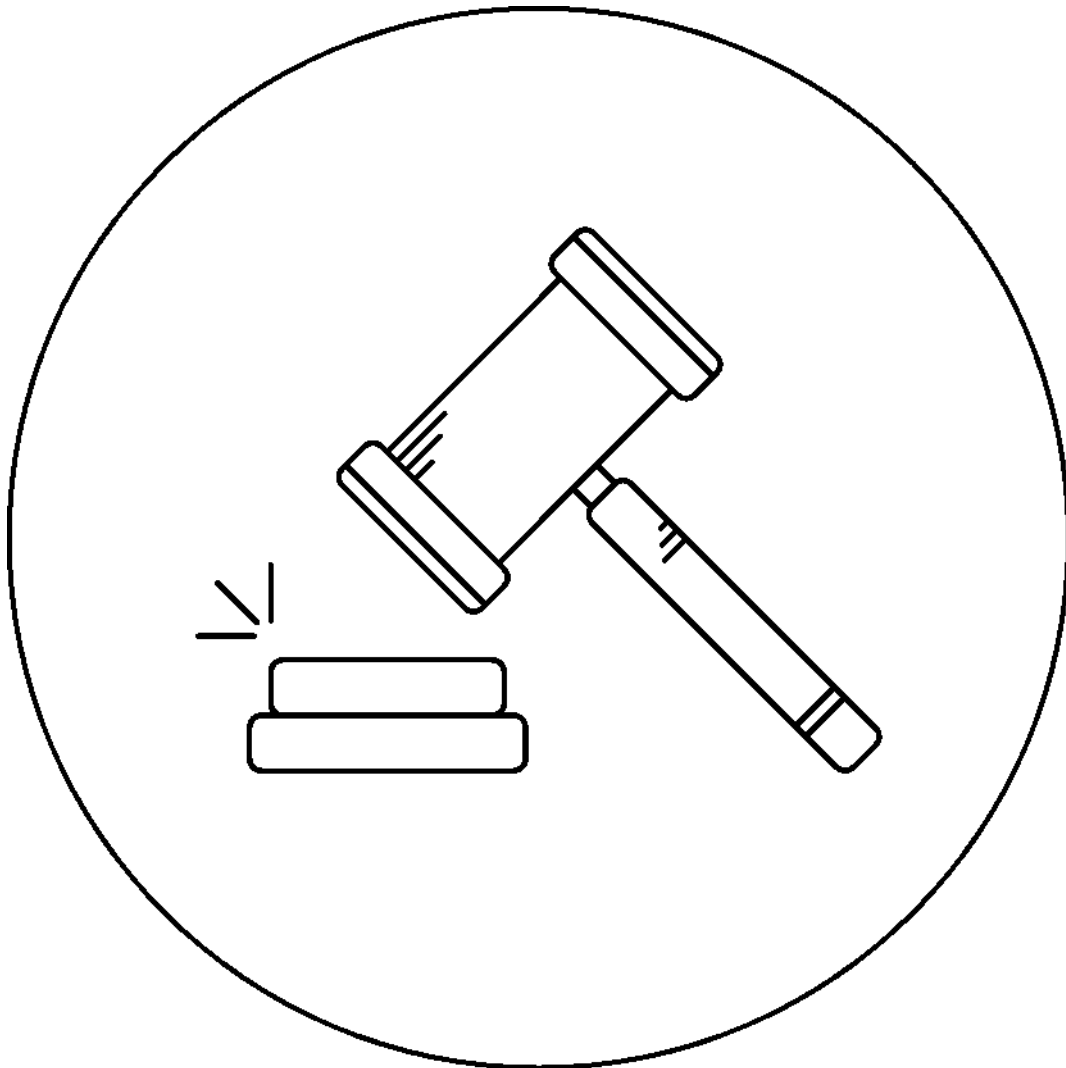


INNKALLING 2022

# Eierseksjonssameiet Parkodden

Onsdag 11. Mai 2022 kl 18.00

Folkets hus, Strømsveien 61



**úsbl**

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Parkodden

Tid og sted: Onsdag 11.05.2022 kl. 18:00 - Folkets hus, Strømsveien 61

## Saksliste

### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2021

### 3 Årsmelding 2021

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

- 5.1 Postkasseskilt
- 5.2 Rengjøring på fortauet i Støperiveien
- 5.3 Ny avtale om TV- og bredbåndstjenester
- 5.4 Gjerde langs Sagelva/Sagstien

### 6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før onsdag 11.05.2022 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eiere. (Fjernes ved fysisk gjennomføring).

## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte onsdag 11.05.2022:

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2021 godkjennes

### 3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til etterretning

### 4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 340000,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 340000,- godkjennes

**Styrets innstilling:** Det er foreslått styrehonorar kr 340.000,- for perioden 2020-2021. Dette er en økning på kr. 40000,- fra forrige år og er lik etableringsåret 2018-2019. Styrehonoraret ble justert ned fra 2019 og har deretter vært uendret.

Styret vil også bruke av økningen til å honorere valgkomiteen.

### 5. Andre saker

#### 5.1 Postkasseskilt

Fra seksjonseier Sayed Sami Soltani:

Jeg ønsker med dette å fremme forslag om like postkasseskilt på kommende årsmøte

**Forslag til vedtak:** Styret bestiller like postkasseskilt til samtlige som bor i sameie som en engangskostnad. Ved salg/utleie av seksjonen kan nye eiere/utleier betale en fast sum på 500 kr for bestilling av nye skilt.

**Styrets innstilling:** Forslaget har en kostnadsramme på kr 83000,- som det foreslås at sameiet dekker.

Styret innstiller til årsmøtet på å stemme nei til forslaget – dette har hver seksjonseier selv et ansvar for og en interesse av mht postgangen. Styret vil utarbeide et forslag til skilt som en anbefaling til seksjonseiere – som selv beslutter evt. anskaffelse

#### 5.2 Rengjøring på fortauet i Støperiveien

Fra seksjonseier Espen Karsrud:

Pga frustrasjon fra de fleste beboere i Parkodden, så må det kommes opp med en løsning på renhold foran fasaden til sameiet. Her menes fasaden foran næringslokalene i Støperiveien!

Om det er Sultan som leietaker, beboere eller Olav Thon Gruppen som er ansvarlig i dag, så viser det seg at ansvaret ikke tas/eies av rette part

Jeg er usikker på hva en god løsning vedr søppel på fortauet kan være, men det virker som problemet er større på høst, vinter og vår enn i sommermånedene (blomstersalgstiden), da Sultan selv spyler fortauet. Dvs at vi sitter igjen med ca 6 mnd hvor ingen utfører "søppelplukking"!

Mitt forslag for rengjøring på fortauet i Støperiveien er:

- kan vi avtale at Sultan har ansvaret i perioden april - oktober (6 mnd) pga at de praktiserer utemarked?
- kan vi avtale at Bygårdsservice har ansvaret i perioden november - mars (6 mnd)?
- kan det settes ut flere søppelkasser rundt hele parkodden? (vet ikke om det er kommunenes ansvar)
- kan det settes ut flere kasser for røyksneiper langs fortauet til Sultan? (vet ikke om det er kommunenes ansvar)

**Forslag til vedtak:**

- Det avtales at Sultan har ansvaret i perioden april - oktober (6 mnd) pga at de praktiserer utemarked
- Det avtales at Bygårdsservice har ansvaret i perioden november - mars (6 mnd)?
- Det settes ut flere søppelkasser rundt hele Parkodden? (vet ikke om det er kommunenes ansvar)
- Det settes ut flere kasser for røyksneiper langs fortauet til Sultan? (vet ikke om det er kommunenes ansvar)

**Styrets innstilling:**

Fortauet langs Støperiveien er offentlig fortau og således Lillestrøm kommune som vedlikeholder og forvalter. Det er styrets vurdering at dette ansvaret ligger til kommunen og ikke sameiet.

Styret foreslår at det stemmes mot forslaget å ta ansvar for vedlikehold av fortauet, inkludert avfallsbeholdere og beholdere for røyksneiper.

Styret vil følge opp Lillestrøm kommune ad forslaget å sette ut avfallsbeholdere og beholdere for røyksneiper.

### 5.3 Ny avtale om TV- og bredbåndstjenester

Fra styret:

USBL har inngått en avtale med Telia om TV- og bredbåndstjenester. Den gir fordelaktige betingelser for borettslag og sameier som forvaltes av USBL. Avtalen er noe bedre enn den fem-års avtalen Parkodden undertegnet den 15. juni 2020.

En ny avtale kan endres til å gjelde i tre eller fem år. Fem års avtale gir noe bedre vilkår

Da Parkodden undertegnet avtalen med Telia, kostet den kollektive avtalen kr. 305,- pr. mnd./boenhet. Nå faktureres den sameiet med kr. 321,13 pr mnd./boenhet.

#### **Endringer:**

Ved inngåelse av ny avtale for fem nye år blir prisen på den kollektive avtalen kr. 301,13 pr. mnd., mens den blir kr. 311,13 pr. mnd., med en tre års avtale. Prisene justeres en gang i året i samsvar med konsumprisindeksen. Besparelse kr. 20,- eller kr. 10,- pr. mnd.

Alle boenhetene får lagt inn gratis opptaksmulighet på hjemmesentralen i leilighetene. Besparelse kr. 45,- pr. mnd. sammenlignet med gjeldende avtale.

Antall avtalte TV-poeng økes også med fem poeng. Verdi kr. 29,- pr. mnd.

I følge vår kontaktperson i Telia, Magnus Bergstad, har Parkodden allerede en meget god avtale. Nå kan den kollektive avtalen bli enda bedre. Sameiet har dessuten lave priser på tilleggstjenester. Bortsett fra at opptaksmulighetene blir gratis, endres ikke prisen på de øvrige tilleggstjenestene.

De øvrige vilkårene som omhandler IT-sikkerhet, sikker og ubegrenset lagring "i skyen", samt hjelp mot identitetstyveri m.m., blir også uendret.

En ulempe med en ny avtale kan være at sameiet er avhengig av å beholde Usbl som forretningsfører. Hvis sameiet på sikt ønsker å skifte forretningsfører, er det allikevel lite sannsynlig at Telia vil "gi slipp på" en god kunde.

Selv om det formelt er Usbl som inngår "hovedavtalen" med Usbl, vil Telia fortsatt være vår samarbeidspartner og yte like god service som tidligere.

Noen synes kanskje at fem år er lang tid, men i og med at Telia har teknisk utstyr utplassert forskjellige steder i Parkodden, kan det bli høye kostnader ved å skifte til en annen leverandør. Så lenge Telia er konkurransedyktige i markedet, er det lite som tilsier at det er nødvendig å skifte til en annen avtalepartner.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at Eierseksjonssameiet Parkodden tegner en ny fem års avtale med Telia som inkluderer de nye fordelene

### 5.4 Gjerde langs Sagelva/Sagstien

Vi viser til sak i årsmeldingen som omhandler skråningen mot Sagelva og sikring av denne.

Styret ønsker å fortsette arbeidet med å finne en god løsning som kan aksepteres av både Eierseksjonssameiet Parkodden og utbyggeren Thon eiendom. På grunn av svært høye kostnader, virker det urealistisk å arbeide videre med samme gjerdetype som på vestsiden av elva. Styret arbeider fortsatt med å finne en løsning som fremstår estetisk hyggeligere enn galvanisert nettinggjerde. Det arbeides med alternative spilegjerder i galvanisert, sortlakkert stål, som fremstår tilnærmet som gjerdet på vestsiden av elva. Dette vil i noen grad bli dyrere enn det gjerdet som Thon har tilbudt.

Hvis Eierseksjonssameiet Parkodden skal ha forhåpninger om å komme fram til en alternativ løsning, kan det være behov for å dekke deler av kostnaden selv.

Styret i Eierseksjonssameiet Parkodden ber om årsmøtets tilslutning til å bidra med inntil kr. 300000,- av sameiets midler for å delfinansiere et alternativt gjerde. Dette vil dekkes av egenkapitalen i sameiet og således ikke gi en økning i felleskostnadene

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å bruke inntill kr. 300000,- for å delfinansiere et alternativt gjerde langs Sagelva/Sagstien.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tor Fjellstad  
Styremedlem, Tormod Hanssen  
Styremedlem, Kjell Grobe  
Styremedlem, Øivind Rønning  
Varamedlem, Freddy Ingebretsen  
Varamedlem, Berit Helene Andreassen  
Varamedlem, Morten Grønli

### 6.1 Valg av leder

Styreleder ble valgt for 2 år i 2021, og er ikke på valg.

Valgkomiteens samlede innstilling legges ved i sin helhet til valg

**Forslag til vedtak:** Styreleder er ikke på valg.

**Styrets innstilling:** Valgkomiteens innstilling følger vedlagt

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

To styremedlem er på valg i 2022:

- Kjell Grobe
- Øivind Rønning

Begge stiller til gjenvalg

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteen foreslår at Kjell Grobe og Øivind Rønning velges som styremedlem for perioden 2022 - 2024

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det er ett varamedlem på valg. Morten Grønli har takket nei til gjenvalg. Videre har valgkomiteen har blitt kontaktet av Berit Andreassen som har gitt en tilbakemelding om at hun ønsker å tre ut som varamedlem et år før tiden.

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteen foreslår at Haktan Inan og Per Olthuis velges som varamedlem for perioden 2022 - 2024

### 6.4 Valg av valgkomite

Kamilla N Jorshery og Siv Uglem ønsker å bidra frem til neste valgperiode i 2022-2023 og stiller til gjenvalg. Per Olthuis tar ikke gjenvalg. Valgkomiteen ber i den forbindelse årsmøtet om å bistå med valg av et nytt medlem til komiteen.

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteen foreslår at Natali Jorshery velges som medlem av valgkomiteen  
Valgkomiteen foreslår at Siv Uglem velges som medlem av valgkomiteen

**Styrets innstilling:** Det er ingen vedtektskrav om antall medlemmer i valgkomiteen, men styret tar imot innspill til deltagelse i valgkomiteen.

Styret vil i kommende periode fortsette å involvere valgkomiteen i styrearbeidet - for å sikre kunnskap om styrearbeidet og således gi valgkomiteen bedre forutsetning for sine innstilling til årsmøtet.

Arbeidskapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>3 128 223</b>	<b>1 656 779</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	1 810 961	1 471 444
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>1 810 961</b>	<b>1 471 444</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>4 939 185</b>	<b>3 128 223</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital:</b>		
Omløpsmidler	6 105 305	4 161 876
Kortsiktig gjeld	-1 166 120	-1 033 652
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>4 939 185</b>	<b>3 128 223</b>

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2021 Eierseksjonssameiet Parkodden

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	6 722 952	6 053 954	6 616 359	6 616 959
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>6 722 952</b>	<b>6 053 954</b>	<b>6 616 359</b>	<b>6 616 959</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	0	1 045	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>1 045</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>6 722 952</b>	<b>6 054 999</b>	<b>6 616 359</b>	<b>6 616 959</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	42 300	30 300	42 300	47 940
Styrehonorar	3	300 000	300 000	300 000	340 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	423 374	-601 038	200 000	350 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	750 173	732 970	832 500	727 500
Kommunale avgifter/renovasjon	6	1 496 676	2 063 077	3 200 000	2 500 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	29 382	6 954	33 000	33 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	22 484	8 143	20 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	9	644 211	805 388	646 000	741 000
Revisjonshonorar		22 798	14 781	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar		152 960	149 376	155 000	158 620
Andre honorar	10	35 322	127 483	30 240	40 600
Kontorkostnad		1 282	4 005	10 000	10 000
TV/bredbånd		621 901	607 032	607 560	617 879
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	99	0	0
Forsikringer		368 208	335 271	450 000	390 301
Andre kostnader	11	5 218	8 112	3 000	8 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>4 916 288</b>	<b>4 591 953</b>	<b>6 544 600</b>	<b>6 009 840</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 806 664</b>	<b>1 463 046</b>	<b>71 759</b>	<b>607 119</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		4 297	8 399	2 000	2 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-4 297</b>	<b>-8 399</b>	<b>-2 000</b>	<b>-2 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 810 961</b>	<b>1 471 444</b>	<b>73 759</b>	<b>609 119</b>
Overført sameiekapital		1 810 961	1 471 444	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 810 961</b>	<b>1 471 444</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2021 Eierseksjonssameiet Parkodden

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kostnader til avregning	14	583 572	0
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		4 113	11 095
Kundefordringer		6 360	0
Fordringer skader		0	55 375
Andre kortsiktige fordringer	12	52 696	10 430
Forskuddsbetalte kostnader		554 994	523 829
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		4 903 570	3 561 147
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 105 305</b>	<b>4 161 876</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 105 305</b>	<b>4 161 876</b>

## Balanse 2021 Eierseksjonssameiet Parkodden

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 939 185	3 128 223
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 939 185</b>	<b>3 128 223</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>4 939 185</b>	<b>3 128 223</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		39 989	23 797
Leverandørgjeld		1 056 031	732 004
Kostnader til avregning	14	0	218 348
Annen kortsiktig gjeld	15	70 100	59 503
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 166 120</b>	<b>1 033 652</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 166 120</b>	<b>1 033 652</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 105 305</b>	<b>4 161 876</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tor Fjellstad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kjell Grobe  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øivind Rønning  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tormod Hanssen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 166 seksjoner og 2 næring.

Eiendommer er oppført på g.nr 78, b.nr 410 i Lillestrøm kommune.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring polise nr.90050014.

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	budsjett 2022
<b>INNTEKT</b>					
<b>Løieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	119 532	111 786	133 337	133 337
<b>Sum løieinntekt</b>		<b>119 532</b>	<b>111 786</b>	<b>133 337</b>	<b>133 337</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>119 532</b>	<b>111 786</b>	<b>133 337</b>	<b>133 337</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	254	182	504	571
Styrehonorar	3	1 800	1 800	1 796	4 048
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	8 745	-39 665	13 040	22 820
Kostnad eiendom/lokaler	5	51	7 030	5 240	5 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	3 554	20 152	208 640	163 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	1 098	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	15	18	0	0
Reparasjon og vedlikehold	9	20 214	22 610	24 454	58 997
Revisjonshonorar		1 478	89	978	978
Forretningsførerhonorar		3 936	5 168	1 845	1 888
Andre honorar	10	815	7 339	10 240	10 600
Kontorkostnad		2	244	119	119
TV/bredbånd		929	0	0	0
Forsikringer		2 209	15 263	29 340	25 448
Andre kostnader	11	126	336	18	18
<b>Sum kostnad</b>		<b>45 228</b>	<b>40 566</b>	<b>296 214</b>	<b>293 487</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>74 304</b>	<b>71 220</b>	<b>-162 877</b>	<b>-160 150</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		0	548	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>0</b>	<b>-548</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>74 304</b>	<b>71 768</b>	<b>-162 877</b>	<b>-160 150</b>

# Noter årsregnskap 2021 Eierseksjonssameiet Parkodden

## Note

### Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	6 603 420	5 942 168	6 483 022	6 483 622
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>6 603 420</b>	<b>5 942 168</b>	<b>6 483 022</b>	<b>6 483 622</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	0	1 045	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>1 045</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>6 603 420</b>	<b>5 943 213</b>	<b>6 483 022</b>	<b>6 483 622</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	42 046	30 118	41 796	47 369
Styrehonorar	3	298 200	298 200	298 204	335 952
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	414 629	-561 373	186 960	327 180
Kostnad eiendom/lokaler	5	750 122	725 940	827 260	722 500
Kommunale avgifter/renovasjon	6	1 493 122	2 042 925	2 991 360	2 337 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	28 283	6 954	33 000	33 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	22 469	8 125	20 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	9	623 997	782 778	621 546	682 003
Revisjonshonorar		21 320	14 693	14 022	14 022
Forretningsførerhonorar		149 024	144 207	153 155	156 732
Andre honorar	10	34 506	120 145	20 000	30 000
Kontorkostnad		1 279	3 761	9 881	9 881
TV/bredbånd		620 972	607 032	607 560	617 879
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	99	0	0
Forsikringer		365 999	320 008	420 660	364 853
Andre kostnader	11	5 091	7 775	2 982	7 982
<b>Sum kostnad</b>		<b>4 871 060</b>	<b>4 551 387</b>	<b>6 248 386</b>	<b>5 716 353</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 732 360</b>	<b>1 391 825</b>	<b>234 636</b>	<b>767 269</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		4 297	7 851	2 000	2 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-4 297</b>	<b>-7 851</b>	<b>-2 000</b>	<b>-2 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 736 657</b>	<b>1 399 676</b>	<b>236 636</b>	<b>769 269</b>
Overført sameiekapital		-2 217 511	0	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-2 217 511</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
	1	
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 793 012	5 253 096
3601 Innbetalte fellesutgifter	119 532	97 986
3609 Leie parkering	96 600	98 300
3618 Leietillegg strøm	106 248	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	607 560	604 572
<b>Sum</b>	<b>6 722 952</b>	<b>6 053 954</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
	1	
3957 Nøkkelsalg	0	1 045
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 045</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
	1	
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	30 300
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	300 000	300 000
<b>Sum</b>	<b>342 300</b>	<b>330 300</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
	1	
6200 Strøm- og energikostnader	423 374	244 346
6260 Fjernvarme	0	-845 384
<b>Sum</b>	<b>423 374</b>	<b>-601 038</b>

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm kostnad økt betydelig. Eventuell kompensasjon for desember er ikke hensyntatt.

Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

### Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2021	2020
	1	
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	354 488	655 346
6360 Annet renhold	0	9 896
6361 Fast renhold	339 075	0
6392 Containerleie/tømming	51 547	60 207
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 064	7 522
<b>Sum</b>	<b>750 173</b>	<b>732 970</b>

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
	1	
6329 Kommunale avgifter	1 496 676	2 063 077
<b>Sum</b>	<b>1 496 676</b>	<b>2 063 077</b>

### Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
	1	
6420 Leie av datautstyr	29 382	6 954
<b>Sum</b>	<b>29 382</b>	<b>6 954</b>

Konto 6420 gjelder Bevar HMS og Webhotell.

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
	1	
6500 Verktøy og redskaper	1 036	806
6540 Inventar	0	1 499
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	10 828	1 069
6552 Driftsmateriell	10 620	2 894
6581 Programvare	0	1 875
<b>Sum</b>	<b>22 484</b>	<b>8 143</b>

Konto 6552 gjelder kjøp av Led plugin.



### Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	202 1	2020
6601 Vedlikehold bygg	0	18 831
6602 Vedlikehold VVS	0	91 250
6603 Vedlikehold elektro	67 749	105 648
6605 Vedlikehold fellesanlegg	1 169	1 284
6611 Vedlikehold heiser	178 408	249 073
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	3 476
6617 Vedlikehold brannvernustyr	184 241	117 986
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	15 538
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	269	2 581
6648 Vedlikehold dører og porter	128 594	133 475
6663 Vedlikehold ventilasjon	55 531	58 772
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	18 250	7 475
<b>Sum</b>	<b>644 211</b>	<b>805 388</b>

Konto 6690 gjelder faktura fra Glassmester Reidar Hasler AS.

### Note 10 - Andre honorarer

	202 1	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	25 447	108 967
6716 Honorarkostnader øvrige	0	8 424
<del>6720 Juridisk honorar</del>	<del>9 875</del>	<del>2 813</del>
<del>6730 Teknisk honorar</del>	<del>0</del>	<del>7 280</del>
<b>Sum</b>	<b>35 322</b>	<b>127 483</b>

Konto 6714 gjelder honorar vedrørende målingsbaseerte tjenester og administrasjonstjenester.

Konto 6720 gjelder glassbalkong.

### Note 11 - Andre kostnader

	202 1	2020
7718 Fellesarrangement	0	414
7720 Årsmøte	2 000	3 000
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	1 500
7770 Betalingskostnader	1 281	1 337
<del>7773 Omkostninger innkreving</del>	<del>1 938</del>	<del>1 857</del>
<del>7790 Andre kostnader</del>	<del>-1</del>	<del>1</del>
7795 Husleietap	-1	2
<b>Sum</b>	<b>5 218</b>	<b>8 112</b>

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
	1	
1542 Mellomregning finansieringsforetak	32 384	9 068
1570 Andre kortsiktige fordringer	20 312	1 362
<b>Sum</b>	<b>52 696</b>	<b>10 430</b>

Konto 1570 gjelder opptjente renter fra Klare finans samt viderefakturering av leverandørfaktura.

### Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 128 223	1 810 962	4 939 185
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 128 223</b>	<b>1 810 962</b>	<b>4 939 185</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 128 223</b>	<b>1 810 962</b>	<b>4 939 185</b>

### Note 14 - Kostnader til avregning

	2020	2019
A konto innbetalt fjernvarme 01.08.2019-31.12.2020	1 864 587	
Kostnader til fjernvarme 01.08.2019-31.12.2020	1 646 239	
Til avregning	218 348	
<b>Sum</b>	<b>218 348</b>	

### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2020
2937 Påløpte energikostnader	70 100	54 945
2979 Andre forskudd	0	4 557
<b>Sum</b>	<b>70 100</b>	<b>59 503</b>

## Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Parkodden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Eierseksjonssameiet Parkodden

Styreleder	Tor Fjellstad (sign.)	24.04.2022
Styremedlem	Øivind Rønning (sign.)	20.04.2022
Styremedlem	Tormod Hanssen (sign.)	23.04.2022
Styremedlem	Kjell Grobe (sign.)	23.04.2022



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Parkodden

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

---

Vi har revidert sameiet Eierseksjonssameiet Parkoddens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Øvrig informasjon

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

---

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

#### Offices in:

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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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. 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 gir uttrykk for 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.

Oslo, 26. april 2022  
KPMG AS



Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor

# Årsmelding 2021 - Eierseksjonssameiet Parkodden

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tor Fjellstad  
Styremedlem, Tormod Hanssen  
Styremedlem, Kjell Grobe  
Styremedlem, Øivind Rønning  
Varamedlem, Freddy Ingebretsen  
Varamedlem, Berit Helene Andreassen  
Varamedlem, Morten Grønli

Styret i Eierseksjonssameiet Parkodden består av ingen kvinner og 4 menn

## Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Parkodden er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eierseksjonssameiet Parkodden ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 921185642

Eierseksjonssameiet Parkodden består av 166 boliger og 2 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Eierseksjonssameiet Parkodden er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 90050014. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eierseksjonssameiet Parkodden bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført HMS-tiltak som kontroll av lekeplasser, kontroll av sprinkelanlegg, kontroll av brannluker og kontroll av brannvarslingssystem

## Styrets arbeid

### **Styrets arbeid**

#### **Eierseksjonssameiet Parkodden – styrets årsberetning for 2021 Styrets arbeid 2021, i hovedtrekk**

### **Styremøter**

I 2021 har det vært avholdt 13 styremøter, samt møter med USBL i forbindelse med regnskap 2021 og budsjett 2022.

Det føres referater fra samtlige styremøter

### **Likestilling**

Styret består i dag av 4 menn samt 2 mannlige og 1 kvinnelig varamedlemmer.

Valgkomiteen og styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene skal hensyntas ved valg av kandidater.

### **Overdragelser/salg**

Overdragelse (salg) og utleie av seksjon skal meldes forretningsfører og styret i henhold til vedtektene

### **Vedlikeholdsplan**

Styret i Eierseksjonssameiet Parkodden har videreført samarbeidet med USBL "Bevar vedlikehold", om utarbeidelse, drift og oppdatering av et vedlikeholdsprogram som skal hjelpe oss med budsjettering, planlegging og gjennomføring av større vedlikeholdsarbeider. Sameiet er fortsatt i garantiperioden (5 år fra overtagelse), så nødvendige reparasjons- og vedlikeholdsarbeider har i hovedsak blitt utført av Thon Eiendom/Consto Entreprenør.

Det har også i 2021 blitt utført noe reparasjons- og vedlikeholdsarbeider av sameiets egne styrerepresentanter.

### **Kommentarer til årsregnskap 2021**

Inntektene er på nivå med budsjett. Den lille forskjellen skyldes avregning av strøm til elbil ladere. I forhold til 2020 så er differansen økte felleskostnader..

Energikostnadene er høyere enn budsjett på grunn av strømprisene. Det "rare" tallet i 2020 skyldes oppretting av feil bokføring i mellom 2019 og 2020.

De kommunale avgiftene har variert de siste årene og er vanskelig å budsjettere. Avgiftene var høye i 2020 og i budsjettet for 2021 baserte vi oss på på 2020 tall og tok høyde for en betydelig økning. Det skjedde ikke så derfor disse differansene.¿

Økningen i lisenser etc skyldes at vi gikk inn i Usbl sitt vedlikeholdsprogram som heter Bevar vedlikehold.

Regnskapet viser en stor økning i revisjonshonorarer. En del av beløpet gjelder revisjon i 2020. Andre honorarer har gått betydelig ned som følge av mindre bruk av tilleggstjenester fra Usbl.

Sameiet hadde kostnader vedr. nøkkelsystemet i 2021 og styret har satt igang en utredning for mulig å finne en bedre løsning.

Økte forsikringskostnader skyldes i hovedsak at Tryg forsikring sa opp avtalene (som var veldig gunstige) med Usbl og andre boligselskap.¿

Driftsresultat¿for 2021 på 1,8 mill. skyldes at vi tok høyde for høye kommunale avgifter, noe som ikke skjedde. Styret har derfor tatt konsekvenser av dette og besluttet å ikke øke felleskostnadene for 2022.



Sameiet har god økonomi og vi oppfyller de anbefalinger til sunn og trygg drift for et sameie i vår størrelse.

#### **Vaktmester og renholdsavtale:**

Etter en anbudskonkurranse på ettersommeren 2020 om renhold- og vaktmestertjenester, ble avtalen med Bygårdsservice forlenget. Den fikk gyldighet fra 1. november 2020. Avtalen inneholder faste oppgaver og muligheter for styret til å bestille tjenester som ikke er dekket av avtalen. Disse arbeidene faktureres pr. time.

Styret er stort sett fornøyd med det arbeidet som utføres. Vaktmesteren skal være hos oss fast en dag pr. uke, men kan også kontaktes på dagtid de øvrige ukedagene, hvis det skulle være behov. De sesongbestemte, faste oppgavene, skal rutinemessig følges opp. Styret har tilgang til en «app» som ajourføres av vaktmesteren hver uke.

Renholdet skal utføres en gang pr uke. Alle mattene ved inngangspartiene blir regelmessig skiftet ut og rengjort. Driftssjefen hos Bygårdsservice er veldig opptatt av at vaktmester- og renholdstjenesten skal utføres på en måte som tilfredsstill oss som beboere.

Det har vært en del klager på renholdet av fellesområdene. Klagene har stort sett dreid seg om at det er steder det ikke har blitt vasket. Ifølge driftssjefen skyldes dette at enkelte av de som har vasket ikke har vært godt nok kjent med bygningsmassen. Nødvendig opplæring skal være gjennomført.

Bygårdsservice kan også påta seg småarbeider mot betaling for beboerne i Parkodden. Timeprisen er lav i forhold til mange andre bransjer. Seksjonseiere kan ikke bestille ekstraarbeider på fellesområdene. Slikt arbeid skal rekvireres av kompetent styremedlem.

#### **Brannvarslingssystemet:**

Siden innflytting har styret jobbet med å forbedre brannvarslingssystemet. For ca to å siden ble alle adressene på sentralene og displayene i oppgangene rettet opp slik at de ble lettere å skjønne. De var tidligere kun merket med bygnings-, oppgangs- og leilighetsnumre. Nå har de gateadresse, H-nummer og nummeret på seksjonen hvor røykvarsler er utløst. Brannvesenet har også flere oppmøteadresser enn tidligere.

Sameiet har vært plaget med endel unødige brannutrykninger helt siden 2018. Dette er plagsomt både for de som bor i leilighetene hvor røykvarslerne er utløst - og for alle i sameiet. Seksjonseierne som eier de aktuelle leilighetene, må dessuten betale et gebyr for utrykningen til brannvesenet. Røykvarslerne har tre justeringsmuligheter. De ble justert fra normal følsomhet til en middels innstilling for ca 2 år siden. Det ble noen færre alarmer. For kort tid siden fikk styret i dialog med av Autronica, som er fagmyndighet på brannsikring - til å justere røykvarslerne slik at de blir enda mindre følsomme. Følsomheten er fortsatt innenfor gjeldende regelverk. Siden dette ble gjort har det ikke vært en eneste episode hvor røykvarslerne har blitt utløst.

#### **Heiser**

Nå har det gått noe tid siden sist vi hadde en status på heisene. Heisene har stort sett oppført seg som de skal det siste året, med noen unntak.

I året som gikk engasjerte styret en gjennomgang av heisene av et konsulentfirma. Dette mente styret var vel anvendte penger. Da ble det oppdaget en del ting som Otis, heisleverandøren vår, måtte utføres på garanti. På en heis ble et hovedkort byttet etter gjentagende feil. Dette har gjort så heisen har blitt stabil. På samme heis, fikk styret Otis til å bytte ut en knapp i heisen, som gjør at dørene får en forsinkelse på 2 min før dørene lukker, når denne knappen blir benyttet. Dette skal hindre påkjørsel av dører under av/pålessing av ting i heis. Påkjørsler av dører dekkes ikke av garantien til heisleverandøren.

Styret vil vurdere om dette skal gjøres på alle heiser, utfra erfaringen fra heisen hvor denne knappen allerede er montert.

På en annen heis ble hovedkort som står i topp av sjakten også byttet etter mye fusk. Dette har gjort at heisen nå er stabil. Det ble også oppdaget en del feil på heiser som konsulenten påla Otis å utføre på garanti. Dette er nå utført av heisleverandøren.

Ellers så er det viktig at beboere melder ifra til styret om det blir oppdaget noe feil på heisene, så dette blir reparert av Otis før garantitiden går ut neste år.

Et lite tips: Sjekk at det ikke er noe som hindrer dørene i å lukke når du forlater heisen. En liten sten i terskel sporet, eller et papir foran fotocellene, kan påføre sameiet store kostnader, da dette ikke dekkes av garantien til heisleverandøren. Så til slutt, takk for at dere behandlet heisene fint i året som gikk.

### **Bytte fra vanlig parkeringsplass til tilrettelagt parkeringsplass (omtalt som HC parkeringsplass)**

Styret fikk i juni inn søknad fra seksjonseier om bytte fra vanlig parkeringsplass til tilrettelagt parkeringsplass. Eierseksjonsloven regulerer parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.

Det ble gjennomført kartlegging av seksjonseiere som eide/brukte tilrettelagte parkeringsplasser i garasjen – alle disse kunne forevise parkeringsbevis fra kommunen på behov for tilrettelagt parkeringsplass.

Styret innhentet juridisk bistand fra USBL til saken, da det var noen problemstillinger knyttet til disponering av flere tilrettelagte parkeringsplasser for en seksjon.

### **Avfallshåndtering**

Det er styrets vurdering av avfallshåndteringen er noe bedret i 2021, det henses mindre avfall på avfallsrommene (men vi ser periodevis fortsatt at det henses alt for mye avfall). Styret vurderer at dette henger sammen med endringen i vedtektene knyttet til at seksjonseier må betale for bortkjøringskostnader.

Når dette er sagt, det forekommer fortsatt ALT for ofte at seksjonseiere/leietakere setter fra seg avfall i avfallsrommet.

Det ble i 2020 montert skap for "grønne" poser dvs poser for matavfall i hvert søppelrom. Etter tilbakemeldinger fra ROAF har vi et høyere forbruk av slike poser enn antall boenheter skulle tilsi, vi mistenker at disse posene av enkelte leiligheter også brukes til restavfall. Det henstilles til at dette ikke gjøres da dette lager problemer i sorteringsanlegget til ROAF.

### **Kommunikasjon**

Nettsider er etablert, som samhandlingsplattform og kommunikasjonskanal

### **Oppfølging av utestående samt diverse punkter med utbygger**

Styret har 2021 hatt 6 møter med Thon og Consto, hvor temaet har vært oppfølging av feil og mangler i bygninger, tekniske anlegg og uteområder.

Fortsatt har vi saker på lista som krever oppfølging:

Vannlekkasjer (Fortsatt ikke "friskmeldt").

Påkjørt rekkverk i fellesgarasjen.

Manglende gjerde og permanent belysning langs Sagelva.

Merking og skilting på innkjøringsområdet og varelevering hos Sultan.

Styring av porter og lys i fm inn-/utkjøring garasje.

Misfarging av vegger i B-tunet p g a vann som renner langs veggen.

Takpapp som løsner ved gjennomføringer.

### **Skjeggkre og sølvkre.**

Styret har iverksatt enkelte tiltak for å forebygge utbredelsen av skjeggkre og sølvkre. Alle beboere er blitt anmodet om å sette ut limfeller i leilighetene. Oppdages kre, skal styret og alle naboer ved siden av, over og under den aktuelle leiligheten, varsles. Ved moderate angrep er det den enkelte seksjonseier som er ansvarlig for å sette inn tiltak, som for eksempel ved å sette ut feller eller eventuelt å be om bistand fra et skadedyrsfirma.

Da det lagres store mengder papp og papir i lagerlokalene til Sultan, fikk styret Olav Thon Eiendom til å sjekke om det var forekomster av kre i butikken og i lagrene som Sultan disponerer. Undersøkelsen ble foretatt av et skadedyrsfirma. Det ble funnet - og avlivet - minimale mengder av kre. I samråd med eieren av firmaet, vedtok styret å ikke iverksette noen tiltak.

Det er svært viktig at alle beboere i Parkodden følger med og melder i fra om funn.

Verken skjeggkre eller sølvkre er farlige for mennesker, men det er ikke noe trivelig å få skjeggkre under dyna på soveværelset. De kan bli ca to centimeter lange, og lever som nevnt av papir – og også av støv. De kan derfor oppdages på alle steder i leiligheten. Sølvkreene blir noe mindre i størrelse og de oppholder seg stort sett der det finnes fuktighet.

### **Lekkasjer i kjeller**

I 2021 har det fortsatt vært lekkasjer i våre kjellere. Noen av disse har kommet fra spyling av lokaler med utette gulv/gjennomføringer hos Sultan Marked. Det største problemet ser ut til å være løst, men det er fortsatt noe usikkerhet når det gjelder en vannansamling nær overgangen mellom A. og B-garasjen. Vi er fortsatt usikre på om alle lekkasjer som har oppstått i forbindelse med kraftig regn er utbedret, da vi har hatt relativt lite nedbør.

### **Garasjeporter:**

I løpet av de fire årene etter innflytting har det vært en god del skader på hovedporten og på portene inn til A- / og B-garasjen. Den siste skaden på hovedporten kom ikke på selve porten, men på «drageren» over denne. En for høy bil, eller en bil med for høy last, hadde kjørt inn i «drageren» og forårsaket store skadar. Consto har sikret «overliggeren», og har lovet å reparere skaden så snart som de har muligheter.

På grunn av kundeparkeringen i kjelleren, har hovedporten åpnet seg ca 300000 ganger på fire år. Denne har også hatt flest skader. For å begrense antall skader og en del vedlikeholdsutgifter undersøkte styret derfor med Hørmann Norge, om det kunne være mulig å få hovedporten til å stå åpen når det var brukbar utetemperatur. De var i utgangspunktet skeptiske til dette da port- / og signallysanlegget vårt neppe er dimensjonert for så mange funksjoner. De sendte allikevel forespørselen videre til Hørmann sin fabrikk i Tyskland. Sameiet fikk etter en tid et tilbud på en utbedring av anlegget, hvor denne muligheten var lagt inn. Tilbudet ble vedtatt av styret. Olav Thon Eiendom betalte halvparten av kostnadene.

Etter at utbedringen ble gjennomført, har det vist seg å være svært vanskelig å få anlegget til å virke etter hensikten. Særlig når det er mye trafikk opp og ned. Styret og Hørmann Norge er «fortsatt på saken».

Olav Thon Eiendom og sameiet har en avtale om å dele på utgiftene ved reparasjoner og vedlikehold av denne porten. Dessverre er det svært få som informerer styret når påkjørsler av portene inntreffer.

### **Skilting**

På årsmøtet i 2021 ble det fattet vedtak om at lufting av hunder ikke skal luftes på grøntanleggene våre (Tun A og B). Styret har derfor gått til innkjøp av skilt som er satt opp til påminnelse for hundeeiere, to på hvert tun.

Dette har så langt fungert bra og de aller fleste har respektert årsmøtets vedtak.

### **Tappevannsmålerne plassert opp ned**

Styret har gjennom engasjement av Bioen (eksternt firma) samt egenkompetanse, avdekket at flere av tappevannsmålerne ikke er montert iht veiledningen for disse (tappevannsmålerne holder oversikt over forbruk av vann/varme som avregnes seksjonseierne). Leverandøren av tappevannsmålerne, Ista, stadfester feilen og anbefaler at tiltak iverksettes. Styret følger opp Thon eiendom.

### **Dugnad**

I 2021 ble det gjennomført dugnad i sameiet. Oppmøte var bra og det ble også en fin dag til å gjøre seg kjent med andre i sameiet. Det ble fordelt oppgaver etter beste skjønn og arbeidsinnsatsen var upåklagelig.

Vinteren varte lenger i fjor, noe som gjorde at det var en del grus vi måtte fjerne, og søppel ble ryddet i hele sameiet. Det ble ryddet i busker og fylt på jord rundt trærne i

Støperiveien. Der bistod Sultan oss så vi fikk billig påfyll av jord.

Det ble også vasket vinduer i garasjen og ryddet der. Noen tok på eget initiativ og vasket heis og flekker på vegger i egen oppgang. Hurra for det. Fint at folk tar ansvar!

Styret vil avslutningsvis takke alle som deltok for flott innsats på dugnaden.

### **Skråningen mot Sagelva**

Da innflyttingen på Parkodden startet i april/mai 2018 var området mot Sagelva ikke ferdigstilt. Vi ble fortalt at det skulle skiftes ut masser helt ned til elvebredden. Lite skjedde den første tiden. I forbindelse med byggingen av de tre første «Strømmen Veksteblokkene» ble det etablert forstøtningsmur med Sprinkelgjerde, samtidig som selve elveløpet ble steinsatt og den øvre delen ble dekket med jord og noe «beplantning».

Parkoddens styre ble orientert om at det ville bli den samme løsningen på «vår» side som på vestsiden. Det tok sin tid, men til slutt ble skråningen dandert på samme måte som på vestsiden, bortsett fra at det ikke ble noen mur med gjerde på toppen.

Det var ikke det samme behovet for steinmur på «vår» side, men vi forventet å få samme gjerde og belysning som på vestsiden. Det viste seg at Thon eiendom mente dette ble for dyrt, og de ønsket å levere standard, galvanisert nettinggjerde.

Parkoddens styre reagerte på dette, og mente at det estetisk ville fremstå som langt hyggeligere med samme type gjerde på begge sider av elven. Kommunen ble kontaktet, men de ville ikke ta stilling til valg av gjerde, men var kun opptatt av at skråningen skulle sikres. Det har vært innhentet tilbud på alternative gjerdeløsninger, både av Parkoddens styre, og Thon eiendom, men det har så langt ikke lyktes å bli enig om en løsning.

Styret jobber fortsatt med å finne en gjerdeløsning som begge parter kan si seg fornøyd med.

### **Fettutskilleren til Sultan:**

Thon Eiendom ved leietager Sultan, har plassert en fettutskiller i et rom i kjelleren i oppgangen til Støperiveien 43 (krav fra myndigheten). En lørdag kveld for ikke lenge siden, begynte det å strømme store mengder vann ut gjennom døra fra dette rommet. Det luktet «stivt fett» i hele oppgangen og i deler av garasjelegget. Vannet rant ned i heissjakta og utover gulvet i B-garasjen. Styret fikk stengt av vannet til butikken i varmesentralen og diverse utbedringsarbeider ble iverksatt. Det viste seg at to store beholdere var helt fylt opp med fett.

Påfølgende tirsdag var fettutskilleren rensket for fett og vannet sugd opp fra kjelleren. Bygårdsservice tok også en grundig vask i oppgangen.

Olav Thon Eiendom dekker alle kostnadene og sørger for at det inngås avtale om regelmessig tømning av fett.

### **Skade på Sprinkleranlegget:**

I vinter ble en av ventilene til sprinkleranlegget i A-garasjen skadet av en høy tilhenger med is på taket. Det medførte at mesteparten av garasjen delvis fikk tilsig av vann. Skaden er reparert og vannet er sugd opp.

### **Kontakt med samarbeidspartnere:**

Styret har løpende kontakt med flere firmaer som har hatt delansvar ved oppføringen av Parkodden. Mange av dem har løpende serviceavtaler med sameiet.

«Lås&Sikring» er ofte på besøk. Det er dessverre mye slitasje på mange av nøkkelbryterne på ytterdørene og på dørene i kjelleren. Til sammen er det 32 nøkkelbrytere i Parkodden.

«Smart Elektro» har ansvaret for å følge opp feil på det elektriske anlegget. For kort tid siden ble dessuten lysesystemet i A-garasjen justert, slik at det ble kortere perioder hvor lyset er på. At lysene i fellesområdene slukker automatisk når det ikke er behov for lys, minsker forbruket av strøm. Firmaet følger også opp brannvarslingsanlegget i samarbeid med Autronica. (Se eget avsnitte om dette anlegget).

«Bravida» har periodevise kontroller av ventilasjonsanlegget i fellesområdene. På forsommeren (2021) oppdaget styret at de seks displayene i parkeringskjelleren som varsler feil på utsuget av eksos, viste gult lys i stedet for grønt. Bravida ble tilkalt og fikset feilen. Utsuget skal starte opp hvis det blir for mye eksos i lufta i garasjen.

«Bramo» er hos oss en gang i året og kontrollerer at taklukene åpner seg ved brann. De kommer også hvis det oppdages feil på funksjonene til taklukene.

Sameiet har en fast montør / servicemann fra «OTIS». Han tilkalles ved behov og foretar også visse kontrolloppgaver i samsvar med avtalen sameiet har. Se eget avsnitt om heisene.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Valgkomiteen i Eierseksjonssameiet Parkodden

## Innstilling til årsmøtet 2022

### I. Bakgrunn

Valgkomiteen er et uavhengig organ hvor funksjon er å bistå årsmøtet med å rekruttere og anbefale kandidater til styret i sameiet. Komiteen ble etablert etter instruks og anbefaling fra styret.

Følgende seksjonseiere utgjør valgkomiteen:

Kamilla N Jorshery                      Siv Uglem                      Per Olthuis

Kamilla N Jorshery og Siv Uglem ønsker å bidra frem til neste valgperiode i 2022-2023 og stiller til gjenvalg. Sist nevnte Per Olthuis tar ikke gjenvalg. Valgkomiteen ber i den forbindelse årsmøtet om å bistå med valg av et nytt medlem til komiteen.

### II. Dagens styre

Styret i sameiet består av følgende personer:

Navn	Rolle	Ønsker gjenvalg	Valg Periode	Merknad
Tor Fjellstad	Styreleder	+	2021-2023	
Øivind Rønning	Styremedlem	JA	2020-2022	Stiller til valg for to nye perioder
Tormod Hansen	Styremedlem	+	2021-2023	
Kjell Grobe	Styremedlem	JA	2020-2022	Stiller til valg for to nye perioder
Morten Grønli	Varamedlem	NEI	2021-2022	
*Berit Andreasen	Varemedlem	+	2021-2023	
Freddy Ingebretsen	Varamedlem	+	2021-2023	

\*Valgkomiteen har blitt kontaktet av Berit Andreasen som har gitt en tilbakemelding om at hun ønsker å tre ut som varamedlem et år før tiden.

### III. Nye kandidater

Haktan Inan som også stilte seg til disposisjon i fjor uten å nå helt opp. Sporty nok så stiller han sin kandidatur i år også og er blitt forespurt av valgkomiteen om å stille som kandidat som varamedlem. Mer utfyllende informasjon om Haktans utdannelse, kvalifikasjoner og erfaringer fra arbeidslivet er vedlagt og bør studeres av stemmeberettigede i forkant av selve valget, som finner sted på årsmøtet.

Per Olthuis har også takket ja til å stille som kandidat til varamedlem, og også her foreligger det mer informasjon i presentasjonen.

Samtlige seksjonseiere står fritt til å foreslå nye kandidater og/eller stille til valg.

#### IV. Valgkomiteens forarbeid

Etter at samfunnet gradvis har gjenåpnet og hjemmekontor har avtatt, så har komiteen slitt litt med å få til å møtes. Men ting har gått seg til og vi har sånn sett kommet i mål.. Beboere har blitt kontaktet både skriftlig og muntlig, men det har dessverre vært av lav interesse fra potensielle kandidater.

Det er ikke noen tvil om at det ikke er enkelt å finne kandidater og vi sliter spesielt med å få kvinnelig kandidater. Også i år har fokus vært det å finne en rettferdig og sammensatt styre som kan gjenspeile mangfoldet og sammensetningen i sameiet Parkodden:

- 1) Alle blokkene har et medlem i styret.
- 2) Townhousene er representert med en representant.
- 3) Likt antall kvinnelige og mannlige medlemmer.
- 4) Balansert alders sammensetning mht. erfaring, utholdenhet, livsfase, fornyelse, kompetanseoverføring osv.
- 5) Inkludering av nye landsmenn og medlemmer med flerkulturell bakgrunn.
- 6) Utfyllende kompetanseområde.

Videre har komiteen tatt hensyn til Eierseksjonsloven kapittel I, §6 som omhandler forbud mot diskriminering, ref. <https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/§6>.

#### V. Valgkomiteens forslag til nytt styre

Dette er det valgkomiteen overleverer til årsmøte om og stemme over. Tatt i betraktning til hva valgkomiteen har hatt til rådighet av kandidater som har gitt positive svar, har komiteen kommet til følgende konklusjon når det gjelder forslag til det nye styret:

Navn	Rolle	Valg Periode
Tor Fjellstad	Styreleder	2021-2023
Øivind Rønning	Styremedlem	2022-2024
Tormod Hansen	Styremedlem	2021-2023
Kjell Grobe	Styremedlem	2022-2024
Freddy Ingebretsen	Varamedlem	2021-2023
Haktan Inan	Varamedlem	2022-2024
Per Olthuis	Varamedlem	2022-2024

Vi anbefaler at møteleder tillater og tilrettelegger for at hver kandidat som står på valg får tilstrekkelig tid (f.eks. 5 min) til å presentere seg under årsmøtet.

Forsamlingen og de berettigede stemmegiverne står etter loven fritt til å ytre sine meninger og delta i prosessen med å velge nytt styre.

## **VI. Generelle råd til styret i Eierseksjonssameiet Parkodden**

- a) Velg en nestleder som kan overta i tilfelle sykdom og annet fravær. Evt. den kandidaten som får nest flest stemmer.
- b) Fokuser på kjerneområdene; økonomi, jus, avtaler og regelverk, byggetekniske forskrifter, drift, forsikring og beredskap, forhandlingsstrategi, ledelse og administrasjon.
- c) Tilrettelegg for opplæring av nye medlemmer.
- d) Sørg for overlapping av kompetanseområder.
- e) Det anbefales at roller beskrives og fordeles, inkludert suksesskriterier.
- f) Hold valgkomiteen orientert gjennom året. Send referater, nyhetsbrev og/ eller annen aktuell informasjon.
- g) Etabler rådgivende organ blant beboere og seksjonseiere ved behov.
- h) Vise moderasjon når det settes satser for honorar og godtgjørelse.
- i) Holde felleskostnadene nede og jobbe proaktivt med å forbedre sameiets økonomi.

Lykke Til og Godt Valg!

Vennlig Hilsen

Valgkomiteen v/ Eierseksjonssameiet Parkodden

11. mai 2022



.....

Kamilla N Jorshery

.....

Siv Uglem

.....

Per Olthuis



## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter. Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til eiere

Informasjon til eiere gis vanligvis av styret og generelle henvendelser bør i utgangspunktet rettes dit.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes per telefon 75 40 36 00 eller per e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle eiere kan finne sine felleskostnader på «Min Side» på Usbl.no

Ta vare på innkallingen. Den inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, salg og utleie.



## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Navn på borettslag/sameie:

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

### FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå). \_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

---

underskrift