og kunnskap.

- Byggherre/utbygger har skriftlig bekreftet følgende overfor styret: «det ble gjort endring/tillegg på terrassen til Beck etter krav fra Beck ifm byggingen. Det ble krevd at trammen skulle være uten skjøter/lemmer eller luker som opprinnelig var tegnet inn for å sikre bl.a. vedlikehold.»
 - Denne endringen medførte at slukene ble skjult, ukjent for øvrige i fellesskapet og umulig å vedlikeholde. (Byggherre/utbygger bekrefter at sluk ble tegnet inn på byggets tegninger og vedlagt byggets perm. Denne tegningen er borte fra arkivet og har således ikke vært tilgjengelig for dagens styre.)
- Beck var kjent med at det var sluk under terrassebordene. Ref. styrets mottak av deres mail datert 3. februar 2014. (Utdrag: På Becks terrasse har vi et «vanskelig»? Problem; det er at sluket/slukene i gulvet antageligvis går tette eller delvis tette; dette forårsaker at vår terrasse (sibirsk lerk) nå råtner (Står delvis under vann), og vi må bytte gulvbelegg på terassen – som vil bety store kostnader for oss. Vi bør sammen finne en løsning på dette med slukene slik at dette problemet unngås i fremtiden.)
- Beck satt som henholdsvis styreformann og styremedlem de første årene i fellesskapet. Ansvarsforhold eller vedlikehold av sluk under trammen har iflg tidligere styrereferat aldri vært drøftet.

Svar fra OBOS datert 27. januar:

Hovedregelen etter eierseksjonsloven er at vedlikeholdsansvaret for egen bruksenhet påhviler seksjonseieren jf. Eierseksjonsloven §22(1) Når det gjelder balkonger/terrasser er det derimot fastslått i teori og rettspraksis at vedlikehold av disse er fellesskapets(sameiets) ansvar jf § 22(2) Dette gjelder imidlertid bare det som kan kalles bygningskroppen, ikke vegger /gulv som er lagt utenpå bygningskonstruksjonen. Så utgangspunktet etter eierseksjonsloven er at skade på terrassebordene må dekkes av seksjonseier da han har vedlikeholdsplikten for disse, men at rensing av slukene er sameiets ansvar.

I tillegg kommer derimot vanlige erstatningsregler inn og det er i dette tilfellet en klar årsakssammenheng mellom oppstått skade og endring av terrassen fra Becks side som sameiet ikke var klar over. Han var den eneste som visste om endringen av konstruksjonen og tildekkingen av slukene og sameiet kan dermed ikke lastes for manglende vedlikehold av disse i dette tilfellet, men seksjonseier er selv å laste for hele den oppståtte skaden.

Styrets vurdering og konklusjon i styremøtet den 17. februar:

Ansvarsforhold sluk

Basert på den juridiske vurderingen mottatt fra OBOS kan fellesskapet i sameiet ikke lastes for eventuelle skader som har oppstått på terrasse bordene på Becks terrasse. Ansvaret ligger hos Beck. Beck må derfor dekke de økonomiske konsekvenser som et eventuelt (pr dags dato ikke påvist) manglende vedlikehold av sluk har medført. Dersom Beck i fremtiden ønsker at fellesskapet skal utføre vedlikehold av slukene på deres terrasse, må Beck først legge til rette for en enkelt og direkte tilgang til slukene.



Dagens løsning er ikke tilfredsstillende og vedlikeholdsansvaret vil derfor fortsatt anses å ligge hos Beck. Dersom manglende vedlikehold medfører skader på bygningskroppen som eksempelvis takbelegg under terrasse trammen, vil en eventuell skade måtte dekkes av sameier.

Vedlikehold gjerdestolper

Ifm med at gjerdestolpene har gjennomgående feste i bygningskroppen må sameier legge til rette en tilgang slik at vedlikehold kan gjøres uten merkostnad for fellesskapet. Pr dags dato er det stor sannsynlighet for at det allerede er oppstått lekkasje i e eller flere av festene. En gjennomgang av forholdene med dertil utbedring av lekkasjen er derfor nødvendig. Styret anser dette for å være fellesskapets ansvar.

Styret håper på et godt samarbeid videre for å sikre at fremtidig vedlikehold kan avtales og utføres uten hindring og/eller skade på eiers og fellesskapets eiendom.

Mvh
Styret



Orientering om sameiets drift

Vaktmester/renhold

Sameiet har kontrakt med Ren-Vakt AS som utfører vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer.

Nøkler

Bestilling av nøkler både inn til egen bolig og fellesrom gjøres ved å rette henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS, som har rekvisisjonsrett til nøkkelleverandører. Bestilling gjøres skriftlig med underskrift av bemyndiget person, dvs. seksjonseier.

Leietakere kan ikke bestille nøkler, og må derfor ta kontakt med sin utleier. Nøkler til postkasser anskaffes i egen regi.

Heis

Kone AS har serviceavtale på de to heisene selskapet har levert.

Det er egen serviceavtale på løfteanordningen med Thyssen AS

Det påminnes om at heisene benyttes på forsvarlig måte, slik at de ikke skades og påfører sameiet unødige kostnader.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10879. 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 på telefon 02333, 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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Energimerking

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

Kabel-TV

Canal Digital er leverandør av tv- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag kl. 08.00 – 23.00, lørdag kl. 10.00 – 18.00. Søndager er stengt.

Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager kl. 18.00 – 22.00 og søndager kl. 10.00 – 22.00. For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antenne-kontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelse i kabel-tv anlegget.

Sameiet vedtok ved det konstituerende sameiermøtet 2007 å inngå avtale om "Komplett MINI", hvor den enkelte evt. kan utvide leveransen på eget initiativ og for egen regning.