

Til seksjonseierne i Konows Gate 83 Sameie

Velkommen til sameiermøte. 22.03.2017 kl.18.00 i Kverneråsen Velhus.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. 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 Konows Gate 83 Sameie 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 Konows Gate 83 Sameie
avholdes 22.03. 2017 kl. 18.00 I Kværneråsen Velhus, Baglerfaret 14 C**

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. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Opprettelse av vedlikeholdsfond
- B) Salg av parkeringsplasser i garasjeanlegg
- C) Utnyttelse av parkeringsplass

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 22. februar 2017

Styret i Konows Gate 83 Sameie

Erik Mørch/s/

Oskar Dahl/s/

Reidar Moe/s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Mørch	2016-2018
Styremedlem	Oskar Dahl	2015-2017
Styremedlem	Reidar Moe	2016-2018
Varamedlem	Rolv Einar Kristiansen	2016-2017

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 ansettelse.

Generelle opplysninger om Konows Gate 83 Sameie

Sameiet består av 68 seksjoner.

Konows Gate 83 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898419282, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Konows Gate 83 A - C

Gårds- og bruksnummer :

236 70

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. Sameie 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har siden siste sameiermøte avholdt 10 styremøter og behandlet 21 saker, i tillegg informert og behandlet omkring 140 «ad-hock-saker» som er ankommet pr. telefon og e-post.

INFORMASJON:

- Det er etablert ny hjemmeside på OBOS-plattform som medførte merarbeid/kostnad for styret/sameiet. På hjemmesidene er det distribuert omkring 40 ”nyhets-saker”.
- Styret har også «knyttet seg til» facebook-gruppen: «Konowgate 83», hvor alle artikler fra www.konows83.no «linkes» til denne facebook-gruppen.
- Styret har også tatt i bruk OBOS' sin nye SMS-tjeneste. Hvor viktig informasjon blir sendt pr. SMS til alle sameiere som har oppgitt sitt mobiltelefon nummer til OBOS Eiendomsforvaltning.

VIKTIGE SAKER:

- Service på heisene er konkurranseutsatt. Hvor Schindler ble valgt med en «fastavtale» som er kostnadsbesparende i forhold til dagens avtale og mye mer forutsigbar.
- Alle løpende reklamasjons-saker overfor hoved entreprenør BundeBygg er «lukket».
- Det er gjort avtale med naboeiendommer for oppgradering og inngjerding mellom eiendommene.
- Tiltak i forbindelse med manglende søppel-avhenting. I form av egen arrangert avhentning, med avkreving av kostnads-reduksjon av kommunale avgifter fra Oslo kommune.
- El-bil ladning er i garasjelegget er analysert for kapasitet og det er etablert en forskriftsmessig etablering som garasje-innehavere kan gjøre. Anbud er innhentet og besluttet. Rutine for iverksettelse er etablert, hvor etablerings- og løpende forbruks-kostnad er besluttet, som i sin helhet påløper de som har gjort etableringen.
- Utebelysning er på alle verandaer og terrasser er etablert, for sameiets kostand, som tidligere besluttet.
- Energi (strøm) - leverandør er benchmarket, og ut i fra resultater valgt
- Iverksatt tiltak for å etablere ny rømningsvei i henhold til myndighetenes brannkrav.

ETABLINGER/TILTAK:

- Etter at ulike kommunale etater har gjort endringer i gateplanet foran sameiet har Styret sørget for nødvendig tilbake stilling av utearealene.
- Utemøbler ved lekeplass i 4 etg.
- Det er gjort anskaffelser at granittsteier som hyggelige «krakker» og vern mot uønsket parkering og ferdsel på grøntarealene på front av sameiet.
- Kameraovervåkning er utvidet etter erfaring fra innbrudd.
- Oppfølging og utbedring etter innbrudd.
- Utbedring og forsterkning av postnøkkel-lås ved alle hovedinnganger for å forhindre gjentakelse av forsøk på innbrudd.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 2 156 190. Budsjetterte inntekter var kr 2 134 000. Differansen skyldes etterfakturering av garasjeleie fra tidligere år. Det fremkommer som «andre inntekter» i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 2 032 740 mot budsjetterte kr 1 897 000 og består i hovedsak av utgifter til alminnelig drift og vedlikehold av sameiet, herunder heis, brannsikringsanlegg, elektriske anlegg, ventilasjons- og garasjeanlegg.

Resultat

Årets resultat på kr 124 190 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 437 151.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet som er vist på side 11.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 341 500,- Det er ikke planlagt noen store og omfattende vedlikeholdsprosjekter, og budsjettet omfatter i hovedsak alminnelig drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med kr 270 000,- til energikostnader, det er en økning fra forrige års budsjett med kr 70 000,- og er basert på faktiske forbruk de to siste årene.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 6 031,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konows Gate 83 Sameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

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 2017.

Budsjettet er basert på en økning på 10.94% for kategori Kabel- TV i året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 22. februar 2017

Styret i Konows Gate 83 Sameie

Erik Mørch/s/

Oskar Dahl/s/

Reidar Moe/s/

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Konows gate 83 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Konows gate 83 Sameie s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. februar 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 142 790	2 131 375	2 134 000	2 176 000
Andre inntekter	3	13 400	130	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 156 190	2 131 505	2 134 000	2 176 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 282	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-5 916	-10 891	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-100 008	-97 355	-105 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-36 445	-2 400	-5 000	-7 500
Drift og vedlikehold	8	-347 470	-306 318	-457 000	-341 500
Forsikringer		-127 229	-139 219	-102 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-237 367	-231 149	-240 000	-255 000
Energi/fyring		-321 645	-266 854	-200 000	-270 000
Kabel-/TV-anlegg		-255 729	-274 755	-290 000	-286 000
Andre driftskostnader	10	-509 649	-515 752	-401 000	-483 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 032 740	-1 935 973	-1 897 000	-1 986 000
DRIFTSRESULTAT		123 450	195 532	237 000	190 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	902	1 337	0	1 000
Finanskostnader	12	-162	-174	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		740	1 163	0	1 000
ÅRSRESULTAT		124 190	196 695	237 000	191 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		124 190	196 695		

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 208	6 718
Kundefordringer		4 241	0
Kortsiktige fordringer	13	56 272	30 629
Driftskonto OBOS-banken		483 015	497 380
Sparekonto OBOS-banken		857	851
SUM OMLØPSMIDLER		549 592	535 578
SUM EIENDELER		549 592	535 578
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		437 151	312 961
SUM EGENKAPITAL		437 151	312 961
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 717	71 329
Leverandørgjeld		100 724	151 288
SUM KORTSIKTIG GJELD		112 441	222 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		549 592	535 578
Pantstillelse		0	
Garantiansvar		0	

Oslo, 22. februar 2016

STYRET I KONOWS GATE 83 SAMEIE

Erik Mørch/s/

Oskar Dahl/s/

Reidar Moe/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

MC-plass	7 200
Garasje	97 280
Bod	13 500
Felleskostnader	1 770 480
Kabel-TV	257 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 145 740

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

MC-plass	-1 200
Bod	-1 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 142 790

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjerleie (etterfakturering tidligere år)	11 590
Bod	1 750
Korrigeringer på reskontro	60
SUM ANDRE INNTEKTER	13 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 282
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 282

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 2015/2016, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 6 485,- jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 916,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 570
YourSolution - nettside	-21 875
SUM KONSULENTHONORAR	-36 445

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 193
Drift/vedlikehold elektro	-91 399
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 940
Drift/vedlikehold heisanlegg	-146 434
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 369
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 135
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-347 470

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-108 405
Renovasjonsavgift	-128 962
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-237 367

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Lyspærer og sikringer	-1 750
Vaktmestertjenester	-402 531
Vakthold	-78 690
Snørydding/gressklipping	-4 446
Andre fremmede tjenester	-5 100
Kontor- og datarekvisita	-619
Trykksaker	-2 538
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-146
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 485
Andre kontorkostnader	-10
Porto	-2 827
Bilgodtgjørelse	-176
Reisekostnader	-56
Bank- og kortgebyr	-2 774
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-509 649

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	708
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	188
SUM FINANSINTEKTER	902

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-162
SUM FINANSKOSTNADER	-162

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	56 272
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	56 272

5 Innkomne saker

A) Vedlikeholdsfond

Som følge av at det kommer til å oppstå et behov for større vedlikeholdsprosjekter i sameiet i fremtiden, ønsker styret å øke sameiets egenkapital. Dette er delvis for å unngå for høye økninger i felleskostnadene som skal dekke løpende drift i fremtiden, men også for å unngå ekstraordinære kapitalinnkallinger som kun vil ramme de seksjonseierne som «tilfeldigvis» eier en seksjon i sameiet når vedlikeholdet må gjennomføres og kapitalinnkallingen skjer. Styret fremmer derfor to forslag til vedtektsendring.

Det første forslaget innebærer etablering av et vedlikeholdsfond, forslag nr to inkluderer også mulighet for å overføre et eventuelt årlig overskudd i fondet.

Forslag 1

«Sameiet har opprettet vedlikeholdsfond. Alle rentene som tilfaller fondet forblir i fondet. Vedlikeholdsfondet skal brukes til å finansiere et konkret og fremtidig vedlikeholdstiltak som styret avgjør. Vedlikeholdsfondet føres på separat bankkonto, og kreves inn månedlig gjennom et fastsatt akontobeløp som styret fastsetter. Akontobeløpet kan kreves inn fra seksjonseierne etter sameierbrøken. Innbetalinger til vedlikeholdsfondet er endelige, dvs at andeler av vedlikeholdsfondet ikke utløses etter eierbrøken ved salg av den enkelte seksjon. Sameiermøtet skal med 2/3 flertall avgjøre om vedlikeholdsfondet skal avsluttes».

Forslag 2

«Sameiet har opprettet vedlikeholdsfond. Alle rentene som tilfaller fondet forblir i fondet. Vedlikeholdsfondet skal brukes til å finansiere et konkret og fremtidig vedlikeholdstiltak som styret avgjør. Vedlikeholdsfondet føres på separat bankkonto. Kapitalet kan kreves inn månedlig gjennom et fastsatt akontobeløp som styret fastsetter. For hvert årsmøte kan det også fremlegges forslag om at deler av årsresultatet overføres til vedlikeholdsfondet med 2/3 flertall. Innbetalinger til vedlikeholdsfondet er endelige, dvs at andeler av vedlikeholdsfondet ikke utløses etter eierbrøken ved salg av den enkelte seksjon. Sameiermøtet skal med 2/3 flertall avgjøre om vedlikeholdsfondet skal avsluttes».

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling: Forslag 2

B) salg av parkeringsplasser i garasjelegget

Det er totalt 43 parkeringsplasser i sameiet hvorav 21 plasser er tinglyst som tilleggsdel til 21 av boligseksjonene. Disse plassene er ikke mulig å omsette for salg.

I tillegg har sameiet en garasjeeksjon, snr 68 som består av 22 plasser. Denne seksjonen eier sameiet i fellesskap. Garasjeplassene kan pr i dag selges fritt på markedet uten noen begrensninger iht sameiets vedtekter.

Det er allerede for få parkeringsplasser i forhold til antall leiligheter i sameiet. I tillegg er det en ulempe at andre som ikke bor i sameiet benytter garasjelegget da det gir fri adkomst til de øvrige fellesarealene.

For at garasjeplassene skal forbli i sameiets eie og være til gårdeierens disposisjon, ønsker styret at de 22 andelene i snr 68 kun kan overdras til eiere av boligseksjonen. Bestemmelsen må inn i sameiets vedtekter.

Følgende tekst foreslås som et nytt punkt under 4. rettslig råderett, i vedtektene heretter punkt 4.3 Disposisjonsrett

«Andeler i garasjesameiet kan kun overdras til eiere av boligseksjon i Sameiet. Andelshaver i garasjesameiet må være eier av seksjon i ovennevnte sameie. Dersom en andelshaver selger sin eierseksjon, må garasjeandelen inkluderes i salget. For å sikre at en overdragelse skjer i henhold til tinglyst fordeling skal styre samtykke til overdragelsen. Andelshaver kan ikke leie ut sin parkeringsplass til andre som ikke bor i sameiet. Leietakere som bor i sameiet kan på lik linje med seksjonseiere disponere garasjeplassene. Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som disponerer parkeringsplass og hvem som har portåpner.»

Vedtaket krever 2/3 flertall

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

C) Utnyttelse av parkeringsplasser

Garasjelegget er som kjent veldig trangt. For å forhindre at det blir feil utnyttet ønsker styret å presisere vedtekts givers intensjoner. Vedtektenes punkt 2.3 Garasjelegget, første ledd lyder som følger: «Biloppstillingsplassene kan kun nyttes til formålet (oppstillingsplass for bil).» Vedtekts givers intensjon var en bil pr. biloppstillingsplass.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 2.3 Garasjelegget, første ledd endres til: «Biloppstillingsplassene kun kan nyttes til formålet (oppstillingsplass for **en** bil)

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Orientering om sameiets drift

Vaktmester

Bygårdsservice AS er engasjert som vaktmester for å ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Parkering

Sameiet har 6 gjesteplasser ved innkjørselen til garasjeporten. P-service AS sørger for oppfølging og håndhevelse av parkeringsreglene på vegne av sameiet.

Nøkler/skilt

Alle beboere skal ha navneskilt på postkassene. De skal være lik utforming. Skiltbestilling kan rettes direkte til trond@skiltservice.com. Merk bestillingen med Konowsgate 83 sameie og oppgi faktura- og leveringsadresse.

Dersom du ønsker å bestille flere systemnøkler til din bolig, send en e-post til konowsgate83@styrerommet.net. Bestillingen må inneholde leilighetsnummer og antall nøkler. Det er kun seksjonseiere som tillates å bestille systemnøkler. Bestillingen blir levert rekommandert og faktura blir sendt direkte til seksjonseier.

Renhold

Sameiet har avtale med Bygårdsservice AS om ukentlig vask av trappeoppgang og heis.

Hjemmeside

Sameiet har egen nettside med adresse www.konows83.no På nettsiden vil informasjonsbrev og andre relevante dokumenter bli publisert og gjort tilgjengelig for sameiere. For innloggingsinformasjon (herunder passord), ta kontakt med forretningsfører hos OBOS, på e-post adresse [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no). Merk e-posten med Konowsgate 83 sameiet.

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 12892. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal (garasjeanlegget)

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.

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

Innbeforsikring

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

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

Sameiet har avtale med Norges Energi om leveranse av kraft. Styret har på vegne av sameiet inngått avtalen «smart bedrift» Forbruk utover 50 000 kWh belastes med 0.5 øre/kWh påslag. Avtalen har ingen bindingstid.

Innkrevning av felleskostnader

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS krever på vegne av sameiet inn de fastsatte fellesutgifter og fører kontroll med innbetalingene. OEF sørger for trykking av giroer for felleskostnadene. Fra januar 2017 blir giro sendt ut månedlig.

OEF har fullmakt til å iverksette inkasso for ubetalte felleskostnader. Dette innebærer også i siste instans pålegg og salg av seksjoner ved gjentakende eller varig betalingsmislighold i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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