



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 214 327  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOVINBEKKEN I  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 914214327

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 998 556	5 604 497
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 998 556</b>	<b>5 604 497</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		270 417	270 417
Annen driftskostnad		4 991 694	5 527 588
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 262 111</b>	<b>5 798 005</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>736 445</b>	<b>-193 508</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		120 998	117 323
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>120 998</b>	<b>117 323</b>
Annen finanskostnad			227
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>227</b>
<b>Netto finans</b>		<b>120 998</b>	<b>117 097</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>857 443</b>	<b>-76 411</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>857 443</b>	<b>-76 411</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>857 443</b>	<b>-76 411</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		857 443	-76 411
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>857 443</b>	<b>-76 411</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 282	30 420
Andre fordringer		434 277	369 804
Sum fordringer		458 559	400 224
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 689 637	3 940 895
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 689 637	3 940 895
Sum omløpsmidler		5 148 196	4 341 119
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 148 196</b>	<b>4 341 119</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 672 327	3 814 885
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 672 327</b>	<b>3 814 885</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 672 327</b>	<b>3 814 885</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		356 376	313 372
Annen kortsiktig gjeld		119 492	212 862
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>475 868</b>	<b>526 234</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>475 868</b>	<b>526 234</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 148 196</b>	<b>4 341 119</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364034

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 914 214 327  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOVINBEKKEN I  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 914 214 327  
SAMEIET HOVINBEKKEN I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 998 556	5 604 497
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 998 556</b>	<b>5 604 497</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		270 417	270 417
Annen driftskostnad		4 991 694	5 527 588
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 262 111</b>	<b>5 798 005</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>736 445</b>	<b>-193 508</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		120 998	117 323
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>120 998</b>	<b>117 323</b>
Annen finanskostnad			227
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>227</b>
<b>Netto finans</b>		<b>120 998</b>	<b>117 097</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>857 443</b>	<b>-76 411</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>857 443</b>	<b>-76 411</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>857 443</b>	<b>-76 411</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		857 443	-76 411
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>857 443</b>	<b>-76 411</b>



Organisasjonsnr: 914 214 327  
SAMEIET HOVINBEKKEN I

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 282	30 420
Andre fordringer		434 277	369 804
Sum fordringer		458 559	400 224
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 689 637	3 940 895
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 689 637	3 940 895
Sum omløpsmidler		5 148 196	4 341 119
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 148 196</b>	<b>4 341 119</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 672 327	3 814 885
Sum opptjent egenkapital		4 672 327	3 814 885



Sum egenkapital	4 672 327	3 814 885
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	356 376	313 372
Annen kortsiktig gjeld	119 492	212 862
Sum kortsiktig gjeld	475 868	526 234
Sum gjeld	475 868	526 234
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 148 196	4 341 119



Organisasjonsnr: 914 214 327  
SAMEIET HOVINBEKKEN I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**  
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7433

SAMEIET HOVINBEKKEN I



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET HOVINBEKKEN I

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7433>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensreglene punkt 9
7. Endre vedtektene punkt 4.1
8. Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.6
9. Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.2
10. Styrehonorarer for 2025
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HOVINBEKKEN I



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Nils Cato Andresen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trond Sandgren og Signe Britt Hovind er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 50



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 7433 Revisjonsberetning.pdf
2. 7433 Årsregnskap 2025.pdf
3. 3.01 Energikartlegging Hovinbekken 1 23.10.2024 (ID 192333).pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

#### Styrets innstilling

Styrehonoraret skal kompensere tid, ansvar styret legger ned for å ivareta felles interessene i sameiet. Hva som inngår: Møter, forberedelser, regnskap og budsjettoppfølging, kommunikasjon til andelseiere, prosjektledelse, og juridisk/kontraktmessig oppfølging. I tillegg noe for prisjusteringer.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000.

Sak 6

### Endring av husordensreglene punkt 9

Forslag fremmet av:

Marius Fossøy Mohaugen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget:

Har observert et tiltakende misbruk av sameiets gjesteparkering, blant annet kan det synes som at et taxiselskap har okkupert den ene plassen. I et område som vårt, der det blir flere og flere mennesker og færre og færre muligheter for parkering, er gjesteparkeringen et viktig fellesgode for beboerne. Totalt er plassene verdt cirka et par millioner kroner, derfor er det viktig at de forvaltes på en god måte og at vi unngår at enkelte tar seg til rette.



Jeg foreslår å endre husordensreglene. I dag er punkt 9 i husordensreglene slik:

## 9. GJESTEPARKERING

a) Sameiet disponerer fem -5 gjesteparkerings plasser i garasjeanlegget. Gjesteparkeringen administreres av et parkeringsselskap og følger det til enhver tid gjeldende regelverk oppslått ved hver enkelt gjesteparkeringsplass.

b) Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene.

Jeg foreslår å legge til et punkt c):

c): "Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

### Forslag til vedtak

Følgende blir lagt til i punkt 9 i husordensreglene: c): "Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

## Sak 7

### Endre vedtektene punkt 4.1

#### Forslag fremmet av:

Marius Fossøy Mohaugen

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg har følgende endringsforslag til vedtektene:

4.1 Nåværende tekst: "Det er faste p-plasser i garasjen. Sameiet disponerer fem 5 gjesteparkeringsplasser. Fire av disse er tilrettelagt for HC og kan byttes mot dokumentert behov."

Forslag: Stryke formuleringen: "Fire av disse er tilrettelagt for HC og kan byttes mot dokumentert behov."

Bakgrunnen for forslaget: Formuleringen er upresis og overflødig, siden det i 4.6 står: "En seksjonseier med kjøretøy som har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelse kan søke styret om å bytte sin parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass)."

Legge til følgende formulering: "Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene. Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

Ny tekst blir derfor:

4.1. "Det er faste p-plasser i garasjen. Sameiet disponerer fem 5 gjesteparkeringsplass er. Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene. Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

### Styrets innstilling



Styret støtter forslaget.

#### Forslag til vedtak

Forslaget til ny 4.1 i vedtektene godkjennes.

#### Sak 8

### Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.6

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dag kan en seksjonseier med kjøretøy som har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelse søke styret om å bytte sin parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass).

Styret foreslår at vi i vedtektene presiserer at det skal stilles krav til synlig parkeringstillatelse for forflytningshemmede ( HC-kort) i frontruten. Dette kan innlemmes i paragraf 4.6 i vedtektene.

#### Opprinnelig tekst:

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne Sameiet disponerer 4 – fire – plasser tilpasset kjøretøy for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. En seksjonseier med kjøretøy som har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelse kan søke styret om å bytte sin parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass).

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

#### Forslag til ny tekst:

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne Sameiet disponerer 4 – fire – plasser tilpasset kjøretøy for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. En seksjonseier med kjøretøy som har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelse kan søke styret om å bytte sin parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass). Parkeringstillatelse for forflytningshemmede (HC-kort) skal til enhver tid ligge i frontruta."

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

#### Forslag til vedtak

Styrets forslag til ny tekst godkjennes og tas inn i sameiets vedtekter punkt 4-6.

#### Sak 9

### Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.2

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Garasjeplasser som leies ut til folk utenfor sameiet eller til bildeling har ført til uønskede hendelser som innbrudd i boder, tyverier av sykler, hærverk i garasje og kjeller da de har kommet seg inn ved bruk av koder i inngangsdørene.

Styret foreslår derfor en vedtektsendring som gjør at garasjeplasser kun kan leies ut eller omsettes til folk bosatt i sameiet.

**Opprinnelig tekst:**

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut, fortrinnsvis til andre sameiere, etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

**Forslag til ny tekst:**

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(3) Parkeringsplassen kan ikke selges eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Dette har ikke tilbakevirkende kraft på avtaler inngått før 12. mars 2023. Eksisterende avtaler kan fortsette ut løpetiden.

**Styrets innstilling**

Vedtektene endres til at parkeringsplasser ikke kan leies ut eller omsettes utenfor sameiet

**Forslag til vedtak**

Vedtektene endres til at parkeringsplasser ikke kan leies ut eller omsettes utenfor sameiet

Sak 10

## Styrehonorarer for 2025

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Feilutbetaling av styrehonorarer for 2025

**Styrets innstilling**

Det er avdekket at styrehonorar for 2025, ble feil utbetalt med kr 237 000, mot vedtatt honorar i henhold til budsjett var kr 250 000.

Dette fremgår tydelig av vedlagte budsjett, hvor korrekt totalramme for styrehonorar er oppført.

Differansen utgjør kr 13 000.

**Forslag til innstilling:**

Resterende beløp på kr 13 000 utbetales til styret i henhold til vedtatt budsjett for 2025.



## Forslag til vedtak

Resterende beløp utbetales til styret

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Cato Andresen 1 år Styreleder

Tariq Bouiri 1 år

Samir El-abdellooui 2 år

Amel Misimovic 2 år

Trine Lise Gamslett vara 2 år

Sarah Soon Malling vara 1 år

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cato Andresen

**Valg av 1 styremedlem \*** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem \*:

- Tariq Bouiri

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amel Misimovic 2 år
- Samir El-abdellooui 2 år

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sarah Soon Malling

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Trine Lise Gamslett

### Vedlegg

1. presentasjon nye styremedlemmer.pdf





## Styrets årsrapport

Årsmelding 2025

Oversikt over hvem som sitter i styret:

**Styreleder:**

Nils Cato Andresen

**Styremedlemmer:**

Tarik Bouiri

Sesn Embaye Tesfu

Marte Larsen Kaur

Domenico Marincolo

Dorte Drange

**Varamedlem:**

Sarah Soon Malling

**Forretningsførsel og revisjon**

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

Sameiets revisor er BDO AS

**Generelle opplysninger om Sameiet Hovinbekken 1**

Sameiet består av 117 seksjoner. Sameiet Hovinbekken 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914214327, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune. Adressen er Hovinveien 43 B, C, D, E, F, G, H, J.Gårds- og bruksnummer : 122 241

Sameiet Hovinbekken 1 har ingen ansatte.

**Styrets prioriteringer og økonomien i 2025**

I 2025 har styret fortsatt å prioritere saker som bidrar til å unngå store økninger i felleskostnadene. Årsaken til det er at kommunale avgifter øker, og vi forventer økte kostnader til vedlikehold gitt at bygningsmassen blir eldre.

I 2025 har styret gått gjennom avtaler med leverandører for å finne muligheter for å kutte kostnader. Styret har vurdert hva som kan gi innsparinger både på kort og lang sikt. Vi har gjennomført vedlikeholdstiltak som vil føre til lavere utgifter på lengre sikt. Dette gjelder for eksempel bytte av lamper og sensorer i oppgangene.

I tillegg har styret påtatt seg å gjøre så mye som mulig av vedlikeholdstiltakene selv for å kutte i utgifter til reparasjoner og vedlikehold, og styret arrangerte i den sammenheng sameiets andre dugnad i juni 2025.

**Kostnader i 2025 sammenlignet med 2024**

Resultatet for 2025 ble kr +664 955 kroner.

Felleskostnadene for 2026 ble økt med 5% på grunn av økningen i kommunale avgifter. Kommunale avgifter økte med 30 prosent, så til tross for at styret har kuttet kostnader på andre områder, var det nødvendig å øke felleskostnadene.

Tiltakene har ført til at vedlikeholdskostnadene ble noe redusert sammenlignet med 2024, til tross for generell prisstigning hos alle leverandører i 2025.



Handlingsrommet for å begrense økningen i utgifter er mindre i tiden fremover sammenlignet med 2024 og 2025. Årsaken er at styret allerede har gjennomgått de fleste avtalene med leverandører for å se på mulighet til å avslutte avtaler eller få redusert pris på nødvendige tjenester.

Styret er opptatt av å holde kostnadene for sameiet nede, og når vi har teknisk kunnskap eller tiltaket er av praktisk karakter, har vi bidratt med å gjøre vedlikeholdstiltakene selv.

Se mer informasjon om de ulike vedlikeholdstiltakene i kapittel "styremøter og styrets arbeid" og "vedlikehold av bygningsmassen".

I 2025 fikk sameiet tilbakebetalt penger vi hadde utestående hos Oppsal vaktmestersentral og Hovinbekken 2.

## Styremøter og styrets arbeid

Styret har hatt 15 møter. Dette inkluderer 14 ordinære styremøter samt budsjettmøte. I tillegg har vi hatt tre møter med styret i Hovinbekken 2, og en rekke møter med leverandører.

Styret har utført en rekke løpende administrative oppgaver gjennom hele året, herunder betaling av regninger, skifte av lamper, søppelavhending etc. Styret har også bistått beboere i små og store spørsmål, fra utbedringer til forsikringsaker. Vi har håndtert skadedyr, lekkasjer, klager på støy, ubehageligheter, mistenksomme personer, nøkkelbestillinger, åpnet og lukket bommen, frigjort plass i sykkelbodene og en rekke andre saker. Det har også vært noen tilfeller av tvistesaker mellom beboere som styret har bistått med å finne løsninger på.

Hovinbekken 2 har fakturert sameiet for mye for gjennomkjøring av garasjelegget og styret har brukt mye tid på å gå gjennom fakturaer og dialog med Hovinbekken 2 for å få dette tilbakebetalt. Styret har jobbet videre med å få på plass ny avtale som vil gi en mer rettferdig vektning av kostnader for hva vi skal betale for å kjøre gjennom garasjen. I 2025 fikk vi tilbakebetalt det vi har betalt for mye, men styret er fortsatt i forhandlinger om ny og bedre avtale.

I 2025 har vi sendt høringsuttalelse om utbygging av bygget Rema 1000. I høringsuttalelsen påpekte sameiet behov for å bedre trafikksikkerheten for gående over parkeringsplassen og at høyden på bygget bør harmoniseres med høyden på eksisterende bygg. I tillegg har sameiet gitt høringsuttalelse om sykkelvei i Grenseveien, der vi påpekte behov for å sikre at nytt sykkelanlegg ikke tilfører mer overvann til sameiets grøntområde enn i dagens situasjon og at det fra et beboerperspektiv er større behov for et smalere tverrsnitt i Grenseveien enn å få tilrettelagt et ensidig sykkelanlegg.

I juni arrangerte styret dugnad og sosial samling med mat. Det var stort oppmøte i dugnaden, og vi fikk mange gode tilbakemeldinger. Dugnader bidrar til å holde kostnadene for vedlikehold nede og til et bedre bomiljø i sameiet. Styret ønsker å fortsette med dugnader. Takk til alle som deltok.

## Brannvern

Styret har gått gjennom alle oppganger og bodområder. Vi har informert beboere om at det på grunn av brannsikkerhet ikke er tillatt å dekke til dører og vegger i bodene med plast, eller oppbevare ting for høyt. Av samme grunn har vi informert om at det ikke er tillatt å oppbevare batterier til sykler og EI-sparkesykler i trappeoppgangene.

Det er ikke alle beboere som har fulgt oppfordringene. Styret gjør oppmerksom på at oppbevaring av batterier og tildekking av boder med plast kan påvirke hva forsikringen dekker ved en eventuell brann, og at seksjonseiere som ikke følger vedtektene kan bli stilt ansvarlig. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å følge rådene.

## Kartlegge energibesparende klimatiltak

Styret søkte om og fikk innvilget økonomisk støtte fra Enova og Klimaetaten i Oslo kommune. Støtten ble gitt til å kartlegge energibesparende klimatiltak. OBOS prosjekt utredet energibesparende klimatiltak for sameiet. OBOS fant få mulige tiltak for å spare energi. De anbefalte solcellepanel på takene, men det ville kreve vesentlige



investeringer og det er begrenset mulighet for å lagre energien solcellene produserer. Styret besluttet derfor å ikke utrede tiltaket videre og sette saken i bero. Konsulentkostnadene på 375 000 kroner i regnskapet for 2025 er knyttet til denne utredningen. Kartleggingen påførte ikke sameiet ekstra kostnader grunnet støtten fra Enova, 209 000 kroner, og Klimaetaten i Oslo Kommune, 187 500 kroner. Til sammen fikk vi 396 500 kroner i støtte.

## Laddel

Styret har vært i dialog med Laddel om prisøkningene, fordi Laddel ikke varslet styret i henhold til avtalen. Vi har undersøkt priser hos andre leverandører, vi har vurdert pris, type abonnement og service, og ser at det dessverre ikke finnes bedre alternativer. Avtalen med Laddel er derfor opprettholdt.

## Nye leverandører i 2025

Styret byttet leverandør av internett og TV til OBOS nett. Dels fordi avtalen med Telenor var dyrere enn det andre aktører kunne tilby, dels for å gi større valgfrihet til beboere, slik at de som ønsker det kan utelukke TV fra abonnementet. Avtalen med OBOS nett er derfor kun for internett. Til sammen vil sameiet fremover betale i overkant av 360 000 kroner mindre i året enn det vi ville gjort hvis vi ikke hadde endret avtalen.

Styret byttet leverandør av vaktmestertjenester fordi vi ikke var fornøyd med kvaliteten på det Bygårdsservice leverte. Fordi den nye leverandøren Nova Service i tillegg til vaktmestertjenester også leverer vask og bytte av matter, valgte styret å inngå en avtale fremfor flere små. Samlet er prisen omtrent den samme.

## Vedlikehold av bygningsmassen

### Vann i garasjen – utbedre skader

Styret vurderte å male garasjen med epoxy selv for å holde vedlikeholdskostnadene nede, men da maling med epoxy er mer teknisk krevende enn først antatt, kom styret frem til at det bør gjøres av fagfolk. På grunn av andre mer kritiske saker har ikke styret hatt kapasitet til å innhente tilbud for dette i 2025. Styret vil prioritere å følge opp denne saken i 2026.

En forbedring er at det nye vaktmesterbyrået har sugd opp vann i garasjen, når det har vært nødvendig, og dette har sannsynligvis bidratt til å redusere fukt i garasjeanlegget.

Styret oppfordrer sameiets beboere til å fjerne snø fra tak og hjulkapsler før de kjører inn i garasjeanlegget slik at det blir minst mulig fukt i garasjen i vintersesongen.

## Lampebytte

I 2025 har vi startet på arbeidet med å bytte lampene og sensorene i oppgangene og på uteområdet. Det var nødvendig fordi sensorene i lampene ikke lenger fungerte, noe som på sikt ville ført til økte strømkostnader ved at lys ikke har blitt skrudd av.

## Heis

Vedlikehold og reparasjon av heis er blant de høyeste vedlikeholdskostnadene i sameiet. Det har vært mange uttrykninger for reparasjoner. Disse utgiftene er det vanskelig for styret å forhindre. Men alle beboere kan bidra ved å for eksempel støvsuge rillene i heisdøren. En av årsakene til uttrykning er at det kommer småstein i rillene. Det vil også hjelpe om beboere slutter å kaste søppel i heissjakten.

## Taket

Det er lemmer på takene i alle oppgangene. Det samler seg vann under dem, og har vært lekkasje i B-oppgangen på grunn av dette. Styret har fjernet lemmen der, og har planer om å fjerne alle de andre lemmene for å forebygge lekkasjer i løpet av 2026.

## Fjernvarme



Styret har analysert sameiets strøm- og fjernvarmeforbruk. Sameiet har relativt jevnt forbruk av fjernvarme gjennom hele året, mens strømforbruket varierer mer mellom vinter- og sommersesong. Styret konkluderte med at det vil være lønnsomt å inngå norgespris for fjernvarme, men at det er større usikkerhet knyttet til om norgespris vil være lønnsomt for strøm. I desember 2025 inngikk styret på vegne av sameiet en avtale om norgespris for fjernvarme.

## Ventilasjon

I desember gikk ventilasjonen i stykker. Styret bestilte reparasjon, men det tok noe tid å få det reparert fordi ekstradeler måtte bestilles fra utlandet.

Fremover ser vi behov for vedlikehold av ventilasjonsanlegget på taket. Samt endre utløpet på ventilasjonene for å unngå at lukt kommer inn i leilighetene.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOVINBEKKEN I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penn eo Dokumentnøkkel: YWEVE-30QJ0-0XKCT-ANMFN-PHLPI-IVPUU



## SAMEIET HOVINBEKKEN 1 ORG.NR. 914214327, KLIENTNR. 7433

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 531 762	5 482 790	5 519 000	5 640 000
Ladeinntekter elbil		42 153	17 260	0	0
Andre inntekter	3	424 641	104 447	55 000	55 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 998 556</b>	<b>5 604 497</b>	<b>5 574 000</b>	<b>5 695 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-33 417	-33 417	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-237 000	-237 000	-250 000	-280 000
Revisjonshonorar	6	-17 542	-13 611	-20 000	-20 600
Forretningsførerhonorar		-214 715	-204 905	-215 000	-224 675
Konsulenthonorar		-408 572	-160 880	-140 000	-140 000
Drift og vedlikehold	7	-1 157 446	-1 460 674	-1 277 000	-1 301 750
Forsikringer		-286 596	-260 467	-340 000	-380 800
Kommunale avgifter	8	-1 594 645	-1 460 309	-1 661 000	-1 743 035
Kostnader sameie		-21 413	-111 913	-70 000	-90 000
Energi/fyring	9	-297 590	-299 334	-480 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-485 490	-606 759	-640 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-507 686	-948 737	-600 000	-569 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 262 111</b>	<b>-5 798 005</b>	<b>-5 728 000</b>	<b>-5 414 860</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>736 445</b>	<b>-193 508</b>	<b>-154 000</b>	<b>280 140</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	120 998	117 323	6 000	6 000
Finanskostnader		0	-227	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>120 998</b>	<b>117 097</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>857 443</b>	<b>-76 411</b>	<b>-148 000</b>	<b>286 140</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-76 411		
Til opptjent egenkapital:		857 443	0		



### SAMEIET HOVINBEKKEN 1 ORG.NR. 914214327, KLIENTNR. 7433

#### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 282	30 420
Energiavregning	12	2 447	0
Forskuddsbetalte kostnader		239 342	369 804
Andre kortsiktige fordringer	13	192 488	0
Driftskonto OBOS-banken		1 307 380	720 485
Sparekonto OBOS-banken		3 382 257	3 220 410
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 148 196</b>	<b>4 341 119</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 148 196</b>	<b>4 341 119</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		4 672 327	3 814 885
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 672 327</b>	<b>3 814 885</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		119 492	97 115
Leverandørgjeld		356 376	313 372
Energiavregning		0	115 748
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>475 868</b>	<b>526 234</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 148 196</b>	<b>4 341 119</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2026

Styret i Sameiet Hovinbekken 1

Nils Cato Andresen

Domenico Marincolo

Dorte Drange

Marte Larsen Kaur

Tarik Bouiri

Sesn Embaye Tesfu



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR 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

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 561 702
Felleskostnader	3 202 596
Garasje	286 755
Bredbånd	454 283
Parkeringsleie	16 800
Leie/felleskostnader tidl.år	9 627
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 531 762</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Tilskudd energikartlegging	187 500
Innbetaling fra HB2	24 938
Nettinnbetalinger	5 950
Tilskudd ENOVA	206 250
Ørekorreksjoner	3
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>424 641</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 417
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 417</b>

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 2024/2025	-237 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-237 000</b>

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-17 542
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-17 542</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-69 311
Drift/vedlikehold VVS	-68 879
Drift/vedlikehold elektro	-375 486
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 676
Drift/vedlikehold heisanlegg	-310 301
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 362
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-203 597
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 584
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-6 251
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 157 446</b>

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 104 768
Renovasjonsgebyr	-489 877
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 594 645</b>

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-297 590
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-297 590</b>



## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 719
Annen leiekostnad	47 918
Diverse utstyr	-6 851
Vaktmestertjenester	-294 015
Vakthold	-6 436
Renhold ved firmaer	-223 063
Andre driftskostnader	-3 743
Trykksaker	-336
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 800
Andre kontorkostnader	-2 716
Porto	-175
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 481
Øreavrounding	-67
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-507 686</b>

## NOTE 11

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 589
Renter av sparekonto i OBOS-banken	113 929
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 494
Andre renteinntekter	1 986
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>120 998</b>

## NOTE 12

### ENERGIAVREGNING

#### INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 006 929
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 006 929</b>

#### KOSTNADER

Administrasjon	43 875
Fjernvarme	965 501
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 009 376</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>2 447</b>
----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

## NOTE 13

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tilskudd energikartlegging utbetalt sameiet i 2026, avsatt i 2025	187 500
Laddel utbetalt sameiet i 2026, avsatt i 2025	4 988
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>192 488</b>



[7433]

# Sameiet Hovinbekken 1

Energikartlegging



Verd 2025

2025 Energikartlegging Hovinbekken 1 23.10.2024 (ID 192333).pdf

BESKYTTET



## 1. Sammendrag

Utført av:	OBOS Prosjekt AS v/ Grace Amani Nsengi		
Adresse:	Ulvenveien 82E, 0581 Oslo		
Telefon:	22 86 83 88		
OBOS Prosjekt AS er engasjert av styret i Sameiet Hovinbekken 1 for å utarbeide en vurdering av mulige energitiltak som kan gi en besparelse for boligselskapet. En rapport av denne type vil være et beslutningsgrunnlag for at boligselskapet som fellesskap skal kunne fatte helhetlig vedtak om energieffektivisering av bygningsmassen.			
Vurderingen er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS med bistand fra styret.			
Til underlag for prosjektet har vi benyttet: Leverandør på solceller: Enny			
<b>Tiltak</b>	<b>Besparelse [kWh]</b>	<b>Investeringskostnad [Inkl. mva.]</b>	<b>Nåverdi</b>
<b>Etablere solceller</b>	109 000	1 369 600	1 380 000
Det tiltaket vi anbefaler for boligselskapet er en etablering av solceller på tak. Bygningsmassens alder er ikke gammel nok for å foreslå tiltak. Anbefalingen er basert på utredninger gjort i denne rapporten og vurderingen av tiltaksvarianter, kost/ nytte perspektiv og langsiktig investering.			

Oslo, 10.01.2025 [Revidert – 27.05.25]  
OBOS Prosjekt AS

Grace Amani Nsengi (elektronisk godkjenning)  
Prosjektleder

Oppdragsnr.  
240 460

Utarbeidet av:  
Grace Amani Nsengi  
(Elektronisk godkjenning)

Kontrollert av:  
Fredrik Karlstad  
(Elektronisk godkjenning)

Godkjent av:  
Morten Brustad Kjærland  
(Elektronisk godkjenning)

Vedlegg 3

21 3030 Energikartlegging Hovinbekken 1 23.10.2024 (ID 192333).pdf



## 2. Innhold

SAMEIET HOVINBEKKEN 1 .....	1
1. SAMMENDRAG .....	3
2. INNHOLD .....	4
3. TEKNISKE BEGREPER/ORDFORKLARINGER .....	5
4. INNLEDNING .....	6
4.1. Formål .....	6
4.2. Eiendom og bygninger .....	6
4.3. Grunnlagsmateriale .....	6
5. BESKRIVELSE AV BYGNINGENE OG ENERGIFORSYNING .....	7
5.1. Levetid på bygningsdeler .....	7
5.2. Yttervegger .....	7
5.3. Gulv .....	8
5.4. Tak .....	8
5.5. Vinduer .....	9
5.6. VVS og EL .....	9
5.6.1. Ventilasjon .....	9
5.6.2. Varme – og sanitæranlegg .....	9
6. STØTTEPROGRAMMER .....	10
7. ENERGIKARTLEGGING .....	11
7.1. Dagens anlegg .....	12
7.2. Datasimulering og analyse av bygningsfysikken (der det er aktuelt med balansert ventilasjon og fasade/tak/vindu) .....	13
8. TILTAK FOR REDUKSJON AV ENERGIFORBRUKET .....	15
8.1. Solceller .....	16
8.1.1. Lønnsomhetsberegning for etablering av solceller .....	17
8.2. Smart-hus .....	19
9. FREMTIDIGE KRAV TIL ENERGISITUASJON .....	20
9.1. EUs bygningsenergidirektiv .....	20
9.2. Energimerking .....	20
10. ENERGIMERKING AV SAMEIET HOVINBEKKEN 1 BORETTSLAG .....	21
11. GRADVIS FORBEDRING AV ENERGIMERKE .....	22
12. ENERGIPLANLEGGING .....	23
13. KONKLUSJON .....	24
14. FORSLAG TIL FREMDRIFT .....	25



### 3. Tekniske begreper/ordforklaringer

Vanlige fagbegreper benyttet i rapporten og deres betydning:

Begreper	Ordforklaringer
Virkningsgrad	Forholdet mellom avgitt energi og tilført energi med en verdi mellom 0 og 1. Virkningsgraden skrives ofte i prosent; en virkningsgrad på 0,9 tilsvarer 90 %.
U – verdi	Sier noe om hvor varmeisolerende veggen er. Lav U-verdi betyr at veggen holder bedre på varmen enn en vegg med høyere U-verdi. En lav U-verdi sørger altså for mindre varmetap. Benevning $W/m^2K$
Lambda verdi	Varmeledningsevne. Lav verdi betyr god isolerende evne
Nåverdi	Nåverdi er dagens verdi av fremtidige inn- og utbetalinger. Nåverdien må være positiv for at investeringen skal være lønnsom.
Kalkulasjonsrente	Den renten eller avkastningen man krever å få av en investering
Normtall	Utrykk for forventet eller gjennomsnittlig nivå på forbruk.
Systemvirkningsgrad	Angir forholdet mellom energi som tilføres energikilden og netto energibruk og kan deles opp i flere faktorer som produksjonsvirkningsgrad, distribusjonsvirkningsgrad og romvirkningsgrad. Beskrives med notasjonen " $\eta$ "
Varmetapstall infiltrasjon	Spesifikt varmetap pga. utettheter i bygningskroppen. Beregnes ut fra oppgitt lekkasjetall. Kravet er spesifikt varmetap beregnet ut fra forskriftskravet for lekkasjetallet
Varmetapstall ventilasjon.	Spesifikt varmetap pga. ventilasjon. Beregnes ut fra luftmengden i driftstiden og virkningsgraden til gjenvinneren.
Lekkasjetall	Mål på bygningskroppens tetthet. Definisjonen er antall luftskifter per time med en trykkforskjell på 50 Pa over klimaskjermen.
NS 3031:2014	Norsk standard. "Beregning av bygningers energiytelse, metode og data"



## 4. Innledning

### 4.1. Formål

Rapporten tar for seg en kartlegging av boligselskapets tekniske tilstand og energiforbruk. Nødvendige vedlikeholdstiltak, samt mulige energitiltak og oppgraderinger av bygningsmassen belyses både teknisk og økonomisk.

Rapporten har til hensikt å gi boligselskap en generell oversikt over teknisk tilstand på fellesskapets installasjoner, samt beskrive aktuelle tiltak for å bevare og oppgradere disse. Rapporten skal danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av aktuelle tiltak.

Rapporten omhandler alle de forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring. Rapporten angir også eventuelle forhold som bør undersøkes nærmere før det tas endelig beslutning om gjennomføring av tiltak.

Kostnadsoverslagene i denne rapporten er ment å gi en indikasjon på hva en kan forvente av kostnader basert på gitte forutsetninger. En viktig forutsetning for kostnadsoverslagene er mengdeberegningene. Mengdene til forbedring av klimaskallet er oppmålt fra mottatte plan- og snitt tegninger, og kan sees på som rimelig nøyaktige. Resterende mengder må sees på som omtrentlige og gir ikke tilstrekkelig grunnlag for innhenting av tilbud fra entreprenører.

### 4.2. Eiendom og bygninger

Sameiet Hovinbekken 1 ligger på Hovin i bydel 2 Grünerløkka i Oslo kommune og har adressene Hovinveien 43 B- J. Boligselskapet har gårdsnummer 122 og bruksnummer 241. Det ble etablert i 2014 og består av 117 leiligheter fordelt på 3 blokker.

### 4.3. Grunnlagsmateriale

Beskrivelsen av konstruksjoner baserer seg på visuelle observasjoner under befaringene, informasjon fra styret i form av rapporter, mailkorrespondanse, tilbud og tegninger, deriblant:

- Vedlikeholdsplan, utarbeidet av OBOS Prosjekt AS (2022)
- Rapport betongundersøkelse, utarbeidet av OBOS Prosjekt AS (2024)
- Saksinnsyn Plan og bygg (2011-2014)

Det ble avholdt befaring av fellesarealer og befaringsleilighet, samt møte med styret i slutten av september 2024. Følgende personer har vært involvert i rapporten:

• Cato Andresen	Styreleder	Boligselskap
• Grace Nsengi	Energi- og miljørådgiver	OBOS Prosjekt
• Christian Dag Olsen	Elektroingeniør	OBOS Prosjekt
• Erik Eltoft	Bygg ingeniør	OBOS Prosjekt

## 5. Beskrivelse av bygningene og energiforsyning

I dette kapittel beskrives bygningsdeler og tekniske installasjoner. Følgende mengder er lagt til grunn for beregning av energibesparelser ved klimaskall:

Tabell 1 – Oversikt over ulike arealer

Mengder klimaskall	Antall vinduer	Areal Vindu	Areal Vegg	SUM Areal fasade
Inngangsparti	546	729	1 872	1 143
Balkongside	637	408	1 872	1 464
Gavlssider	296	200	1 296	1 096
<b>SUM</b>	<b>1 479</b>	<b>1 336</b>	<b>2 907</b>	<b>1 571</b>

Andel vinduer på en fasade påvirker den samlede U-verdien og varmetapet til fasaden. Andelen påvirker også kostnaden for å redusere U-verdien til en fasade da vinduer er vesentlig dyrere enn vegger pr. kvadratmeter. Når vegger skal rehabiliteres må det vurderes om vinduer samtidig skal flyttes eller byttes ut.

### 5.1. Levetid på bygningsdeler

Tabell 2 – Levetid til ulike bygningsdeler

	Enhet	Levetid
Yttervegger	År	40-60
Tak	År	40-50
Piper	År	20-30
Vinduer	År	30-40

For tak er det nødvendig med kontinuerlig vedlikehold og sjekk av mulige lekkasjer. For vinduer bør det utføres kontinuerlig vedlikehold av hengsler, lukkemekanismer og tetningslister hvert 5. år. Teglvegger og Pussede fasader bør vaskes og sjekkes tilstand på kontinuerlig, utskifting av tegl ved behov m.m.

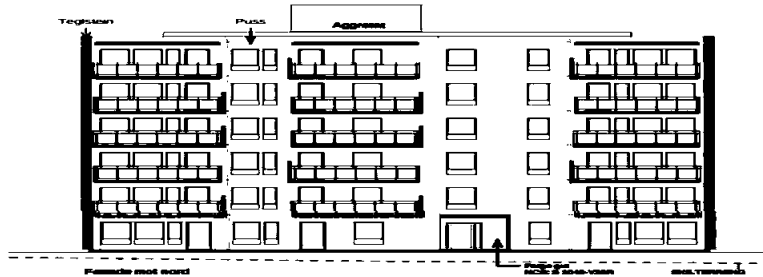
### 5.2. Yttervegger

Alle yttervegger er fra byggeår 2014, og det er ikke gjort noen endringer fra opprinnelig oppbygning her. Ytterveggene til boligselskapet er i hovedsak etablert med kledning av teglstein, veggene på balkongside er utført med kompakt puss. Sett fra innsiden: 13mm gips, 0,2 dampsperre, 45x195 stenderverk, 200mm isolasjon, fuktbestandig plate, 50 mm isolasjon, Lufting, teglstein/ kompakt puss.

Dagens U-verdi for yttervegger er beregnet til: 0,16 W/m<sup>2</sup>K. Til sammenligning etableres nye yttervegger i dag med en U-verdi på 0,18 W/m<sup>2</sup>K.



Figur 1 - Illustrasjon Fasade mot vest

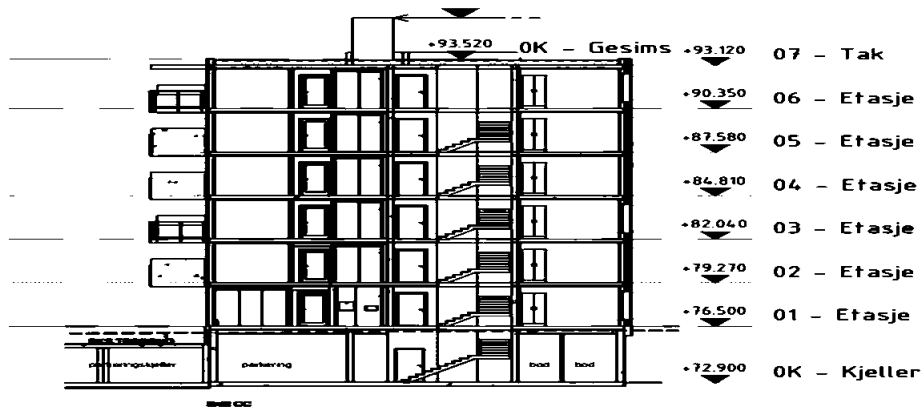


Figur 2 - Illustrasjon fasade mot Nord

### 5.3. Gulv

Gulv mot kjeller i oppholdsrom består av betongdekke med nedforet tak mot kjellerareal. Det er montert EPS isolasjon mot terreng. Etasjeskillere mot resterende etasjer oppover består av prefabrikerte betong elementer med en tykkelse på 250 mm, 3mm tarkoflex og 14mm parkett.

Dagens U-verdi for gulv mot grunn er beregnet til: 0,14 W/m<sup>2</sup>K. Til sammenligning etableres nye gulv etter TEK 17 med en U-verdi på 0,10 W/m<sup>2</sup>K.



Figur 3 - Illustrasjon Snitt CC fasade

### 5.4. Tak

Boligselskapet er etablert med kompakte flate tak. Takene er oppbygd med betongelement på 250mm, med en gjennomsnittlig Isolasjonsmengde på 400 mm. Takene er tekket med 2-lags asfaltapp fra byggeår. Dette er sterke tak som har lang teknisk levetid.

Dagens U-verdi for tak er beregnet til: 0,08 W/m<sup>2</sup>K. Til sammenligning etableres nye tak etter TEK 17 med en U-verdi på 0,13 W/m<sup>2</sup>K.

## 5.5. Vinduer

Vinduene til boligselskapet er fra byggeår. Dette er 3-lags vinduer i ulike dimensjoner. Vinduene har en gjennomsnitt U-verdi på 1,0 W/m<sup>2</sup>K. Til sammenligning etableres nye tak etter TEK 17 med en U-verdi på 0,8-1,2 W/m<sup>2</sup>K.

## 5.6. VVS og EL

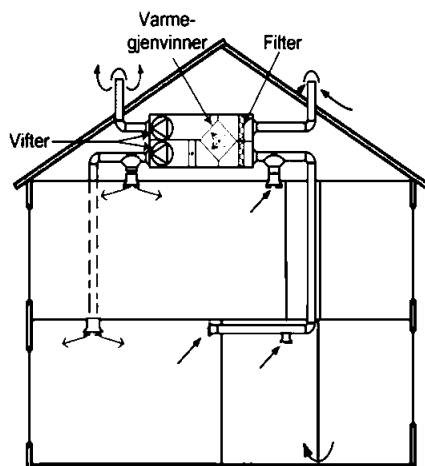
### 5.6.1. Ventilasjon

#### Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Blokkene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Felles ventilasjonsaggregat er plassert i teknisk rom på taket. Ventilasjonsaggregatet er blitt byttet siden byggeår.

Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Innvendige kanaler fordeler friskluften (uteluft, tilluft) rundt i leiligheten. Friskluften tilføres rommene gjennom ventiler. Avtrekksventiler i våtrom, bad og kjøkken trekker den varme og forurensede luften ut. Varmegjenvinneren overfører varmen i avtrekksluften til tilluften i en varmegjenvinningsenhet på en enkel måte.



Figur 4 – Prinsippskisse av balansert ventilasjon

Det må være overstrømningsventiler mellom alle rom som skal ventileres. Dette løses normalt med dørspalter, men andre løsninger som lister med hull eller ventiler i vegg er også brukt. Dørspalter bør være minimum 15 mm (se figuren) slik at en oppnår en tilfredsstillende luftstrømning fra rom med liten forurensning til mer forurensede rom (se figuren).

### 5.6.2. Varme – og sanitæranlegg

Blokkene har et felles varmeanlegg og varmtvannsforsyning, der et sentralt berederanlegg leverer varmtvann og styrer oppvarming til alle boenhetene i blokkene. Dette er gjennom en fjernvarmeløsning da majoriteten av oppvarmingen kommer fra fjernvarmen gjennom radiatorer og det samme med varmtvannet. Dette betyr at kostnader og vedlikehold knyttet til varmtvann og fyring fordeles mellom beboerne i blokkene.



## **6. Støtteprogrammer**

Det finnes ulike støtteprogrammer man kan søke om økonomisk støtte fra til gjennomføring av ENØK tiltak i boligselskaper.

Enova har i 2023 innført en støtteordning for energieffektivisering i borettslag og sameier. Støtteordningen kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene opp til 10M NOK. Støtteordningen er konkurransebasert og minstekravet for å søke er minimum 20% energiforbedring.

Enova gir støtte til Balansert ventilasjon, men kun til private beboere. Det vil si at hver enkelt boligeier må gjennomføre sitt eget tiltak og få faktura stilet til seg selv. I tillegg må kriteriene for støtte være oppfylt; Anlegget skal ha varmegjenvinner med en temperaturvirkningsgrad på minimum 80 % i årsgjennomsnitt og dekke minimum 50 % av det oppvarmede bruksarealet.

Oslo kommune har egne støtteordninger – disse revideres med ujevne mellomrom og det henvises derfor til [klimatilskudd.no](http://klimatilskudd.no) for en detaljert oversikt.

## 7. Energikartlegging

Energiforbruket til oppvarming er avhengig av bygningsmassens klimaskall. Tak, vegger, vinduer, grunnmur/bygningssåle og kuldebroer i de ulike konstruksjonsdelene bidrar til transport av varme gjennom termisk konduksjon fra det oppvarmede boligarealet til omgivelsene.

Varme transporteres også ut fra boligene gjennom termisk konveksjon, når den varme luften i boligen skiftes ut gjennom utettheter i byggenes klimaskall og gjennom ventilasjonssystemet. Det totale varmetapet for bygningsmassen er summen av konduksjonen (varmeledning gjennom fast stoff) og konveksjonen (energitransport gjennom gasser).

Man vil alltid ha et varmetap i et bygg, men ønsker man å redusere samlet energiforbruk er det mest effektivt å starte med tiltak som reduserer varmetapet. Kyoto pyramiden under viser potensialet for ulike tiltak som kan redusere energiforbruket i et bygg.



Figur 5 - Kyoto pyramiden, illustrasjon av anbefalt prioriteringsrekkefølge av ENØK tiltak

Det er derfor viktig å kartlegge den energitekniske tilstanden av byggenes klimaskall, og se på hvilke muligheter man har til tiltak for reduksjon av varmetapet i bygget. Basert på både energisparepotensiale og vedlikeholdsbehov vil man kunne anbefale den beste sammensetning av både vedlikehold og ENØK tiltak.

Det er derfor viktig å kartlegge den energitekniske tilstanden av byggenes klimaskall, og se på hvilke muligheter man har til tiltak for reduksjon av varmetapet i bygget. Basert på både energisparepotensiale og vedlikeholdsbehov vil man kunne anbefale den beste sammensetning av både vedlikehold og ENØK tiltak.

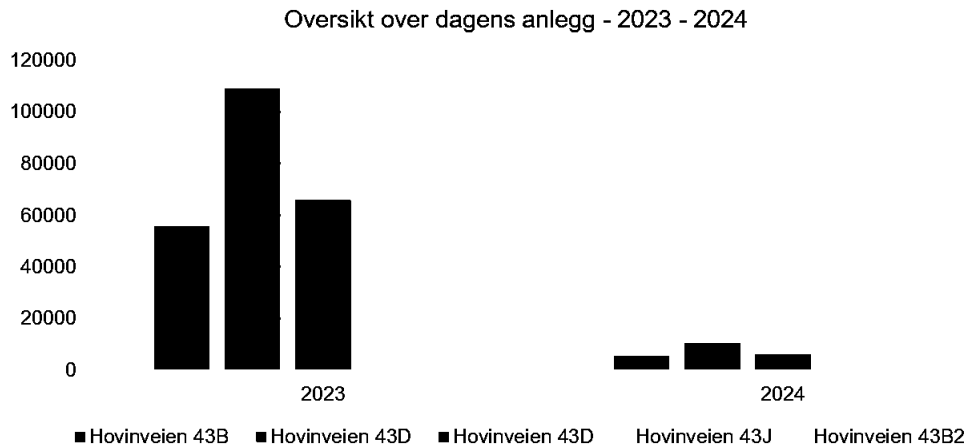


## 7.1. Dagens anlegg

Boligselskapet består av fire nokså like bygninger orientert med ulik himmelretning. Boligselskapets årlige energiforbruk på fellesanlegg er innhentet fra Elvia, fra totalt 5 målere listet opp i tabell 3.

Tabell 3 - Oversikt over fellesmålere i borettslaget

Fellesanlegg i boligselskapet	Adresse	Nr	Forbruk [kWh/år]
Målernummer: 7359992899907909	Hovinveien	43B	5 653
Målernummer: 7359992896509847	Hovinveien	43D	10 531
Målernummer: 7359992896524499	Hovinveien	43D	6 215
Målernummer: 7359992896567984	Hovinveien	43J	4 062
Målernummer: 7359992892245374	Hovinveien	43B	3 231
<b>SUM:</b>	-	-	29 692



Figur 6 – Forskjeller mellom energibruk i 2023 relativ til energibruk i 2024

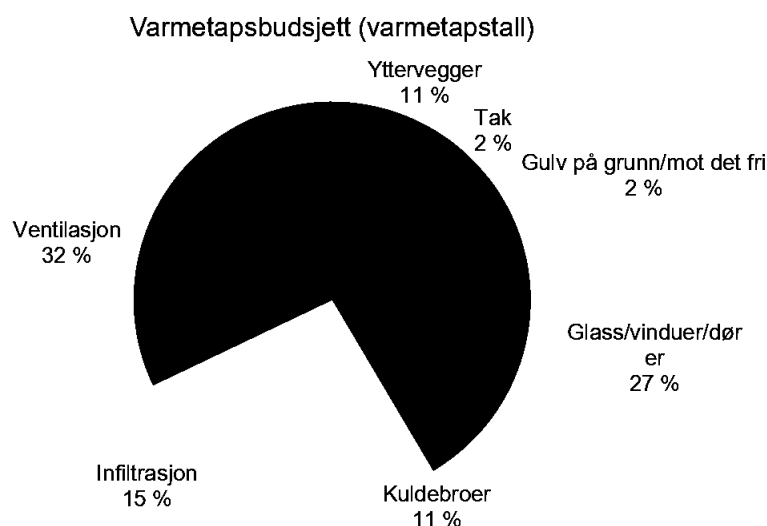
Fellesanlegget fra 2023 og det samme anlegget i 2024 har vesentlige forskjeller. Du ser at det har skjedd en markant endring i forbruk, da det er mye mindre i 2024. Det er usikkert hva som skylder den endringen for boligselskapet.

## 7.2. Datasimulering og analyse av bygningsfysikken

Ved å lage en modell av bebyggelsen i energiberegningsprogrammet SIMIEN kan man se hvordan boligselskapet reelle forbruk er opp mot et normert forbruk for byggene. Det gjør det også mulig å gjøre analyser av forbruk og effekten av gjennomføring av tiltak.

SIMIEN beregningen er utført med en simulering av hele boligselskapet. Bygget modelleres med størrelser fra plantegninger og beregnede U-verdier for konstruksjonsdelene. Resultatene skaleres opp til å tilsvare hele boligselskapet. Simuleringen tar utgangspunkt i å holde 21 °C innendørs gjennom en normalvinter.

Simuleringen i SIMIEN viser hvordan varmetap i blokkene prosentvis fordeles mellom de ulike konstruksjonsdelene ved figur.

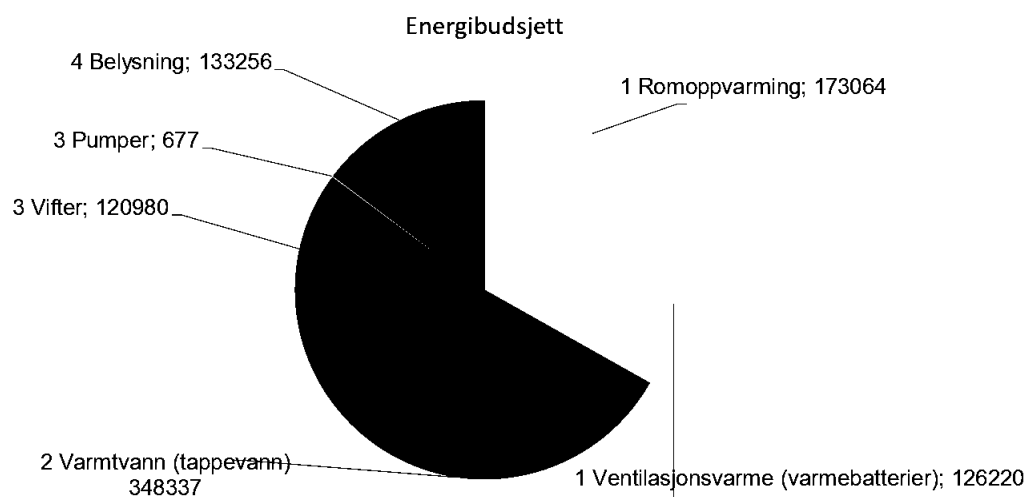


Figur 7 – Oversikt over dagens varmetapsbudsjettstall

Kakediagrammene viser hvordan varmetapet fordeler seg. Blokkene har sitt største varmetap gjennom ventilasjonen. Utover dette er yttervegger og vinduer det største lekkasjepunktet. Man ser på kuldebroer i samme lys som yttervegger og vinduer da det vanligvis oppstår på fasadene. Varmetap ved infiltrasjon er basert på bygningens lekkasjetall, altså hvor tett bygningen er. Boligblokker fra 1950-70 tallet har et lekkasjetall (luftutskiftninger per time) på 7. Nye boliger har i dag et lekkasjetall på 1,5 eller lavere. Dagens lekkasjetall for energiberegningene blir satt til 1,5.

Totalt har man et varmetapstall på 0,52 W/m<sup>2</sup>K for blokkene. Varmetapstallet gir et bilde av hvor godt klimaskallet i bygget er, og sammenlignet med dagens TEK 17 (0,64W/m<sup>2</sup>K) er boligselskapet innenfor forskriften sine anbefalinger.

Beregningen er utført med normerte verdier. Innetemperatur varierer etter beboers behov og 21 °C vil ikke være representativt for alle. Energikostnadene øker i takt med temperaturen. Dersom gjennomsnittstemperaturen økes til 24 °C vil energikostnadene øke med ca. 15%. Totalt har man et normert beregnet netto energibehov på 1.107.537 kWh/år hvor årlig levert energi er på 1.164.632 kWh/år. Da netto energibehov er den mengden energi som faktisk blir brukt av boligselskapet, mens årlig levert energi er hvor mye som blir levert av energi. Et avvik her er normalt. Netto energibehov er fordelt etter følgende energiposter:

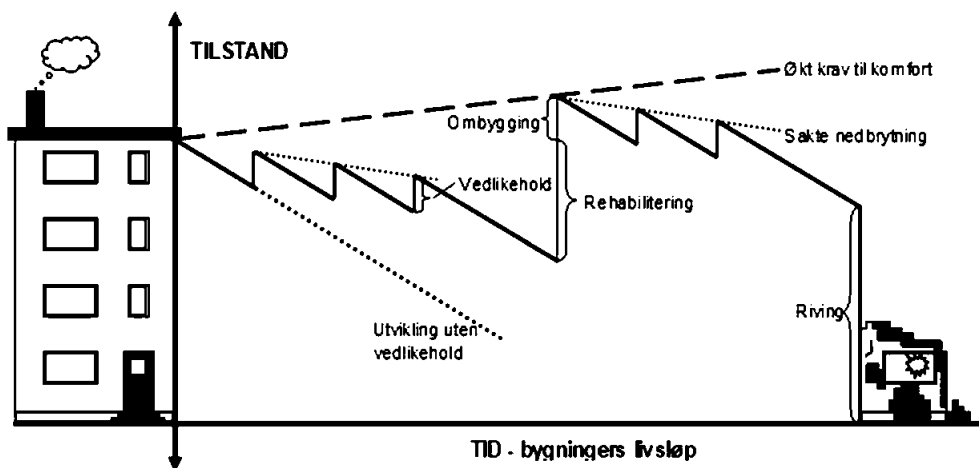


Figur 8 – Oversikt over dagens energibudsjett (tall er oppgitt i kWh/år)

## 8. Tiltak for reduksjon av energiforbruket

I tråd med Kyoto pyramiden er det er fornuftig å starte å se på byggets klimaskall, og om det er tiltak som kan gjennomføres for å redusere energibehovet til bygningsmassen. Energibesparingspotensialet til hvert enkelt tiltak vil påvirkes av alle andre tiltak som gjennomføres. Ettersom det er uvisst hvilke tiltak boligselskapet ønsker å gjennomføre, presenteres først sparepotensialet i hvert enkelt tiltak før andre tiltak er gjennomført. For alle økonomiske vurderinger benyttes en kalkulasjonsrente på 4 %, da det antas at boligselskapet i dag kan få lange fastrentelån til dette rentenivået. Kostnader er oppgitt inkl. mva. med mindre annet er presisert.

Det er viktig å finne en god balanse mellom tiltak som må gjennomføres for å ta vare på og vedlikeholde eksisterende boligmasse og tiltak som hever den tekniske standarden mot dagens byggeforskrifter. Et boligselskapet vil alltid ha periodiske utgifter tilknyttet en slitasje av byggene. På et tidspunkt vil ulike bygningsdeler kunne ha behov for en total utskifting grunnet slitasje, estetiske forhold eller fordi kostnader tilknyttet vedlikehold er blir høye. Beboeres ønske om økt komfort i takt med en generell heving av byggestandarden i samfunnet er også en årsak til å gjøre større tiltak i boligmassen. Figuren viser et typisk livsløp for et bygg:



Figur 9 - Viser et typisk livsløp for et bygg

En heving av teknisk standard vil ofte ha en energigevinst, da nye komponenter eller konstruksjonsmåter utvikles i takt med et stadig økende fokus på energibruk.



## 8.1. Solceller

Solenergi kan utnyttes til passiv oppvarming i boliger, men også til energiproduksjon gjennom to ulike metoder, enten til å produsere strøm gjennom photovoltaiske solceller eller til termisk energiproduksjon i solfangere.

Den mest vanlige formen for solceller består av et silisium belegg som får en elektrisk ladning når det treffes av solstråler. Det seriekobles flere solcellepanel på tak eller fasade som produserer en strøm med lav spenning, men med relativt høy strømstyrke. Før man kan nyttiggjøre seg av strømmen må man regulere både spenningen og frekvensen på strømmen med en inverter slik at den matcher nettstrømmen. Strømproduksjonen vil variere med solinnstrålingen, og når man produserer mer strøm enn man selv bruker, kan denne selges ut på nettet. AMS målere som er montert i alle boliger i Oslo, kan måle både forbruk og egenproduksjon av strøm. Dette er nødvendig for å kunne bli en «plusskunde» som produserer strøm. Plusskunde er Norsk Vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin definisjon på en avtale som tilsier at så lenge man ikke produserer mer strøm over året enn man selv forbruker så får man forenklede regler å forholde seg til når det gjelder salg av strøm.

En typisk kommersiell solcelle har en virkningsgrad på rundt 20 %. Dvs. at den omdanner 20 % av energien i sollyset til strøm. I Oslo området har man et normalår en innstråling på ca. 900 kWh/ m<sup>2</sup>, så en kvadratmeter med solceller vil årlig produsere ca. 150 kWh elektrisk energi. Det vil være noe systemtap før man kan nyttiggjøre seg av strømmen, så reelt har man ofte en virkningsgrad på rundt 18 %.

For dimensjonering av et solcelleanlegg kan man ta utgangspunkt i flere alternativer. Man kan dimensjonerer anlegget til å dekke hele eller mest mulig av det totale årlige strømforbruket. Da vil man i perioder med høy solinnstråling produsere mye mer strøm enn man forbruker, slik at mye strøm selges ut på nettet, men at man i løpet av året vil produsere ca. like mye som man forbruker. Man får da et årlig energiregnskap som går i null, men vil allikevel ha en kostnad tilknyttet strømforbruket, da salgsprisen er betraktelig lavere enn kjøpsprisen på strøm.

Ved å installere solceller på taket har du muligheten til å bli en plusskunde. Gjennom plusskundeordningen kan du selge overskuddsstrømmen du produserer tilbake til strømmettet. Dette betyr at når ditt solcelleanlegg produserer mer strøm enn du bruker, vil du få betalt for det overskuddet du leverer. Dette gir ikke bare økonomiske fordeler, men bidrar også til en mer stabil og pålitelig strømforsyning for hele boligselskapet.

Som regel for boligselskap er den begrensende faktoren tilgjengelig takareal, ikke forbruk av elektrisitet. Det vil derfor være takarealet som er utgangspunktet for beregning av mengden solstrøm. Det er også mulig å installere solceller på vegger. Virkningsgraden over året blir da dårligere grunnet vinkel på innstråling og grunnet større områder som kan skyggelegges i løpet av en dag, og man vil forskyve produksjonen til å produsere mer på vinteren når sola står lavt og mindre på sommeren. Det kan midlertidig være lønnsomt om solcellene kan erstatte annet kledningsmateriale for eksempel ved en fasaderehabilitering.

Kostnader på solcellepanel har vært sterkt fallende de sist 10 årene. De siste årene har også antall installasjoner i Norge økt kraftig, spesielt i næringsbygg. Det er naturlig å tenke at etter hvert som flere aktører får praktisk erfaring med installasjoner vil trolig også installasjonskostnaden også falle. Installasjonskostnader er lavest dersom man kun har et stort tak å installere paneler på, og kostnaden øker dersom man skal installere paneler på flere mindre tak. For å få en nøyaktig pris må man innhente tilbud fra flere aktører, men vi har allikevel satt opp et sannsynlig kostnadsoverslag i tabell :

## 8.1.1. Lønnsomhetsberegning for etablering av solceller

Tabell 4 – Lønnsomhetsberegning av etablering av solceller

Etablere solceller				
Energipris	Kr/år	1,5	1	0,8
Forventet energiproduksjon	kWh/år	109 000	109 000	109 000
Teknisk levetid	År	30	30	30
Installert effekt	kWp	137	137	137
Årlig inntjening solceller	Kr/år	164 000	109 000	87 000
<b>Kostnad tiltak</b>	<b>eks.mva.</b>	1 366 999	1 366 999	1 366 999
<b>Andre etableringskostnader</b>	<b>kr/ leilighet</b>	3 000	3 000	3 000
<b>Merverdiavgift</b>	<b>25 %</b>	341 750	341 750	341 750
<b>Lånebeløp investering</b>	<b>inkl.mva.</b>	1 712 000	1 712 000	1 712 000
<b>Årlig servicekostnad</b>	<b>inkl.mva.</b>	5 000	5 000	5 000
<b>Kostnad inkludert støtte</b>	<b>inkl.mva.</b>	1 369 600	1 369 600	1 369 600
<b>Nåverdi</b>		1 380 000	429 000	48 000
<b>Inntjeningsstid</b>	<b>År</b>	10,8	19,1	28,1

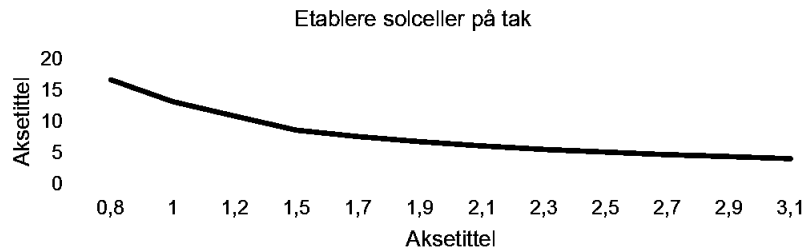
Noen forbehold i beregningene:

- Oslo kommune sin støtte på 20% er inkludert. Maks støttebeløp her er satt til 3MNOK etter betingelsene til støtteordningen.
- Dette er for alle blokkene.

En installasjon av solceller er estimert til å ha en total kostnad på 1.712.000NOK. Med forskjellige strømpriser har solcelleinstallasjonen forskjellige nåverdier. Ved en strømpris på 1,5 kr/kWh, så ender vi opp med en nåverdi på 1.637.000kr. Med en strømpris på 1kr/kWh får vi en nåverdi på 686.000NOK. Med en strømpris på 0,8 kr/kWh får vi en nåverdi på 305.000NOK.

Løsningen som er tenkt her er å bli plusskunde med solceller. For et borettslag gir det store økonomiske fordeler ved å redusere felles strømutfgifter. Overskuddsstrømmen kan selges tilbake til strømmettet, noe som gir en ekstra inntektskilde for borettslaget. Dette kan bidra til lavere felleskostnader for beboerne og bedre økonomisk forutsigbarhet. Samtidig gjør det borettslaget mindre avhengig av høye strømpriser og bidrar til et grønnere fellesskap. En problemstilling som kan oppstå her er i form av kvantitet og hvor mye som egentlig kan bli solgt i et strømmarked ut fra en plusskunde løsning.

Ifølge NVE (Norges vassdrag og energidirektorat) som plusskunde kan man levere inntil 100kW ut på nettet. Hvis vi antar at en årlig energiproduksjon er på 109 000 kWh/år og vi regner ut at det er 8 760 timer på et år, så blir den gjennomsnittlige effektgenereringen slik: Effekt (kW)=Total energibruk (kWh/år)/Timer per år. Dette tilsvarer 12,44 kW i gjennomsnittlig effekt per år generert. Dette er kun hvis forbruket er jevnt ut året, som vi vet det ikke er grunnet en dårligere sol produksjon da solen ikke er her hele året. Ved å overstige 100kW så må man forvente å betale for fastleddet for all strøm man leverer ut på nettet. Satsen på fastledd i 2024 er på 1,49 øre/kWh. Mva. kommer i tillegg til dette.



Figur 10 – Sammenheng mellom energikostnad (x-akse) og nedbetalingstid (y-akse)



Lønnsomheten av installasjon er veldig avhengig av hvordan strømprisene utvikler seg. Det er vanskelig å forutsi hva strømprisen vil være fremover, men det er mange faktorer som tyder på at strømprisene vil synke i tiden som kommer. For å vise hvordan strømprisen påvirker lønnsomheten, presenteres det under en graf som viser nedbetalingstiden av en installasjon av solceller på blokkene for ulike prisnivåer på elkraft.



## 8.2. Smart-hus

Eksisterende strømstyring er basert på vanlige brytere og vanlig manuell styring. En måte å spare strøm og unødvendig bruk er å installere en styring som bruker strøm når det er gunstig i forhold til strømprisen, og regulerer seg etter forventet forbruksmønster.

Måten dette fungerer på er at leverandør har en presis avlesning av fremtidige strømpris som kommer rett fra Nordens felles strømbørs – Nord Pool. Dette er hvor alle som leverer strøm handler strøm fra og de styrer markedet i forhold til pris. Med en slik presisjon er det gode forutsetninger for å gi en rimeligere pris og styring i forhold til strømbesparelse. Konseptet er å følge en energitopp som selv ved samme energibehov og forbruk, kan man spare ca. 20% på utnyttelse av de billigste timene i døgnet.

Sparemetoden fokuserer i hovedsak på de store energibesparelsene som går til oppvarming, varmtvann og el-bil ladere.

Dette baserer seg på to forskjellige styringer, strømpris og sanntidsforbruk. Det går kort sagt ut på at den skrur av og på energikilder ettersom strømprisen er dyr eller billigst, men sørger også for at det ikke går over grensen for samtidig belastning (nettleiemodellen). Slik vil varmtvannsberederne kun skrus på de (eksempelvis) 8 billigste timene i døgnet. Dette vil opprettholde tilstrekkelig mengde varmtvann, og en egen «legionella-sikring» legges inn i ukeprogrammet.

En typisk slik pakke består av en nettbasert styringssentral, kalt Smarthub, et relé for hver varmtvannsbereder og en HAN-sensor til nettmåleren for å overvåke sanntidsforbruket. Systemet kan utvides til å ta for seg styring av oppvarming og lys, avhengig av type Hub man velger.

Tiltaket som omhandler varmtvann reduserer ikke effektforbruket i særlig stor grad, da besparelsen er mer fokusert på å flytte forbruket til timer med billigere strøm og nettleie. Likevel vil det være noe energibesparelse da middeltemperaturen i varmtvannstanken vil være noe lavere gjennom døgnet.

Etablering av god temperaturstyring av oppvarming vil for de aller fleste være et tiltak som bidrar til redusert energiforbruk. Normalt sier man at en reduksjon på én grad C gir en besparelse på 5%. En undersøkelse gjort av strømselskapet Tibber viste at en senket innetemperatur på 1 °C reduserte strømforbruket på 5,2% ved bruk av luft-til-luft varmepumpe, verdiene for mindre effektive oppvarmingsmetoder (eksempelvis panelovner) vil være enda større.

Senking av innetemperatur på natt- eller dagtid vil også betydelig redusere energibruken. Det finnes ulike type styringsmekanismer som muliggjør dette, avhengig av type oppvarmingskilde og ønsket integrasjon. Avhengig av omfanget man velger og hvilken oppvarmingsløsning man har, vil en reduksjon av oppvarmingskostnad på 10-15% være oppnåelig med ulike smarthus-løsninger.

Enova tilbyr støtte på 35% for private som installerer pris- og effektstyrt energilagringssystem – typisk styring av varmtvannsbereder, varmekabler og elbil-lading. Maksimalt støttebeløp er 10 000,-.

## 9. Fremtidige krav til energisituasjon

### 9.1. EUs bygningsenergidirektiv

I 2021 lovfestet Den europeiske union (EU) målet om å kutte minst 55 prosent av egne netto klimagassutslipp innen 2030, samt bli klimanøytralt innen 2050. Senere samme år la Europakommisjonen frem en rekke lovforslag som skal bidra til at EU oppnår dette klimamålet. Pakken kalles "Fit for 55", og er en del av EUs forpliktelser i Paris-avtalen.

En av tiltakene i «Fit for 55»-pakken er å revidere direktivet for bygningers energiytelse og det reviderte direktivet ble vedtatt av EU 25. juli 2023. Her lanseres det blant annet mål om at alle eksisterende bygg skal være nullutslippsbygg innen 2050. Et nullutslippsbygg foreslås definert til: Være et bygg med svært høy energiytelse hvor det gjenværende lave primærenergi behovet dekkes helt av fornybar energi. Dette er enten om det er produsert på bygget, fra lokale fornybarsamfunn eller med lokal energi fra et fjernvarme- og kjøleanlegg. Det åpnes for at nullutslippsbygg kan benytte strøm fra nettet dersom det ikke er lokale fornybarsamfunn eller fjernvarmeanlegg tilgjengelig. Et nullutslippsbygg skal ikke forårsake noen karbonutslipp fra fossile brensler på stedet.

Desember 2023 ble det vedtatt en enighet om hvilke krav som skal gjelde for medlemslandene. EUs krav innebærer at dagens bygningsmasse skal kartlegges og totalt levert energi til landets boligbygg skal reduseres med 16 % innen 2030. Innen 2035 skal totalt levert energi til boligbygg reduseres med 20-22%. De dårligst energiytende boligbyggene skal redusere sitt energiforbruk med 55% gjennom rehabilitering. Verneverdige bygg og fritidsboliger kan få egne retningslinjer.

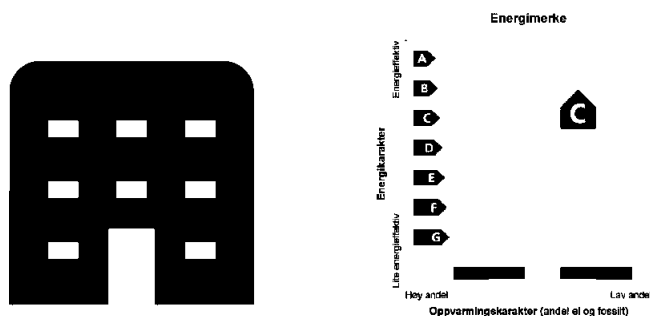
I tillegg skal medlemslandene, gjennom handlingsplanen for rehabilitering, utarbeide en plan for hvordan bygningene skal oppnå enda bedre energisituasjon. Det skal i hvert enkelt medlemsland etableres egne delmål om hvordan dette skal oppnås. Disse målene skal deretter innføres i norsk lov med noen tilpasninger. Det er derfor usikkert akkurat hvilke krav som vil gjelde i Norge. Den siste norske uttalelsen innebar krav til energimerker.

For mer informasjon om Norges siste uttalelse om EUs bygningsenergidirektiv:

<https://www.regjeringen.no/no/sub/eos-notatbasen/notatene/2022/des/forslag-til-revidert-bygningsenergidirektiv/id2959442/>

### 9.2. Energimerking

Energimerket til en bolig settes basert på bygningsmassens energiforbruk og energiforsyning. Energimerkeforskriften for bygninger ikraftsatt i 2010 har som formål å sikre innsikt om bygningers energitilstand i forbindelse med kjøp og salg.



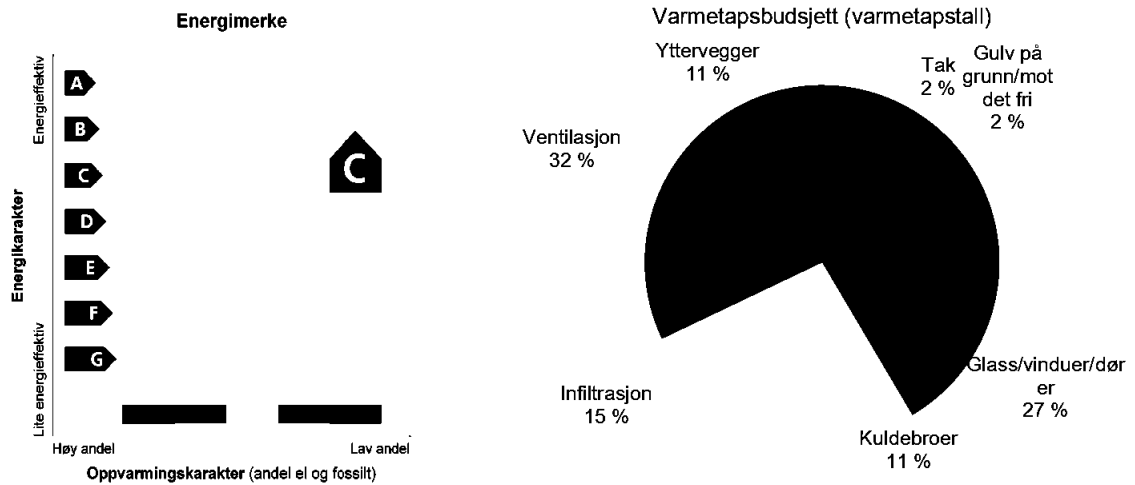
Energiattesten til en bolig består av en bokstavkarakter som settes etter bygningens energiforbruk i kWh/m<sup>2</sup>. Karakterskalaen går fra A til G, hvor det settes ingen nedre grense for karakter G. Karakteren inneholder også en farge som gjenspeiler energiforsyningen til bygget. Rød farge tilsier en klimanøytral energiforsyning og mørkegrønn er som regel fjernvarme.

## 10. Energimerking av Sameiet Hovinbekken 1 Borettslag

Hele bygningsmassen er teoretisk beregnet iht. NS 3031. Denne standarden tar ikke hensyn til faktisk forbruk, men bruker normerte verdier til bruk og internlaster. Det er benyttet programmet SIMIEN til å utføre beregningene. En av beregningene som gjøres i SIMIEN er energimerke.

Det er bygget opp modeller av alle bygg i boligselskapet. Størrelser er hentet fra plantegninger og beregnede U-verdier for konstruksjonsdelene. Samlet sett ligger Sameiet Hovinbekken 1 Borettslag på en E, som tilsier et energibehov på rundt 100 kWh/m<sup>2</sup>. Det tilsvarer en total energitilstand på 1.107.537 kWh/år. Fargen til energimerket er gitt på bakgrunn av energikilden. Fargen grønn betyr at det er lav andel fossil/el i energiforsyningen. Sameiet Hovinbekken 1 Borettslag dekker oppvarmingsbehov med fjernvarme, noe som fører til en grønn energikarakter.

Varmetapsbudsjetter, her presentert i et kakediagram, viser hvor i bygningsmassen varmetapet skjer. Ventilasjon står for det største varmetapet, etterfulgt av yttervegger.









Figur 11 – Energimerke til Sameiet Hovinbekken 1





Figur 12 – Varmetapsbudsjettet til Sameiet Hovinbekken 1

Ettersom bygningskomponentene er nye og behøver ikke noen vedlikeholds eller rehabiliterings tiltak som de er i dag, så lages det en fremtidig energiplanlegging. Dette er en tabell som kan endre seg drastisk med årene, men gir et godt utgangspunkt på hvor man burde starte ved et energibesparelse perspektiv.

## 11. Gradvis forbedring av energimerke

Tiltak	Teoretisk energibesparelse	Energimerke	Tiltak
Dagens bygningsmasse			
Etterisolering av gulv	1 %		Etterisolere isolasjon i gulv mot kjeller med 10 cm
Etterisolering av fasader	3 %		Etterisolere isolasjon i yttervegg med 10 cm
Utskiftning av vinduer	3 %		Skifte ut nåværende vinduer med vinduer med lavere U-verdi
Luft-luft varmepumpe	6%		Etablere luft-luft varmepumper til alle enheter
Etablering av solceller	9%		Etablere solceller på tak

## 12. Energiplanlegging

Tiltak	Teoretisk energibesparelse	Energimerke
Dagens bygningsmasse		
Etterisolering av fasader og utskiftning av vinduer	5 %	
Etterisolering av fasader, utskiftning av vinduer og etablering av luft-luft varmepumpe	10%	
Etterisolering av fasader, utskiftning av vinduer, etablering av luft-luft varmepumpe og solceller	18%	



## 13. Konklusjon

Boligselskapet vil de neste 10-15 årene ha et økende behov for å utføre nødvendig vedlikehold på ulike bygningsdeler. Dersom man ved fremtidig rehabilitering også tenker på å redusere varmetap og energiforbruk i byggene er det flere tiltak man kan velge å gjennomføre. Det er her foreslått tiltak som i varierende grad vil nedbetale seg selv gjennom reduksjon av energiforbruket. Tabell 5 under vises en oppsummering av alle tiltakene:

Tabell 5 - Oppsummering av tiltak

Tiltak	Besparelse [kWh]	Investeringskostnad [Inkl. mva.]	Nåverdi
Etablere solceller	109 000	1 369 600	1 380 000

Energibesparelsen til alle tiltakene har tatt utgangspunkt i dagens energiforbruk og viser sparepotensialet før andre tiltak er gjennomført. Gjennomføres flere tiltak samtidig vil energisparepotensiale for tiltakene reduseres. Flere av våre foreslåtte tiltak og kostnadsestimat i denne analysen gir en besparelse, men gir ikke nødvendigvis noen lønnsomhet i boligsameiet med dagens energipriser.

Estimerte kostnader vil variere noe fra faktiske prosjektkostnader. Vanligvis har estimatene våre en usikkerhet på +/-15%, men OBOS Prosjekt har den siste tiden sett større variasjoner og økning i material- og utstyrskostnader som forsterker usikkerheten. For mer nøyaktige priser anbefales det å innhente tilbud fra aktører da det endelige investeringsbehovet kan påvirke nedbetalingstiden på enkelt tiltak vesentlig.

Kalkulasjonsrenten er satt til 4% i våre beregninger. Kalkulasjonsrenten settes som et avkastningskrav til tiltaket og sier noe om kostnaden ved å binde kapital til tiltaket i beregningsperioden. Jo høyere krav desto vanskeligere er det at prosjektet blir lønnsomt.

### **Solceller på tak**

Å etablere solceller på et oppdatert tak gir borettslaget flere fordeler fra et energiteknisk perspektiv. For det første reduseres strømgregningen ved å produsere egen, fornybar energi, som spesielt kan dekke fellesforbruk som belysning, ventilasjon og heisdrift. Et oppdatert tak sikrer optimal levetid og effektivitet for solcelleanlegget, samtidig som vedlikeholdskostnadene reduseres på lang sikt. Solceller gir dessuten forutsigbare energikostnader og øker eiendommens verdi, samtidig som de bidrar til å oppfylle bærekraftsmål og redusere borettslagets klimafotavtrykk. Investeringen lønner seg økonomisk over tid og styrker fellesskapets energiavhengighet.

### **Energiplanlegging**

Energiplanlegging er avgjørende for et ungt bygg der få tiltak på klimaskallet eller infrastrukturen gir energibesparelser. I stedet for kun å kartlegge dagens energiforbruk, fokuserer energiplanlegging på å utvikle en helhetlig strategi for langsiktig optimalisering av drift, fornybar energiproduksjon og behovsstyrt energibruk. Dette sikrer at ressursene brukes målrettet, og at bygget forblir energieffektivt og bærekraftig i fremtiden, samtidig som det gir bedre kostnadskontroll og forbereder for fremtidige krav til miljø og energi. Energiplanlegging gir styret et handlingsrom for smartere prioriteringer og økt verdivarmering.



## 14. Forslag til fremdrift

Videre fremdrift av prosjektet er avhengig av hvilke vedtak boligselskapet skulle fatte. Dersom det er vilje og ønske i boligselskapet om en rehabilitering av rør og våtrom, kan følgende fremdriftsplan være et utgangspunkt:

Informasjonsmøte for beboere:	1 kvartal 2025
Ekstra ordinær generalforsamling:	1-2 kvartal 2025
Prosjektering:	3 kvartal 2025
Tilbudsforespørsel/kontrahering	3-4 kvartal 2025
Byggestart:	1-2 kvartal 2026
Ferdigstillelse:	2-3 kvartal 2026

Oslo 10.01.2025 [Revidert – 13.06.25]

Beskrivelsen er utarbeidet av:  
Grace Amani Nsengi  
(elektronisk godkjenning)

Beskrivelsen er kontrollert av:  
Morten Brustad Kjærland  
(elektronisk godkjenning)



## 15. Inndata i SIMIEN

Tabell 6 – Oversikt over inndata i SIMIEN

### Dokumentasjon av sentrale inndata

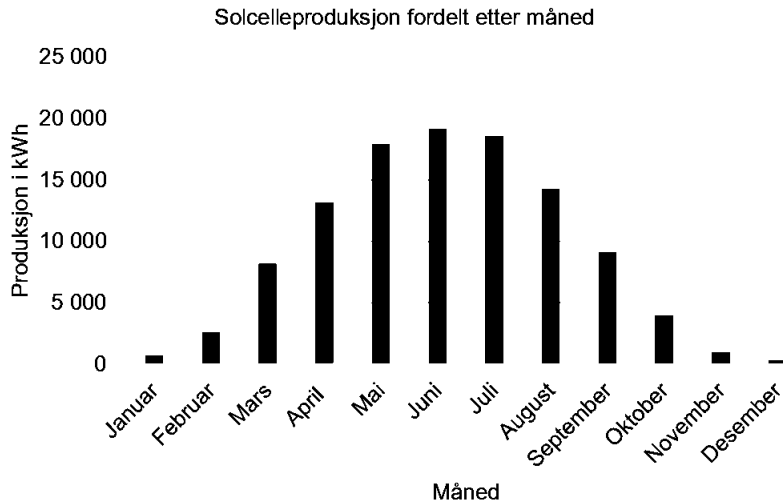
#### Beskrivelse

Areal yttervegger [m <sup>2</sup> ]:	3708
Areal tak [m <sup>2</sup> ]:	760
Areal gulv [m <sup>2</sup> ]:	760
Areal vinduer og ytterdører [m <sup>2</sup> ]:	1336
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m <sup>2</sup> ]:	11700
Oppvarmet luftvolum [m <sup>3</sup> ]:	28080
U-verdi yttervegger [W/m <sup>2</sup> K]	0,18
U-verdi tak [W/m <sup>2</sup> K]	0,08
U-verdi gulv [W/m <sup>2</sup> K]	0,12
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m <sup>2</sup> K]	1,2



## 16. Vedlegg

I kapittelet om solcelleproduksjon er det hentet et kostnadsestimat fra Enny. Det oppgis også en årlig produksjon på 109.000 kWh/år. Figuren nedenfor viser hvordan produksjonen fordeler seg gjennom året:



Tabellen under viser årlig produksjon fordelt etter måned:

Solcelleproduksjon fordelt etter måned			
Måned	Enhet	Mengde	
Januar	kWh	670	
Februar	kWh	2 576	
Mars	kWh	8 205	
April	kWh	13 197	
Mai	kWh	17 930	
Juni	kWh	19 197	
Juli	kWh	18 605	
August	kWh	14 252	
September	kWh	9 123	
Oktober	kWh	3 980	
November	kWh	971	
Desember	kWh	294	
<b>SUM</b>	<b>kWh</b>	<b>109 000</b>	



## Presentasjon av de som stiller til valg

### Amel Misimovic

Jeg jobber i Telenor Norge som produksjef, med sikkerhet og utvikling av nye sikkerhetstjenester. Jeg flyttet hit i 2024 med min kone og vår sønn på snart 3 år. Vi trives svært godt i sameiet og har et positivt inntrykk av både bomiljøet og måten sameiet forvaltes på i dag. Vi ønsker å bo her i mange år og dermed vil jeg bidra aktivt til en ryddig og forutsigbar drift, samt være med på å videreutvikle et attraktivt, trygt og velfungerende sameie til beste for beboerne. Gjennom min bakgrunn og erfaring ønsker jeg å bidra der jeg kan for å støtte gode beslutninger og langsiktig forvaltning.

### Trine Lise Gamslett

Jeg har bodd i oppgang E siden 2020. Trives godt i sameiet og vil gjerne bidra. Har erfaring fra styrearbeid i sameiet jeg bodde i før, så jeg vet litt om hva det innebærer. Stiller som vara og hjelper gjerne til når det trengs.

### Samir El-Abdellaoui

Jeg jobber som kategorileder for innkjøp i Oslobygg KF og har bred erfaring innen bygg, vedlikehold, økonomi og kontraktsoppfølging. Jeg har tidligere sittet som styremedlem i borettslag og har god kjennskap til styrearbeid og ansvar. Jeg ønsker å bidra i styret i Hovinbekken 1 for å støtte et godt bomiljø, sunn økonomi og langsiktig forvaltning.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.26

Selskapsnummer: 7433 Selskapsnavn: SAMEIET HOVINBEKKEN I

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Nils Cato Andresen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Trond Sandgren og Signe Britt Hovind er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Endring av husordensreglene punkt 9**

Følgende blir lagt til i punkt 9 i husordensreglene: c): "Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

- For  
 Mot

**Sak 7 Endre vedtektene punkt 4.1**

Forslaget til ny 4.1 i vedtektene godkjennes.

- For  
 Mot

**Sak 8 Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.6**

Styrets forslag til ny tekst godkjennes og tas inn i sameiets vedtekter punkt 4-6.

- For  
 Mot

**Sak 9 Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.2**

Vedtektene endres til at parkeringsplasser ikke kan leies ut eller omsettes utenfor sameiet

- For  
 Mot



**Sak 10 Styrehonorarer for 2025**

Resterende beløp utbetales til styret

For

Mot

**Sak 11 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Cato Andresen

**Styremedlem \*** (kun 1 skal velges)

Tariq Bouiri

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Amel Misimovic 2 år

Samir El-abdellooui 2 år

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Sarah Soon Malling

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Trine Lise Gamslett



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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