



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 142 898
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOVIN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 760 430	19 203 775
Sum inntekter		19 760 430	19 203 775
Kostnader			
Lønnskostnad		1 895 597	1 780 533
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		169 774	142 069
Annen driftskostnad		70 851 779	17 722 446
Sum kostnader		72 917 149	19 645 048
Driftsresultat		-53 156 720	-441 274
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 359	39 009
Sum finansinntekter		31 359	39 009
Annen finanskostnad		1 401 289	1 052 753
Sum finanskostnader		1 401 289	1 052 753
Netto finans		-1 369 930	-1 013 744
Ordinært resultat før skattekostnad		-54 526 649	-1 455 018
Ordinært resultat etter skattekostnad		-54 526 649	-1 455 018
Årsresultat		-54 526 649	-1 455 018
Totalresultat		-54 526 649	-1 455 018
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-54 526 649	-1 455 018
Sum overføringer og disponeringer		-54 526 649	-1 455 018



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 405 820	45 405 820
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 249 183	631 856
Sum varige driftsmidler		48 655 003	46 037 676
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 655 003	46 037 676
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		168 211	76 268
Sum fordringer		168 211	76 268
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		37 669 063	6 281 117
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 669 063	6 281 117
Sum omløpsmidler		37 837 274	6 357 385
SUM EIENDELER		86 492 277	52 395 061

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		54 000	54 000
Sum innskutt egenkapital		54 000	54 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		58 227 564	3 700 915
Sum opptjent egenkapital		-58 227 564	-3 700 915
Sum egenkapital		-58 173 564	-3 646 915
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		137 624 623	51 899 006
Øvrig langsiktig gjeld		2 388 600	2 388 600
Sum annen langsiktig gjeld		140 013 223	54 287 606
Sum langsiktig gjeld		140 013 223	54 287 606
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 066	2 352
Leverandørgjeld		4 118 988	1 495 733
Skyldige offentlige avgifter		99 463	84 318
Annen kortsiktig gjeld		422 102	171 968
Sum kortsiktig gjeld		4 652 619	1 754 371
Sum gjeld		144 665 842	56 041 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 492 277	52 395 061



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305720

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 142 898
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOVIN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 950 142 898
HOVIN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 760 430	19 203 775
Sum inntekter		19 760 430	19 203 775
Kostnader			
Lønnskostnad		1 895 597	1 780 533
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		169 774	142 069
Annen driftskostnad		70 851 779	17 722 446
Sum kostnader		72 917 149	19 645 048
Driftsresultat		-53 156 720	-441 274
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 359	39 009
Sum finansinntekter		31 359	39 009
Annen finanskostnad		1 401 289	1 052 753
Sum finanskostnader		1 401 289	1 052 753
Netto finans		-1 369 930	-1 013 744
Ordinært resultat før skattekostnad		-54 526 649	-1 455 018
Ordinært resultat etter skattekostnad		-54 526 649	-1 455 018
Årsresultat		-54 526 649	-1 455 018
Totalresultat		-54 526 649	-1 455 018
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-54 526 649	-1 455 018
Sum overføringer og disponeringer		-54 526 649	-1 455 018



Organisasjonsnr: 950 142 898
HOVIN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 45 405 820 45 405 820

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

3 249 183 631 856

Sum varige driftsmidler 48 655 003 46 037 676

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 48 655 003 46 037 676

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 168 211 76 268

Sum fordringer 168 211 76 268

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 37 669 063 6 281 117

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 37 669 063 6 281 117

Sum omløpsmidler 37 837 274 6 357 385

SUM EIENDELER 86 492 277 52 395 061

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 54 000 54 000

Sum innskutt egenkapital 54 000 54 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	58 227 564	3 700 915
Sum opptjent egenkapital	-58 227 564	-3 700 915
Sum egenkapital	-58 173 564	-3 646 915
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	137 624 623	51 899 006
Øvrig langsiktig gjeld	2 388 600	2 388 600
Sum annen langsiktig gjeld	140 013 223	54 287 606
Sum langsiktig gjeld	140 013 223	54 287 606
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 066	2 352
Leverandørgjeld	4 118 988	1 495 733
Skyldige offentlige avgifter	99 463	84 318
Annen kortsiktig gjeld	422 102	171 968
Sum kortsiktig gjeld	4 652 619	1 754 371
Sum gjeld	144 665 842	56 041 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	86 492 277	52 395 061



Organisasjonsnr: 950 142 898
HOVIN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Hovin Borettslag

12. mai 2022

Selskapsnummer: 72





Velkommen til årsmøte i Hovin Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2022 kl. 18:00, Vaskeriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Prosjekthonorar
5. Salg av loftsareal St Jørgens Vei 16
6. Kjøp av deler av råloft St. Jørgens vei 5
7. Balkonger på vestsiden av nr. 16 -30
8. Bytte av vindu for egen kostnad
9. Drivhus
10. El bil lading
11. Blomsterkasser i husordensregler
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Hovin Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beskrivelse

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 420 000

Sak 4

Prosjekthonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med ekstra arbeid i forbindelse med takprosjektet ber styret generalforsamlingen innvilge et ekstra prosjekthonorar på

kr 60 000

Forslag til vedtak

Styret innvilges kr 60 000 i prosjekthonorar

Sak 5

Salg av loftsareal St Jørgens Vei 16

Forslag fremmet av:

Mallory og Åsmund Holien Mo

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi er et par som har bodd i Hovin borettslag i 9 år og stortrives her. Vi ønsker å bli boende i mange år til og ser at det er behov for litt mer plass fremover. Derfor ønsker vi å kjøpe loftsrommet over leiligheten vår og knytte disse to sammen med en innvendig trapp. Ingen boder blir berørt av dette forslaget.

St. Jørgens vei 16 er den nederste oppgangen i langblokka. Rommet vi ønsker å kjøpe er i dag tomt, ikke isolert og er adskilt fra loftsbodene. Det står ubrukt i vinterhalvåret, men varmere deler av året brukes det som tørkeloft av én nabo.

Vi har snakket med naboene i oppgangen om å kjøpe loftet. Fire har stilt seg positive, én er nøytral, én er negativ og én har vi ikke fått tilbakemelding fra. Styret har fått tilsendt alle de skriftlige tilbakemeldingene. Dersom vi får innspill fra den siste oppdaterer vi styret.



Om vi får kjøpe loftet ønsker vi å søke Plan- og bygningsetaten om å få sette inn et ekstra takvindu, og erstatte vinduet på sørvestvendt fasade (kortsiden, over balkongene) med et som er litt større. Utover det ønsker vi ikke å endre fasaden på bygget.

Vi har med glede sett tidligere saker hvor arealer som er lite brukt kan utvides til større familieleiligheter og håper at vi kan gjøre det samme her. Flere store leiligheter gjør at familier kan bli boende lenger i Hovin borettslag. Det blir også mer penger i borettslagets felleskasse som følge av salg av dette arealet og økte felleskostnader på vår leilighet.

Styret har vært på befaring og har bestilt taksering av arealene. Hvis saken blir godkjent av generalforsamlingen, vil kjøp og utbygging bli utført i tråd med gjeldende retningslinjer og i samarbeid med styret i borettslaget.

Vedlagt er tegninger av nåværende situasjon i vår leilighet og på loftet, forslag til ny løsning og illustrasjon av loftets plassering i oppgangen

Styrets innstilling

I dette tilfellet er arealet et område uten boder som i dag står tomt. Det er ønsket politikk fra dagens styre at vi legger til rette for mer mangfold i leilighetestypene i vårt borettslag. I dag er majoriteten av leilighetene 2-og 3 roms på maks størrelse ca 67 kvm. Ved å legge til rette for større leiligheter, åpner vi samtidig for at tallrike familier og/eller husstander med ytterligere plassbehov, vil ha andre alternativ enn å flytte.

Styret vil behandle ønske om kjøp av fellesarealer på individuelt grunnlag, og har utarbeidet følgende retningslinjene under for denne prosessen:

Før bygging kan starte:

- Befaring med representant for styret og vaktmester.
- Beboer gjøres kjent med videre prosess, og tar stilling til om det fortsatt er ønskelig å kjøpe tilstøtende areal.
- Styret bestiller og bekoster takstmann.
- Saken legges frem for generalforsamlingen (med positiv/negativ innstilling fra styret). Saken bør inneholde en plantegning og litt om prosess.

Dersom generalforsamlingen stemmer i favør av utbygging:

Beboer må stå som oppdragsgiver hos arkitekt og arkitekten skal utarbeide tegninger for kjelleretasje og overliggende etasje, snitt og fasader i målestokk 1: 100 eller 1:50. Planer og fasader skal omfatte hele blokkens lengde.



Tegninger fremlegges for styret parallelt med at det søkes rammetillatelse hos Plan-og bygningsetaten. Borettslaget står som søker til Plan-og Bygningsetaten, da arealet eies av Hovin Borettslag.

Alle kostnader til arkitekt og Plan-og Bygningsetaten dekkes av andelseier, uavhengig av utfall og om det blir iverksatt utkjøp. Dersom godkjenning gis av Plan-og Bygningsetaten, inngås en kjøpskontrakt mellom andelseier og styret i Hovin Borettslag. Godkjenning for utkjøp bortfaller etter ett år dersom ikke andelseier har satt i gang prosess som nevnt ovenfor.

Når offentlig godkjenning foreligger og avtale er gjort med Hovin Borettslag: Andelseier som søker om byggetillatelse må selv søke om igangsettingstillatelse m.v. Dette gjøres via arkitekten som blir ansvarsretter for utbyggingen. Andelseier er ansvarlig ovenfor offentlig myndigheter, andelseier er byggherre. Den enkelte byggherre skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.

Entreprenør som blir valgt av byggherre, må være en godkjent entreprenør og inneha alle godkjenninger og forsikringer. Kopi av dette skal forelegges styret før utbygging igangsettes.

Som garanti for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av evt. skader, skal byggherre stille et garantibeløp på 50000 kr ovenfor borettslaget til bankkonto borettslaget disponerer. Denne skal være stilt før utbygging igangsettes. Bank eller forsikringsgaranti på samme beløp kan godtas. Beløpet tilbakebetales helt eller delvis når ferdigattest foreligger og evt. skader på borettslagets eiendom er utbedret. På tilsvarende måte vil bank eller forsikringsgaranti slettes.

Arbeidet kan ikke igangsettes før styret og bygningsmyndigheter har gitt igangsettingstillatelse. Før skriftlig godkjenning gis av styret, må styret ha mottatt kopi av approbasjon og ansvarsrett, evt. andre offentlige tillatelser, dokumentasjon på at garanti på kr. 50 000,- er stilt samt dokumentasjon på at forsikring for utbyggingen er tegnet (entreprenør). Videre kreves det at andelseier har undertegnet generklæring før skriftlig tillatelse til igangsetting gis.

Byggeperioden:

Alle kostnader tilfaller byggherre, med unntak av kostnader til taksering av areal som skal bygges ut. Byggherre må selv tegne de nødvendige forsikringer i byggeperioden. Dokumentasjon på at forsikring er tegnet må forelegges styret før utbygging starter. Dette kan være entreprenør sin forsikring for prosjekt-/entreprenør. Når borettslaget mottar ferdigmelding tegner borettslaget bygningsforsikring.

Byggherre er fullt ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden. Styret kan pålegge byggherre å reparere/erstatte skader innen nærmere angitte frister. Byggearbeidet skal utføres i henhold til søknad om



byggetillatelse og alt arbeid som utføres skal såvel innvendig som utvendig være fagmessig utført og oppfylle alle de til enhver tid gjeldende bygningsmessige forskrifter. Det gis ikke tillatelse til utbygging i egen regi. Det er kun innvendig arbeid som ikke omfattes av rammeavtalen som kan utføres i egen regi, i likhet med innvendig vedlikehold man selv kan utføre innenfor egen bolig. Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i husleien som følge av at borettslagets utgifter vil øke. I tillegg skal utbygger betale et engangsvederlag på kr 100000. Arealet kan ikke benyttes før ferdigmelding foreligger. Styret har rett til å foreta ferdigbefaring.

Borettslagets bygninger er gamle og det kan fremkomme fukt i kjellere. Det er ulike krav som stilles til areal som benyttes til boder og areal som skal benyttes som bolig, når det gjelder fuktverdier. Det er beboer som kjøper arealet som er ansvarlig for å utføre tiltak som kreves for å tilfredsstille gjeldende krav. Kostnadene knyttet til dette må dekkes av beboer.

Styret vil underveis i byggingen gjennomføre befaringer i samråd med fagfolk.

Styret støtter forslaget om utkjøp av loftsareal i St Jørgensvei 16.

Forslag til vedtak

Salg av loftsareal St Jørgens Vei 16

Vedlegg

- 2. 3 Plan loft eksisterende situasjon.pdf
- 3. 4 Plan loft - ny løsning (1).pdf
- 4. 5 Plan 4. etasje eksisterende situasjon.pdf
- 5. 6 Plan 4 etg - ny løsning.pdf
- 6. 7 Snitt ny løsning.pdf
- 7. 2 Loft_STJ16.png

Sak 6

Kjøp av deler av råloft St. Jørgens vei 5

Forslag fremmet av:

Fredrik Karlsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Til Styret og Generalforsamling ved Hovin Borettslag

Kjøp av deler av råloft - St. Jørgens vei 5



St. Jørgens vei 1-7 er en blokk med 4 oppganger med felles rå-/tørkeloft. Vår leilighet, St. Jørgens vei 5 H0302, ligger direkte under det som i dag er deler av et tørkeloft, som vi mener er lite benyttet.

Vi som søker kjøp av arealet, flyttet inn i leiligheten august 2020 og trives meget bra i området, leiligheten og borettslaget. Vi venter nå barn i begynnelsen av mai, og ser derfor behov for utvidet areal slik at vi kan slå oss til ro i leiligheten med et langtidsperspektiv. Vi ønsker at vårt barn skal vokse opp i området/borettslaget, da vi anser det som meget tilrettelagt for trygg, sosial og sikker oppvekst. Et eventuelt kjøp av arealet vil også kunne tilrettelegge for eventuelt flere barn på sikt.

Arealet vi ønsker å kjøpe er i dag deler av et tørkeloft, hvor resterende del av tørkeloftet vil bestå som per dags dato. Det er også flere tørkeloft i felles loftsetasje, hvor det fortsatt vil være meget god kapasitet. Vi har jevnlig sjekket bruken av tørkeloftet, hvor det har vært registrert benyttet to ganger siden august 2020. Med tanke på frekvens av bruk og at det fortsatt vil være tilgjengelig tørkeloft, mener vi dette ikke vil gå på bekostning for øvrige beboere i blokken. I forbindelse med eventuell utbygging, søkes det også etablering av trapp mellom etasjene.

Det er gjennomført befarings av søker sammen med styreleder og vaktmester i borettslaget, og det er av styret engasjert takstmann for oppmåling og teknisk vurdering av arealet. Grovt regnet har vi målt arealet til ca.:

- BRA - Bruksareal: ca. 30m² (ekskludert gulvareal med takhøyde under 1,9m)

- BTA - Bruttoareal: ca. 50m² (inkludert gulvareal med takhøyde under 1,9m)

Dersom generalforsamlingen støtter forslaget / stemmer i favør av utbyggingen, vil vi følge alle instruksjoner, vedtekter og rutiner satt av borettslaget, hvor vi som oppdragsgiver engasjerer arkitekt som i tillegg til prosjektering vil stå som Byggherre i prosjekt-/anleggsperioden. Arkitekt vil som Byggherre engasjere Hovedentreprenør for eventuell gjennomføring av prosjekt/utbygging.

Vi håper positiv respons av generalforsamlingen, slik at vi kan slå oss til ro her i St. Jørgens vei 5 hvor vi trives så godt, og samtidig tilrettelegge for best mulig vilkår for vårt kommende barn.

Vedlegg:

Plantegning leilighet

Grovskisse leilighet med trapp

Grovskisse deler av råloft med ønskes kjøpt/utnyttet areal



Mvh

Monika Morel Holand

Fredrik Karlsen

St. Jørens vei 5, H0302.

Styrets innstilling

I dette tilfellet er arealet et område uten boder som i dag står tomt. Det er ønsket politikk fra dagens styre at vi legger til rette for mer mangfold i leilighetestypene i vårt borettslag. I dag er majoriteten av leilighetene 2-og 3 roms på maks størrelse ca 67 kvm. Ved å legge til rette for større leiligheter, åpner vi samtidig for at tallrike familier og/eller husstander med ytterligere plassbehov, vil ha andre alternativ enn å flytte.

Styret vil behandle ønske om kjøp av fellesarealer på individuelt grunnlag, og har utarbeidet følgende retningslinjene under for denne prosessen:

Før bygging kan starte:

- Befaring med representant for styret og vaktmester.
- Beboer gjøres kjent med videre prosess, og tar stilling til om det fortsatt er ønskelig å kjøpe tilstøtende areal.
- Styret bestiller og bekoster takstmann.
- Saken legges frem for generalforsamlingen (med positiv/negativ innstilling fra styret). Saken bør inneholde en plantegning og litt om prosess.

Dersom generalforsamlingen stemmer i favør av utbygging:

Beboer må stå som oppdragsgiver hos arkitekt og arkitekten skal utarbeide tegninger for kjelleretasje og overliggende etasje, snitt og fasader i målestokk 1: 100 eller 1:50. Planer og fasader skal omfatte hele blokkens lengde.

Tegninger fremlegges for styret parallelt med at det søkes rammetillatelse hos Plan-og bygningsetaten. Borettslaget står som søker til Plan-og Bygningsetaten, da arealet eies av Hovin Borettslag.

Alle kostnader til arkitekt og Plan-og Bygningsetaten dekkes av andelseier, uavhengig av utfall og om det blir iverksatt utkjøp. Dersom godkjenning gis av Plan-og Bygningsetaten, inngås en kjøpskontrakt mellom andelseier og styret i Hovin Borettslag. Godkjenning for utkjøp bortfaller etter ett år dersom ikke andelseier har satt i gang prosess som nevnt ovenfor.



Når offentlig godkjenning foreligger og avtale er gjort med Hovin Borettslag: Andelseier som søker om byggetillatelse må selv søke om igangsettingstillatelse m.v. Dette gjøres via arkitekten som blir ansvarsretter for utbyggingen. Andelseier er ansvarlig ovenfor offentlig myndigheter, andelseier er byggherre. Den enkelte byggherre skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.

Entreprenør som blir valgt av byggherre, må være en godkjent entreprenør og inneha alle godkjenninger og forsikringer. Kopi av dette skal forelegges styret før utbygging igangsettes.

Som garanti for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av evt. skader, skal byggherre stille et garantibeløp på 50000 kr ovenfor borettslaget til bankkonto borettslaget disponerer. Denne skal være stilt før utbygging igangsettes. Bank eller forsikringsgaranti på samme beløp kan godtas. Beløpet tilbakebetales helt eller delvis når ferdigattest foreligger og evt. skader på borettslagets eiendom er utbedret. På tilsvarende måte vil bank eller forsikringsgaranti slettes.

Arbeidet kan ikke igangsettes før styret og bygningsmyndigheter har gitt igangsettingstillatelse. Før skriftlig godkjenning gis av styret, må styret ha mottatt kopi av approbasjon og ansvarsrett, evt. andre offentlige tillatelser, dokumentasjon på at garanti på kr. 50 000,-er stilt samt dokumentasjon på at forsikring for utbyggingen er tegnet(entreprenør). Videre kreves det at andelseier har undertegnetegenerklæring før skriftlig tillatelse til igangsetting gis.

Byggeperioden:

Alle kostnader tilfaller byggherre, med unntak av kostander til taksering av areal som skal bygges ut. Byggherre må selv tegne de nødvendige forsikringer i byggeperioden. Dokumentasjon på at forsikring er tegnet må forelegges styret før utbygging starter. Dette kan være entreprenør sin forsikring for prosjekt-/entreprenør. Når borettslaget mottar ferdigmelding tegner borettslaget bygningsforsikring.

Byggherre er fullt ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden. Styret kan pålegge byggherre å reparere/erstatte skader innen nærmere angitte frister. Byggearbeidet skal utføres i henhold til søknad om byggetillatelse og alt arbeid som utføres skal såvel innvendig som utvendig være fagmessig utført og oppfylle alle de til enhver tid gjeldende bygningsmessige forskrifter. Det gis ikke tillatelse til utbygging i egen regi. Det er kun innvendig arbeid som ikke omfattes av rammeavtalen som kan utføres i egen regi, i likhet med innvendig vedlikehold man selv kan utføre innenfor egen bolig. Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i husleien som følge av at borettslagets utgifter vil øke. I tillegg skal utbygger betale et engangsvederlag på kr 100000. Arealet kan ikke benyttes før ferdigmelding foreligger. Styret har rett til å foreta ferdigbefaring.



Borettslagets bygninger er gamle og det kan fremkomme fukt i kjellere. Det er ulike krav som stilles til areal som benyttes til boder og areal som skal benyttes som bolig, når det gjelder fuktverdier. Det er beboer som kjøper arealet som er ansvarlig for å utføre tiltak som kreves for å tilfredsstille gjeldende krav. Kostnadene knyttet til dette må dekkes av beboer.

Styret vil underveis i byggingen gjennomføre befaringer i samråd med fagfolk.

Styret støtter forslaget om utkjøp av loftsareal i St Jørgensvei 5.

Forslag til vedtak

Monika Morel og Fredrik Karlsen kan få kjøpe deler av areal på felles råloft ved St. Jørgens vei 1-7, direkte under egen leilighet i St. Jørgens vei 5 - og omgjøre dette til bruksareal/bruttoareal i henhold til gjeldende forskrifter, lover og regler, samt etablere trapp mellom etasjene internt i leilighet/loft.

Vedlegg

8. Forslag til Generalforsamling ved Hovin Borettslag - Kjøp av deler av råloft.pdf

9. Grovskisse SJV 5 - ønsket utkjøpt areal.pdf

Sak 7

Balkonger på vestsiden av nr. 16 -30

Forslag fremmet av:

Jakob Emil Gjerstad Hjelme

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er en gruppe naboer som ønsker å se nærmere på mulighetene for å få bygd ut balkonger på baksiden av huset, i retning vest. På byggets vestside er det i dag kun balkonger i nr. 26, samt 6 terrasser i tilknytning til leiligheter med utgang til bakkeplan.- Vestsiden ligger usjenert til, og ville gitt beboerne i rekken kveldssol på balkongene. Undertegnede har snakket med flere beboere i nabooppgangene, som alle har stilt seg positive til dette. Det samme har samtlige beboere i nr. 24 der undertegnede bor.

Med eksisterende situasjon som utgangspunkt, vil en utbygging av balkonger på byggets vestside være lite inngripende, og vil føre til økt trivsel blant beboerne. De aktuelle andelseiere som dette gjelder, vil stå for kostnadene ved en eventuell prosjektering og utbygging av prosjektet.

Vedlagt finnes skisserte forslag av endringene.



Styrets innstilling

Styret er positive til å utrede muligheten for dette tiltaket.

Styret ser for seg at det opprettes en gruppe bestående av beboere og styremedlemmer for det videre arbeidet.

Forslag til vedtak

Det vedtas å innhente pristilbud for utførelse og arbeid med å fremskaffe nødvendige tillatelser i forbindelse med etablering av vestvendte balkonger for nr. 16 - 30.

Vedlegg

10. Fasade-vest-22-30.jpg

11. Fasade-vest-16-24.jpg

Sak 8

Bytte av vindu for egen kostnad

Forslag fremmet av:

Roger Edvardsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinduene som ble montert i borettslaget sist har en svært upraktisk utforming som gjør det fryktelig klønete å lufte. Siden de slår innover, vil jeg for eksempel dele kjøkkenet i to om jeg ønsker å åpne det helt for lufting. Jeg har tidligere kontaktet styret for informasjon om muligheten til selv å bytte dette til et H-vindu, og fått beskjed om at dette ikke tillates pga fasadeendring. Den eneste fasadeendringen det ville vært snakk om, er når vinduene står helt oppe. Dette mener jeg bør kunne aksepteres.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget om å bytte vindu.

Det skal være felles utførelse av vinduer i boligselskapet og bytte av vinduer ligger under boligselskapets vedlikeholdsplikt.

Styret tenker også at dette kan sette presedens for lignende saker.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Styret utreder leverandører og kommer opp med alternativ til andre vinduer med mer praktisk løsning, som godkjennes for installering i stedet for nåværende vinduer, da til egen kostnad.



Sak 9

Drivhus

Forslag fremmet av:

Anna Einemo Frøysland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sette opp eit drivhus som bebuarar kan nytte.

På plenen ved bygg nr 14 i St. Jørgens vei (mot vegen): 59.92245509620816,
10.797418226397982

eller

på plenen mellom Joker-blokka og barnehagen, dvs rett ovanfor avfallsdunkane:
59.921849750715765, 10.797790173611336

Styrets innstilling

Styret syns det er bra at beboere kommer med forslag for å bedre uteområdet vårt. Dessverre kan vi ikke stille oss bak forslaget om drivhus. Grunnen til det er at vi ved opprettelse av både plantekasser og sykkelskur allerede har tatt opp en del plass på fellesområdene våre. Det er også mulig at vi i fremtiden vil etablere flere sykkelskur. Ettersom vi ikke ønsker at for mye av grøntarealet skal bygges ut kan vi dessverre ikke støtte forslaget.

Styret støtter ikke forslaget om drivhus.

Forslag til vedtak

Etablering av drivhus

Sak 10

El bil lading

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har engasjert Obos Prosjekt til å utrede mulighet for elbillading i Hovin Borettslag.

Obos Prosjekt utarbeidet en rapport i 2018 som ga føringer og anbefalinger for løsninger og hvilke områder det kunne etableres ladesystemer på. I etterkant sendte styret ut et spørreskjema til alle beboerne for å kartlegge omfanget av beboere som enten hadde



elbil, vurderte elbil i nær fremtid og innenfor neste 5 års periode. Spørreundersøkelsen ga føringer for å etablere 20 ladestasjoner på den store p-plassen, 6 plasser utenfor vaskeriet og 10 plasser utenfor St. Jørgens vei nr 4. Anlegget på den store p-plassen kan bygges ut til å dekke samtlige p-plasser etter hvert som behovet melder seg. Se vedlagt bilder for forslag til plassering.

På bakgrunn av kartlagt omfang ble Obos Prosjekt i desember 2021 engasjert på nytt til å utarbeide tilbudsforespørsel til entreprenører for prising. Obos har forespurt 4 entreprenører, GK Elektro AS, Tallberg Elektro AS, Elektro-Sivert AS og Ing. Hans Becker AS. Alle tilbyderne har svart tilfredsstillende på tilbudsforespørselen. Pris ble avgjørende faktor og GK Elektro AS er innstilt for oppdraget. Kontrakt vil utarbeides etter generalforsamlingen. GK Elektro har også serviceavtale med Hovin Borettslag og kjenner blokkene godt.

Ladeanlegget bygges som et «smart» ladeanlegg. Dvs at alle ladebokser som etableres vil kommuniserer seg imellom og fordele tilgjengelig strøm mellom laderne ut fra hvor mange som lader samtidig. Det vil etableres en automatisk betalingsløsning slik at de som er brukere, vil faktureres direkte etter endt ladeøkt fra det selskapet som velges for løsningen. Kostnader for bruk og det praktiske rundt løsningen vil styret komme nærmere tilbake til, da løsning er leverandøravhengig.

Borettslaget er pliktig til å tilrettelegge for el-bil lading så spørsmålet som skal vedtas er hvordan plassen skal fordeles.

Forslag til vedtak

El bil plasser vil fordeles etter samme prinsipp som i dag. Ved etablering vil de som har plass til dag få tilbud først.

Sak 11

Blomsterkasser i husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De siste årene har vi hatt flere tilfeller i borettslaget hvor blomsterkasser har falt ned fra balkongene. På grunn av dette ønsker styret å sette inn en setning i husordensreglene om at blomsterkasser må henge på innsiden av balkongen. Dersom man ønsker å henge kasser på utsiden av balkongene skal man benytte godkjente kasser. Styret vil innhente tilbud på blomsterkasser og informere om dette når det er gjort.

Forslag til vedtak

Vedtatt



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har bestått av:

Kristin Flood Strøm, nr. 6
Ingrid Ihle Pedersen, nr. 32
Tone Flood Strøm, nr. 41

Stian Pedersen trakk seg fra komiteen før arbeidet startet, da opplyste om at han ønsket å stille til valg som styrerepresentant. Han har ikke hatt tilgang til de andre søkerne.

Fra styreleder: «Styret i Hovin borettslag ønskes bestående av mennesker med ulik bakgrunn og kompetanse. Vi ønsker engasjerte styremedlemmer som, i tillegg til å være aktivt deltagende på styremøter, kan følge opp tildelte oppgaver. I forbindelse med årets valg ønskes noen som har kompetanse på IT. Styremedlemmet som har vært ansvarlig for publisering og vedlikehold av borettslagets nettsider, styretavler og Vibbo, avslutter sitt styreverv. Vi trenger derfor noen som kan overta dette ansvaret. Vedkommende må være fleksibel og vil bli bedt om å legge ut informasjon på kort varsel. Personen må også ha kjennskap til redigering av bilder og enkel grafisk design»

Styret forvalter store verdier og utfører viktige oppgaver på vegne av alle beboerne. Styret trenger derfor medlemmer med variert kompetanse. Komiteen mener det også er viktig og at styrets sammensetning bidrar til et godt og produktivt arbeidsmiljø så disse oppgavene utføres på en god måte.

Styret opplyser at ingen av varamedlemmene ble innkalt til møter eller har utført styreoppgaver for denne perioden.

Det har i år vært svært vanskelig å få kandidater til vervene i borettslaget. Det ble søkt etter kandidater til vervene på styretavlene, Vibbo, via SMS til alle beboere som er registrert for tjenesten og på den åpne beboergruppen på Facebook. Til tross for dette så det en stund ut til at vi ikke skulle klare å fylle de to plassene i styret og de to plassene som vara til styret. Vi tok derfor direkte kontakt med et titalls beboere som har vist engasjement, kommet med forslag til forbedringer i borettslaget eller kommet med konstruktiv kritikk. Dette resulterte dessverre ikke i flere kandidater. De vi fikk svar av, oppga den til tider negative tonen som har utviklet seg, spesielt på Facebook, som grunn til at de ikke var motivert til å stille. Vi synes det er synd at det skal være slik, og håper alle beboere fremover vil bidra til et godt debattklima så flere av de engasjerte beboerne vil synes det er meningsfullt å ta på seg de viktige vervene.

Innstilling

INNSTILLING TIL STYRET



Komiteen hadde en ca. 20 minutters samtale med de som hadde meldt sin interesse for å sitte i styret. Kandidatene fikk spørsmål rundt egen erfaring, motivasjon for styrearbeid, saker de kunne tenke seg å jobbe med, personlige egenskaper og forslag til endringer rundt styrets arbeid.

Komiteen innstiller Stian Pedersen og Magnus Gussgard til styremedlemmer.

Stian Pedersen (nr. 7)

Stian er 32 år og har bodd i borettslaget i 9 år. Han har et stort engasjement for borettslaget og nærområdet vårt. I et styreverv ønsker han særlig å jobbe med å styrke fellesskapsfølelsen i borettslaget. Han er sosial og utadvendt og hadde mange konkrete ideer til hvordan han ønsker å jobbe med dette. Han ønsker også å se på bruken av fellesområdene våre, og hvordan vi kan utnytte denne plassen bedre enn i dag. Han er fleksibel, tålmodig og positiv. Han er tydelig på hva han mener og gir tilbakemeldinger på en ryddig og konstruktiv måte. Han har et godt overblikk og en sterk logisk sans.

Magnus Gussgard (nr.14)

Magnus er 29 år og har bodd i borettslaget i 3 år. Han viste stort engasjement for borettslaget og hadde gode ideer og tanker om hvilke oppgaver han kunne tenke seg å jobbe med. Han kom også med tilbakemeldinger og konstruktiv kritikk som vil være nyttige for styrets arbeid. Han ønsker å jobbe med oppfølging av anbud, prosjekter og entreprenører; oppfølging av avtaler med leverandører av tjenester til beboerne og kommunikasjon med og informasjon til beboerne. Han har også erfaring med og gode kunnskaper om IT og nettpubliserings. Han er reflektert, positiv og fleksibel og er opptatt av samarbeid og dialog.

Komiteen innstiller Lene Nilsen og Marte Svendsdottir som varamedlemmer

Lene Nilsen (nr. 27)

Lene er 40 år og har bodd i borettslaget i 9 år. Hun viser stort engasjement for borettslaget og nærområdet og ønsker å bidra. Hun har tydelige meninger og er ikke redd for å si hva hun mener. Hun er opptatt av kommunikasjon, å løse problemer gjennom dialog og at det er viktig at folk blir hørt. Hun ønsker å jobbe med å bedre naboskapet og samholdet.

Marte Svendsdottir (stiller bare til valg som vara).

Marte er 40 år og har bodd her i 13 år. Marte har sittet som vara i tidligere styre, men har ikke trengt å stille på møter. Ettersom to tidligere valgkomiteer har innstilt henne som vara og hun ikke ønsket å stille til valg som fullt styremedlem, så ikke komiteen at det var behov å vurdere henne på nytt i denne runden.



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnus Gussgard
- Stian Pedersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lene Nilsen
- Marte Svendsdootir

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Komiteen innstiller Lene Nilsen og Harald Aasen som delegerte til OBOS generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Harald Aasen
- Lene Nilsen

Sak 14

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling



Komiteen innstiller Lise Wilhelmsen, Harald Aasen og Lillan Hoffman som medlemmer til valgkomiteen. Komiteen mener også det kan være nyttig at det er en kontinuitet i komiteen, så anbefaler at Kristin Flood Strøm fortsetter i ett år til. Vi mener denne sammensetningen gir en fin kombinasjon av erfaring, alder og botid i borettslaget, noe som kanskje kan være med på å bedre rekrutteringen til styret.

Lise Wilhelmsen (nr. 53)

Lise 31 år og har bodd i borettslaget i 4 år. Hun trives godt og er engasjert i nærmiljøet. Hun ønsker å bidra til borettslaget og valgkomiteen er en fin inngang og en god måte å bli kjent med borettslaget på. Hun virket positiv og initiativrik. Hun hadde gode ideer om hvordan man kunne få flere til å stille til verv, for eksempel gjennom å komme med eksempler på hvordan man kan påvirke. Hun mener det viktig at styret speiler borettslaget og hadde gode tanker om sammensetning av team og dynamikk.

Harald Aasen (nr. 57)

Harald er 49 år og har bodd i borettslaget i 18 år.

Han trives veldig godt og har et tydelig engasjement for nærmiljøet. Han ønsker å bidra til borettslaget og gjennom valgkomiteen være med på å få inn best mulige folk til styret. Han er opptatt av mangfold og åpenhet og at styret skal være synlig. Dette kan bidra til at flere ønsker å stille til verv. Han har et stort nettverk i borettslaget etter så mange år her og er veldig sosial.

Lillan Hoffmann (nr. 45)

Lillan er 72 år og har bodd i borettslaget i 7 år i denne runden, og har tidligere bodd her i 12 år da borettslaget var nytt. Hun har god kjennskap til borettslaget og viste stort engasjement for både bomiljøet hos oss og for nærområdet generelt. Hun har erfaring fra tidligere verv og virket positiv og initiativrik. Hun ønsker å bidra til at det blir et godt diskusjonsklima og godt arbeidsmiljø i fremtidige styre.

Forslag til vedtak

Godkjent



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Mia Malo Kværna	St.Jørgens Vei 63
Styremedlem	Karine Heidi Kristiansen	St.Jørgens Vei 32
Styremedlem	Camilla Rebekka G Olsen	St.Jørgens Vei 32
Styremedlem	Ingrid Ihle Pedersen	St.Jørgens Vei 32
Styremedlem	Saad Yusuf Hashi	St.Jørgens Vei 18
Varamedlem	Magnus Gussgard	St. Jørgens Vei 14
Varamedlem	Silje Grynning Rezende	St. Jørgens Vei 37

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Camilla Rebekka G Olsen	St.Jørgens Vei 32
Silje Grynning Rezende	St. Jørgens Vei 37

Varadelegert

Magnus Gussgard	St. Jørgens Vei 14
Ingrid Ihle Pedersen	St.Jørgens Vei 32

Valgkomiteen

Ingrid Ihle Pedersen	St.Jørgens Vei 32
Stian Andre Holm Pedersen	St.Jørgens Vei 7
Kristin Flood Strøm	St.Jørgens Vei 6
Tone Flood Strøm	St.Jørgens Vei 41

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Hovin Borettslag

Borettslaget består av 540 andelsleiligheter.

Hovin Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950142898, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

St Jørgens Vei 1-77 2-32

Gårds- og bruksnummer:

122 148

Første innflytting skjedde i 1955. Tomten, kjøpt i 1986 er på 60 000 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Hovin Borettslag har 2 ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Kjære beboere i byens beste borettslag!

Da har vi lagt nok et år bak oss, som delvis har vært preget av covid. Det har likevel skjedd mye i borettslaget vårt. Prosjektet som omhandler nye tak og utbedring av balkonger har gått sin gang og sykkelskurene er endelig på plass. Vi har fått en ny vaktmester og kan med glede ønske Terje Brustad velkommen i staben! Terje er hardtarbeidende og kjenner borettslaget godt. Vi er sikre på at han kommer til å gjøre en kjempejobb og er glade for at han vil jobbe hos oss. Utbyggingen av flere kjellerarealer er også i gang, og det er spennende å se hvordan borettslaget utvikler seg for å passe til større familier. Vi har iløpet av høsten avviklet hjemmesiden *hovinborettslag* og har isteden overført informasjonen til Vibbo. Vi ser at mange beboere bruker portalen aktivt og det er fint å se. Vi takker av to dyktige styremedlemmer ved denne generalforsamlingen og vil benytte anledningen til å takke for en flott jobb; Karine Kristiansen og Camilla Olsen.

Vi ønsker alle beboere en god sommer!

Plantekasser

Også i år er plantekassene delt ut, og små og store gartnere er igang med planting. Dessverre kan vi ikke benytte kassene foran 32 denne sesongen, på grunn av rehabiliteringen. Det ble likevel nok kasser til de beboerne som ønsket kasse. Det er også satt opp skilt ved kassene om at de er private. Dersom man ønsker kasse kan man ta kontakt med styret på Mail. Hvis det ikke er ledige kasser blir man satt på venteliste.

Balkonginnglassing

Det har dessverre vist seg at våre nyinngåtte avtale med Sagstuen ikke ble som avtalt. De klarer ikke å levere det produktet vi har avtalt og heller ikke til avtalt pris. Vi har derfor sett oss nødt til å avslutte denne avtalen. Vi jobber med å få en ny avtale med en annen leverandør. Informasjon om dette kommer så fort vi har det klart.

Sykkelskur

Da er sykkelskurene endelig oppe og plassene er fordelt. Det er et stort skur ved nr 32 og to mindre skur ved nr 51 og 29. Totalt har vi 35 plasser til vanlig sykkel, 35 plasser til elsykkel og 7 lastesykkelplasser. Vi er veldig fornøyd med hvordan skurene ble og håper at alle blir fornøyd. Det viste seg at det er opprettet for få ladepunkter, så vi vil utbedre dette slik at alle med ladeplass får sin egen stikkontakt. Dersom man ønsker plass i sykkelstur kan man ta kontakt med vaktmester på mail. Hvis det ikke er ledige plasser blir man satt på venteliste.

Takrehabiliteringen

Rehabiliteringen av takene er et omfattende prosjekt, som vi nå har levd med i godt over ett år. Den gode nyheten er – som dere kan se – at arbeiderne jobber seg oppover i gata og vi krysser fingrene for at prosjektet er ferdigstilt med god margin før jul. Prosjektet var i starten preget av mye forsinkelser, både grunnet pandemi og sykdom, men ikke minst på grunn av materialmangel i hele verden. Nå som vi er noen erfaringer rikere, flyter arbeidet litt bedre og litt raskere.

Å leve med slike prosjekter så tett på, over tid, er en påkjenning for alle og enhver, spesielt når man bor i mindre leiligheter. Vi vil gjerne benytte anledningen til å takke dere for tålmodigheten, for alle konstruktive innspill og heiarop underveis. Vi håper alle blir fornøyd med sluttresultatet.

Prosjektet omfattet opprinnelig kun tak og balkonger, men underveis er det blitt avdekket flere ting som det har vært veldig bra at vi har tatt tak i. For å nevne noe; pipene viste seg å være i mye dårligere stand



enn først antatt, og blir nå også rehabilitert; taket over Joker-butikken var helt råttent og er nå flunkende nytt; og ødelagte skiferplater utenfor vinduene er byttet ut eller reparert.

På Vibbo ([Takrehabilitering | Vibbo](#)) finner dere til enhver tid oppdatert informasjon om status og fremdrift for prosjektet. På styretavlene i oppgangene legges det ut ukentlige oppdateringer fra entreprenørs prosjektleder, slik at alle kan holde seg orientert. Spesifikk informasjon, som oppstart, rydding av balkonger, fyringsforbud mm, sendes fortløpende på Vibbo og sms til de aktuelle blokkene.

Fremdriftsplanen er tentativ og kan endres dersom det oppstår forsinkelser. Vi ber om forståelse for dette, og etterstreber å holde alle så godt informert som mulig. Er det noe dere lurer på, eller ikke finner svar på via Vibbo, er det bare å ta kontakt med styret på e-post hovin.borettslag@gmail.com.

Gartnertjeneste og uteområder

Borettslaget bestemte seg i fjor for å avslutte sitt samarbeide med Steen & Lund. Dette skyldes en groende misnøye med kvaliteten og frekvensen på arbeidet de utførte på våre uteområder. Til tross for flere dialogmøter og en større tilbakebetaling for manglende utført arbeid, opplevde vi ikke bedring i en slik grad at vi så oss tjent med å fortsette å kjøpe tjenester fra Steen & Lund. Avtalen ble avsluttet i september 2021.

Vi forsterket i fjor vaktmestertjenesten med ett årsverk, tanken er at flere av oppgavene Steen & Lund utførte vil tilfalle de. I tillegg vil vi inngå avtale med et gartnerfirma, der vi kan gjøre avrop på enkeltoppgaver som beskjæring av trær, ved behov. Vi håper og tror at dette i sum vil bli et løft for uteområdene våre.

TV og Internett

Vi er inne i år to av vår femårige avtale på leveranse av internett over fiber med Homenet. Denne kostanden er innbakt i felleskostnadene, og beboere som har krav på refusjon for internettkostander fra arbeidsgiver eller andre, kan kontakte styret via Vibbo for dokumentasjon som kan benyttes til dette formålet.

TV-avtaler er individuelle avtaler inngått av den enkelte andelseier. Avtaletiden for de som valgte RiksTV eller Allente (tidligere Viasat), nærmer seg nå slutten for de fleste. Dette betyr at dere nå har mulighet til å fortsette uten bindingstid hos samme leverandør, bytte leverandør kostnadsfritt, eller gjøre endringer eller si opp avtalen uten bruddgebyr.

Prisen for varer og tjenester har som de fleste vet hatt en betydelig vekst sammenlignet med tidligere år. Dette skyldes en rekke forhold, og vil også påvirke våre priser på samme TV-tjenester. Av våre leverandører er det RiksTV som har økt prisen mest i %, dette skyldes ifølge dem selv et "etterslep" på prisjustering, dette gjelder spesielt på Rikspakken.

Nye priser vil ifølge aktørene bli automatisk endret ved avtalens utløp. Vi gjør oppmerksom på at beboere kan bli oppringt fra begge selskaps selgere med personlige tilbud som dere selvsagt står fritt til å slå til på.

Nå er det Vibbo som gjelder

I løpet av høsten 2021 ble alt innhold fra hovinborettslag.no overført til Vibbo, og nettsiden hovinborettslag.no er nå historie. Årsaken til at vi velger å bare bruke Vibbo, er hovedsakelig at vi ønsker at beboerne skal finne alt på ett sted. For styret er det i tillegg arbeidsbesparende å ikke måtte oppdatere to steder og på den måten risikere å ha ulik informasjon ved eventuell forglemmelse.

Det er også mange av leverandørene våre som ikke ønsker at tilbud skal ligge åpent på nett, men med innlogging er ikke dette noe problem. I tillegg har Vibbo funksjoner som gjør at vi enkelt kan sende ut informasjon direkte til beboerne via e-post, sms og appen og den er i stadig utvikling.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 19 433 744.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 72 917 150.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -54 526 649 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 33 184 656 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 77 000 000 til større vedlikehold som omfatter resterende vedlikehold av tak og piper.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 50 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hovin Borettslag.



Lån

Hovin Borettslag har 3 lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % for 2022

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.07. I tillegg tar man ut resten av lånerammen til tak og piper i løpet av driftsåret

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hovin Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hovin Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo Årsrapport.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Hovin Borettslag



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 29. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



HOVIN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 142 898, KUNDENR. 72

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 603 015	10 063 578	4 603 015	33 184 656
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-54 526 649	-1 455 018	-50 443 000	-69 610 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	169 774	142 069	142 000	142 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-2 787 101	-22 250	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	114 086 914	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-28 361 297	-4 125 364	-4 289 000	-7 186 325
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		28 581 641	-5 460 563	-54 590 000	-76 654 325
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		33 184 656	4 603 014	-49 986 985	-43 469 669
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		37 837 274	6 357 385		
Kortsiktig gjeld		-4 652 619	-1 754 371		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		33 184 655	4 603 014		



HOVIN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 142 898, KUNDENR. 72

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 433 744	18 572 038	19 753 000	22 136 000
Andre inntekter	3	326 686	631 737	80 000	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		19 760 430	19 203 775	19 833 000	22 336 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 495 597	-1 380 533	-1 500 000	-1 800 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-420 000
Avskrivninger	16	-169 774	-142 069	-142 000	-142 000
Revisjonshonorar	6	-18 700	-17 370	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-85 000	-60 000	-60 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-681 130	-671 065	-687 000	-700 000
Konsulenthonorar	7	-172 860	-83 872	-200 000	-150 000
Kontingenter		-108 000	-108 000	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-60 889 680	-8 804 090	-57 000 000	-77 000 000
Forsikringer		-816 255	-702 018	-720 000	-850 000
Kommunale avgifter	9	-4 225 953	-4 158 585	-4 230 000	-4 305 000
Andre anlegg	10	-252 219	-15 127	-200 000	-200 000
Energi/fyring		-547 613	-198 328	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-979 365	-892 380	-1 000 000	-900 000
Andre driftskostnader	11	-2 075 004	-2 011 611	-2 000 000	-2 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-72 917 150	-19 645 048	-68 467 000	-88 875 000
DRIFTSRESULTAT		-53 156 720	-441 274	-48 634 000	-66 539 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 359	39 009	0	0
Finanskostnader	13	-1 401 289	-1 052 753	-1 809 000	-3 071 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 369 930	-1 013 744	-1 809 000	-3 071 000
ÅRSRESULTAT		-54 526 649	-1 455 018	-50 443 000	-69 610 000
Overføringer:					
Udekket tap		-54 526 649	-1 455 018		



HOVIN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 142 898, KUNDENR. 72

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	42 665 720	42 665 720
Rehabilitering	15	0	0
Tomt		2 740 100	2 740 100
Andre varige driftsmidler	16	3 249 183	631 856
SUM ANLEGGSMIDLER		48 655 003	46 037 676
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		168 211	75 398
Andre kortsiktige fordringer		0	870
Driftskonto OBOS-banken		2 439 714	2 094 737
Driftskonto OBOS-banken II		7 665	7 665
Skattetrekkskonto OBOS-banken		49 926	38 316
Sparekonto OBOS-banken		35 171 759	4 140 400
SUM OMLØPSMIDLER		37 837 274	6 357 385
SUM EIENDELER		86 492 277	52 395 061
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 540 * 100		54 000	54 000
Udekket tap	17	-58 227 564	-3 700 915
SUM EGENKAPITAL		-58 173 564	-3 646 915
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	137 624 623	51 899 006
Borettsinnskudd	19	2 388 600	2 388 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		140 013 223	54 287 606
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 118 988	1 495 733
Skyldige offentlige avgifter	20	99 463	84 318
Påløpte renter		12 066	2 352
Annen kortsiktig gjeld	21	422 102	171 968
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 652 619	1 754 371



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 492 277	52 395 061
Pantstillelse	22	237 426 200	102 426 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2022

Styret i Hovin Borettslag

Marit Mia Malo Kværna/s/

Karine Heidi Kristiansen/s/

Camilla R. G Olsen/s/

Ingrid Ihle Pedersen/s/

Saad Yusuf Hashi/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	18 561 744
Parkering	785 100
Garasje	117 600
Forretningslokale	88 380
Eiendomsskatt	7 748
Andre overfør./anvendelser eiendomsskatt	-7 748
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	19 552 824

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-71 400
Parkering	-47 680
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	19 433 744

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	15 600
Utbetaling Egenandel forsikring	10 000
Antenneplass	40 466
Nettinnbetalinger	6 050
Noderom	10 000
Nøkler	1 300
Parkering	420
Salg av kjellerareal	209 000
Utleie	33 850
SUM ANDRE INNTEKTER	326 686

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-998 802
Overtid	-56 947
Annen lønn, ikke feriepenge	-6 000
Påløpte feriepenge	-139 924
Arbeidsgiveravgift	-241 864
Pensjonskostnader innskudd	-15 131
AFP-pensjon	-13 561
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-245
Yrkesskadeforsikring	1 195
Gaver til ansatte	-738
Arbeidsklær	-23 581
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 495 597

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 400 000.

Styret har også mottatt kr 85 000 i andre honorarer

I tillegg har styret fått dekket styremat for kr 10 954, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 700.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-62 250
OBOS Prosjekt AS	-30 030
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 290
Plan og bygningsetaten Oslo Kommune	-20 340
Weland AS, arkitekt søknad	-26 950
SUM KONSULENTHONORAR	-172 860

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-865 000
Rehabiliteringsregnskap	-12 875
Bygningsgebyr	-40 440
Oslo Entreprenørbedrift AS-Takrehabilitering	-50 967 585
Oslo Entreprenørbedrift AS-Piperehabilitering	-8 010 897

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -59 896 797

Drift/vedlikehold bygninger	-297 760
Drift/vedlikehold VVS	-54 071
Drift/vedlikehold elektro	-45 096
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-471 908
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 949
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 381
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 843
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 537
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 337
Egenandel forsikring	-52 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -60 889 680

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 779
Vann- og avløpsavgift	-2 605 326
Feieavgift	-104 524
Renovasjonsavgift	-1 479 325
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 225 953

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG**

Fjernvarme	-414 357
Elektrisk energi	-38 790
Å konto innbetaling	200 928
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-252 219

SUM ANDRE ANLEGG	-252 219
-------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-391 844
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 457
Diverse leiekostnader/leasing	-180 129
Verktøy og redskaper	-63 586
Telefon-/kontormaskiner	-26 160
Driftsmateriell	-84 656
Lyspærer og sikringer	-3 303
Vakthold	-228 278
Renhold ved firmaer	-828 240
Andre fremmede tjenester	-62 458
Kontor- og datarekvisita	-20 270
Trykksaker	-4 757
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 540
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 954
Andre kontorkostnader	-4 823
Telefon, annet	-21 227
Porto	-10 806
Drivstoff biler, maskiner osv.	-22 102
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-66 961
Bank- og kortgebyr	-3 055
Velferdskostnader	-16 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 075 004

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 359
SUM FINANSINTEKTER	31 359

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-67 827
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-394 970
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-274 912
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-643 979
OBOS-banken, etableringsgebyr	-10 000
Renter på leverandørgjeld	-9 601
SUM FINANSKOSTNADER	-1 401 289

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1956	22 177 400
Oppskrevet 1972	2 119 420
Tilgang 2008	8 000 000
Tilgang 1999	10 368 900
SUM BYGNINGER	42 665 720

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.122/bnr.148

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**REHABILITERING**

OBOS Prosjekt AS-Prosjektledelse rehabilitering	865 000
Rehabiliteringsregnskap	12 875
Bygningsgebyr	40 440
Oslo Entreprenørbedrift AS-Takrehabilitering	52 217 585
Oslo Entreprenørbedrift AS-Piperehabilitering	8 010 897
Kostnadsføring prosjekt	-61 146 798
SUM REHABILITERING	0

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Drone		
Tilgang 2019	21 814	
Avskrevet tidligere	-12 725	
Avskrevet i år	-7 271	1 819
Løvsuger		
Tilgang 2021	92 500	
Avskrevet i år	-1 101	91 399
Maskiner		
Tilgang 2005	100 039	
Avskrevet tidligere	-100 038	



		1
Vikeplog		
Tilgang 2019	68 750	
Avskrevet tidligere	-17 187	
Avskrevet i år	-9 821	
		41 742
Sandspreder		
Tilgang 2001	33 743	
Avskrevet tidligere	-33 742	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2014	112 500	
Avskrevet tidligere	-69 375	
Avskrevet i år	-11 250	
		31 875
Snøfreser nr. 2		
Kostpris	23 850	
Avskrevet tidligere	-23 849	
		1
Traktor		
Kostpris	236 813	
Avskrevet tidligere	-236 812	
		1
Wille Vikeplog		
Kostpris	1	
		1
Wille Snøskuffe		
Kostpris	1	
		1
WILLE VANNTANK		
Kostpris	1	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2021	495 000	
Avskrevet i år	-24 750	
		470 250
Lekeapparat		
Tilgang 2016	57 513	
Avskrevet tidligere	-24 442	
Avskrevet i år	-5 751	
		27 320
Lekeplass		
Tilgang 2017	238 647	
Avskrevet tidligere	-79 550	
Avskrevet i år	-23 865	
		135 232
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	22 250	



Avskrevet tidligere	-371	
Avskrevet i år	-2 225	19 654
Styretavle		
Tilgang 2019	418 700	
Avskrevet tidligere	-104 675	
Avskrevet i år	-83 740	230 285
Sykkelbod		
Tilgang 2021	2 199 601	2 199 601
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 249 183
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-169 774

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Eika Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2016	-40 390 162	
Nedbetalt tidligere	15 732 964	
Nedbetalt i år	24 657 198	0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 758 191	
Nedbetalt i år	856 807	-26 385 001

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2021	-24 086 914	
Nedbetalt i år	2 847 292	-21 239 622

OBOS Banken AS



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2021, delutbetaling, tolallån kr 110 000 000

-90 000 000

Nedbetalt i år

0

-90 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-137 624 623

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Banken AS	Første avdrag er 30/03-2022
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2022	
71, 75, 79, 1055, 1059, 1063		300
1067, 1133, 4001, 4008, 4009, 4014		300
4015, 4022, 4023, 4030, 5031, 5038		300
5039, 5046, 5047, 5054, 5083, 5086		300
5087, 5090, 5091, 5094, 5095, 5098		300
5099, 5102, 5103, 5106		300
72, 76, 80, 1002, 1004, 1006		350
1008, 1016, 1018, 1020, 1022, 1032		350
1034, 1036, 1038, 1040, 1042, 1044		350
1046, 1048, 1050, 1052, 1054, 1056		350
1057, 1058, 1060, 1061, 1062, 1064		350
1065, 1066, 1068, 1069, 1070, 1071		350
1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077		350
1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1086		350
1090, 1094, 1098, 1102, 1104, 1106		350
1107, 1131, 1132, 1134, 1135, 2055		350
2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061		350
2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067		350
2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073		350
2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079		350
2080, 2081, 2082, 2133, 2136, 3055		350
3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061		350



3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067	350
3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073	350
3074, 3075, 3076, 3077, 3078, 3079	350
3080, 3081, 3082, 3133, 3136, 4055	350
4056, 4057, 4058, 4059, 4060, 4061	350
4062, 4063, 4064, 4065, 4066, 4067	350
4068, 4069, 4070, 4071, 4072, 4073	350
4074, 4075, 4076, 4077, 4078, 4079	350
4080, 4081, 4082, 4133, 4136, 5133	350
5136, 6133, 6136, 7133, 7136, 8133	350
8136	350
1001, 1003, 1005, 1007, 1009, 1010	400
1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1017	400
1019, 1021, 1023, 1024, 1025, 1026	400
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1033	400
1035, 1037, 1039, 1041, 1043, 1045	400
1047, 1049, 1051, 1053, 1083, 1084	400
1085, 1087, 1088, 1089, 1091, 1092	400
1093, 1095, 1096, 1097, 1099, 1100	400
1101, 1103, 1105, 1108, 1109, 1110	400
1112, 1114, 1115, 1116, 1117, 1119	400
1120, 1121, 1123, 1124, 1125, 1126	400
1127, 1128, 1129, 1130, 2001, 2002	400
2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008	400
2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014	400
2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020	400
2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026	400
2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032	400
2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038	400
2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044	400
2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050	400
2051, 2052, 2053, 2054, 2083, 2085	400
2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091	400
2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097	400
2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103	400
2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109	400
2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115	400
2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121	400
2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127	400
2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2134	400
2135, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005	400
3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011	400
3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017	400
	400
3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029	400
3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035	400
3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041	400
3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047	400



3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053	400
3054, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087	400
3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093	400
3094, 3095, 3096, 3097, 3098, 3099	400
3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105	400
3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111	400
3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117	400
3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3131	400
3132, 3134, 3135, 4031, 4032, 4033	400
4034, 4035, 4036, 4037, 4038, 4039	400
4040, 4041, 4042, 4043, 4044, 4045	400
4046, 4047, 4048, 4049, 4050, 4051	400
4052, 4053, 4054, 4083, 4084, 4085	400
4086, 4087, 4088, 4089, 4090, 4091	400
4092, 4093, 4094, 4095, 4096, 4097	400
4098, 4099, 4100, 4101, 4102, 4103	400
4104, 4105, 4106, 4107, 4108, 4117	400
4118, 4131, 4132, 4134, 4135, 5131	400
5132, 5134, 5135, 6131, 6132, 6134	400
6135, 7131, 7132, 7134, 7135, 8131	400
8132, 8134, 8135	400
2084	450
1111, 1113, 1122	550

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956	-2 388 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 388 600

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-49 926
Skyldig arbeidsgiveravgift	-49 537
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-99 463

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-139 924
Annen kortsiktig gjeld	-282 178
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-422 102



NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 388 600
Pantelån	137 624 623
TOTALT	140 013 223

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

	42 665 720
Tomt	2 740 100
TOTALT	45 405 820



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: hovin.borettslag@gmail.com.

Borettslaget har en utvidet forretningsførerkontrakt med OBOS. Det innebærer at forvaltningskonsulent Morten Røstengen svarer på henvendelser til borettslaget i arbeidstiden. Moten kan kontaktes på tlf. 22 86 55 84, eller e-post: morten.rostengen@obos.no.

Styret holder, ved behov, beboermøter der alle beboere med spørsmål til styret er velkomne. Tidspunkt for møtene legges ut på Facebook i forkant av møtene.

Styret gjør oppmerksom på at alle saker som skal styrebehandles må sendes styrets e-post: hovin.borettslag@gmail.com.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Informasjon til beboere

Styret distribuerer jevnlig informasjon.

Hovin Borettslag har både en nettside; HovinBorettslag.no og en Facebook-side; www.facebook.com/hovinborettslag, hvor det postes aktuell informasjon til beboerne. På Facebook-siden kan beboerne kontakte styret, men dersom man ønsker saker tatt opp på styremøte ønsker vi sakene mottatt på e-post, for best mulig dokumentert saksgang. Vi henstiller til en god tone og nettvett på Facebook.

Vaktmester

Vaktmester Bent Brustad ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse St. Jørgens vei 39, under vaskeriet, og er åpent hverdager mellom kl. 07:00 og kl. 08:00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 65 64 23, mobil 920 13 966 eller e-post vaktmester.hovin@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 916 60 465.

Assistanse kan for eksempel være hjelp til å stoppe husbråk eller unormal støy i tidsrommet husordensreglene tilsier at det skal være ro.

I tillegg er det telefonisk alarmtjeneste tilknyttet heisanlegg i nr. 32.

Renhold

Borettslaget har avtale med Aqua renhold om renhold av fellesarealene.



Parkering

Borettslaget har 216 parkeringsplasser og 6 garasjeplasser som leies ut etter venteliste. Dersom du ønsker plass på venteliste, ta kontakt med vaktmester.

Priser på parkeringsplass pr. måned:

- Parkeringsplass kr 300
- m/Strømboks kr 600
- Garasje kr 700 (+ 15.000,- i depositum)

Styret minner om at plassen ikke følger leilighetene. Leieforholdet opphører ved salg, overførsel eller fremleie av leilighet.

Beboere kan kontakte P-Service på www.pservice.no dersom de har behov for korttidsparkeringsbevis for småveiene i borettslaget. Dette kan være i forbindelse med flytting eller andre spesielle situasjoner.

Borettslaget har 2 fremleide parkeringsplasser til bilkollektivet.no for å gi beboere som ikke disponerer egen bil en mulighet til å inngå avtale om billeie.

Styret oppfordrer beboere som har parkeringsplass til å låne bort plassen til en nabo uten plass når den står tom over tid (for eksempel i ferie etc.). Dette ordnes privat, f.eks. ved å ta kontakt med de i oppgangen som ikke har parkeringsplass.

Skjøtsel og lekeplass

Skjøtsel av uteområdene i borettslaget utføres av Steen & Lund Anleggsgartnermestere. Borettslaget inngikk i 2013 en ny avtale på tre år med Steen og Lund med løpende forlengelse. Skjøtelsavtalen omfatter skjøtsel av stauder, buskefelt, klatreplanter, hekker, enkeltstående busker, nye og gamle trær. Dette innebærer fjerning av ugress, sørge for sunne vekstforhold, etterfyll av dekke ved trær og klipping av hekker og busker. Vanningsanlegg og ettersyn av dette er også gartnerens ansvar. Steen og Lund fører også kontroll over lekeplassen. Gi gjerne beskjed til styret eller vaktmester dersom planter eller trær ikke gror som de skal.

Nøkler/skilt

Nøkler til ytterdører kan kjøpes hos vaktmester til 200 kr + ekspedisjonsgebyr per stk.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles også hos vaktmester. Skilt er kostnadsfritt for beboere.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6610222. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og



montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Hovin Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Avtale om oljeveranse

Hovin Borettslag er tilsluttet OBOS' avtale med Circle K Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

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

Tv/Internett

Borettslaget har inngått avtale om internett levert overfiber med Homenet. Kostnadene faktureres over felleskostnadene for alle andeler. Homenet support nås på 38 99 01 00 eller via support@homenet.no. TV er valgfritt for den enkelte andel, og beboere som ønsker dette kan velge mellom RiksTV (tlf 210 10 210) og Visasat (21 95 28 28)

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 Rehabilitering bunnledningene.

2018 Branntettet samtlige sluk i boligselskapet.

2017 Vindu- og balkongdørutskifting. Selve utskiftingen ble igangsatt i januar 2017 og bleferdigstilt på våren 2018.



2016 Takbryggene på ytterpunktene av bygningene i St. Jørgens vei 1-7, 9-13, 15-21, 23-29, 31-37, 41-47 og 49-55 hadde ikke tilstrekkelig sikring. Disse fikk nye takbrygger med rekkverk.

2016 Oppgangene i St. Jørgens vei 9, 10, 11, 12, 13, 14, 23, 25, 27 og 29 manglet takutspring, disse ble ferdigstilt februar 2016.

2015 Utskiftning av alle avfallsbrønnene i borettslaget

2014 Bytte av tak i nr. 67-69 og 71-73. Utbygging av fibernett.

2013 Utskiftning av ytterdører. Branntiltak i nr 32. Tilstandsvurdering av tak.

2012 Utskiftning av inngangsdører til leilighetene. Ny varmepumpe til fyren i nr. 32. Oppgradering av flaggstangplass og lekeplass. Fornyelse av skjøtselavtale. Utvikling av vedlikeholdsrapport. Vedlikehold avfallsbrønner

2011 Oppgradering av heisen i nr 32. Ombygging av vaskeriet til forsamlingshus. Sikring av glasstak over øverste balkong. Brannsikring, nye røykvarslere og brannslukningsapparat til alle leilighetene, redningslinjer til leiligheter over 12 meter.

2010 Bytte av porttelefoner. Bytte til branndører til loftsrom og i kjeller. Asbestsanering i leilighetene.

2009 Maling av oppganger og installering av nye postkasser.

2008 Nytt avfallssystem i form av nedgravde avfallsbrønner. Nye lysmaster langs gangveien mot Hasle torg. Nedgraving av høyspentkabel ved friområdet øst for borettslaget.

2007–2008 Slutføring av Utomhus fase 2 / Opparbeiding av nye parkeringsplasser / Opprusting av lekeplass / Pussing og maling av fasader på garasjer i nr. 10, 12 og 14.

2006 Skiftet ut låssystemer i borettslaget (mai 2006) / Slutføring av Utomhus fase I inklusive beplantning av hekk og stauder i inngangssonene, ny hekk og inngjerding mot Grenseveien / Igangsetting av Utomhus fase II

2005 Slutført maling av vindusrammer

2004 Ferdigstilling av nytt elektrisk anlegg i fellesarealer / Utomhusplan fase I igangsatt, oppgradering av alle inngangssoner (fase I) består av inngangsparti i skifer/granitt, nye benker og sykkelstativ / Maling av vindusrammer fortsatte, slutført i 2005.

2003 Maling av vindusrammer ble påbegynt, arbeidet fortsatte i 2004 / Nytt elektrisk anlegg i fellesarealer. Arbeidet ble påbegynt i desember 2003 og ferdigstilt 2004. Innebærer sensorstyrt lys i trappeløp og inngangsparti. Lys til kjellere styres gjennom en hovedbryter ved dør, samme gjelder loft. / En rekke piper har blitt modifisert for å hindre røyknedslag / Utbedring av heis nr. 32

2002 Rehabilitering av gavlpiper / Montert dekkplater over alle kjellervinduer (hindrer rotteplager og innbrudd) / Elektrisk anlegg skiftet i kjeller St. Jørgens vei 14 og 6

2001 Forprosjekt - Utomhusplan

1999–2000 Oppgradering av kabel-TV-anlegget.



1996–1998 Etterisolering av fasadene og forblending med tegl / Større reparasjoner av tak og ferdigstilling av resterende piper (eks. gavlpiper), samt utskifting av takluker / Elektrisk anlegg inn til alle leilighetene trukket om / Uttreksledninger/rør for kloakk skiftet

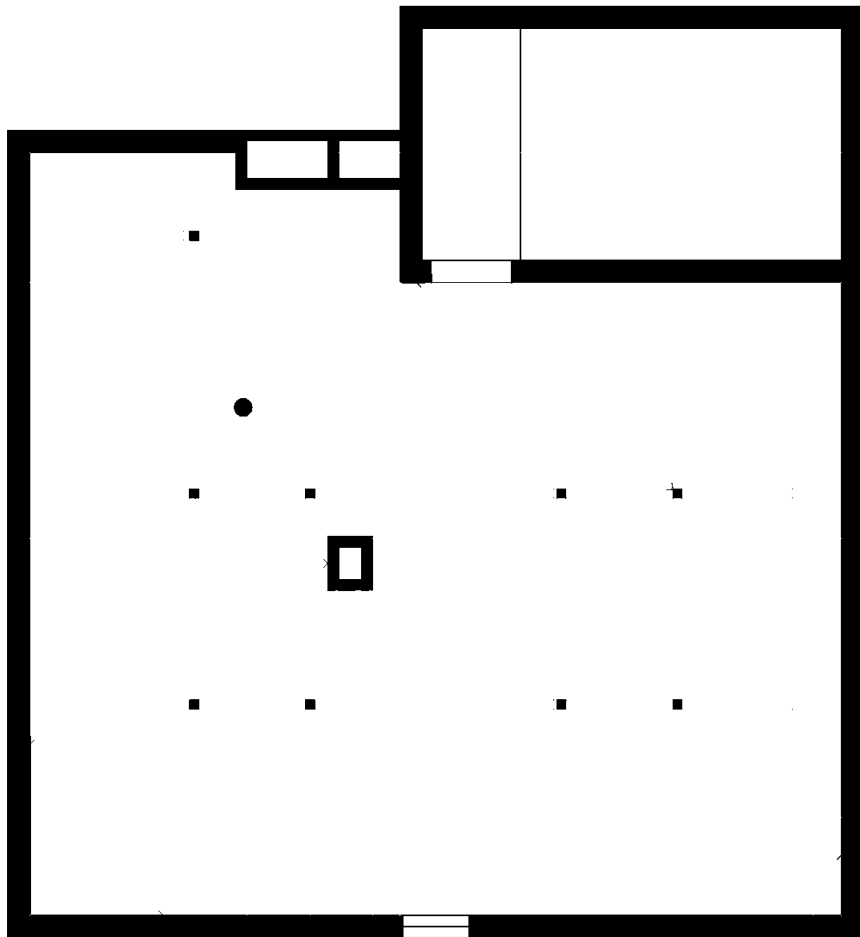
1996–2001 Rehabilitering av baderommene. Avsluttet medio 2001

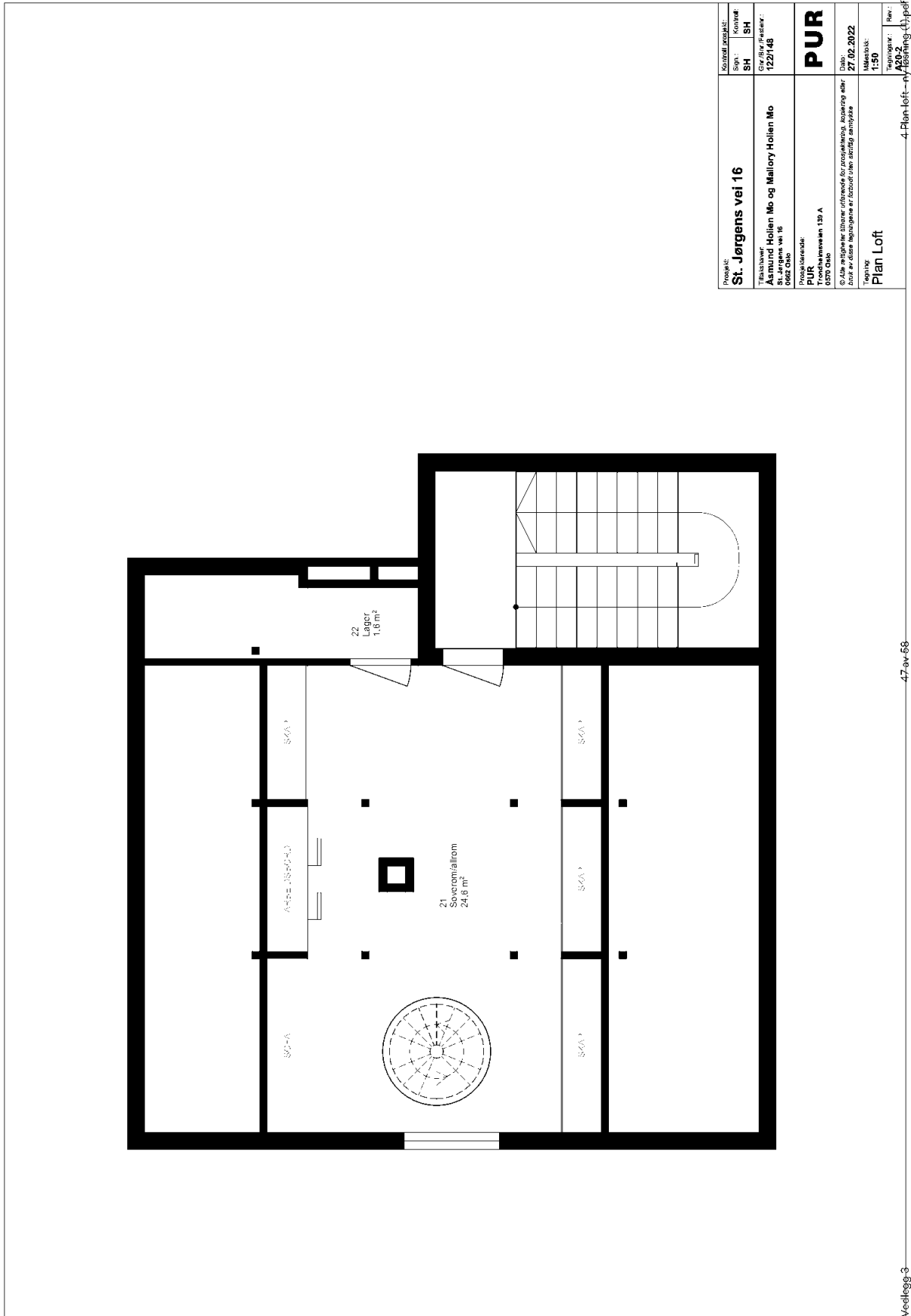
1992–1993 Montering av nye balkonger / Stigeledninger for strøm skiftet ut / Reparasjon av piper påbegynt

1992 Asfaltering av stikkveier og montering av belysning



Eksisterende situasjon: loft





Prosjekt:	St. Jørgens vei 16	Kontroll oppgave:	SH	SH
Tilskjærer:	Åsmund Holten Mo og Mallory Holten Mo	Sign.:	SH	SH
Prosjektadresse:	St. Jørgens vei 16 8022 Sjøbo	Godt./Kontrollert:	12/21/48	
Prosjektleder:	PIR Trondheimsveien 139 A 6020 Sjøbo	Dato:	27.02.2022	
© Alle rettigheter til denne utøvelse av prosjekterings, tegning og/eller bruk av disse tegningene er reservert under forbehold.				
Tegning:	Plan Loft	Målestokk:	1:50	
Revisjon:		Revisjon:		

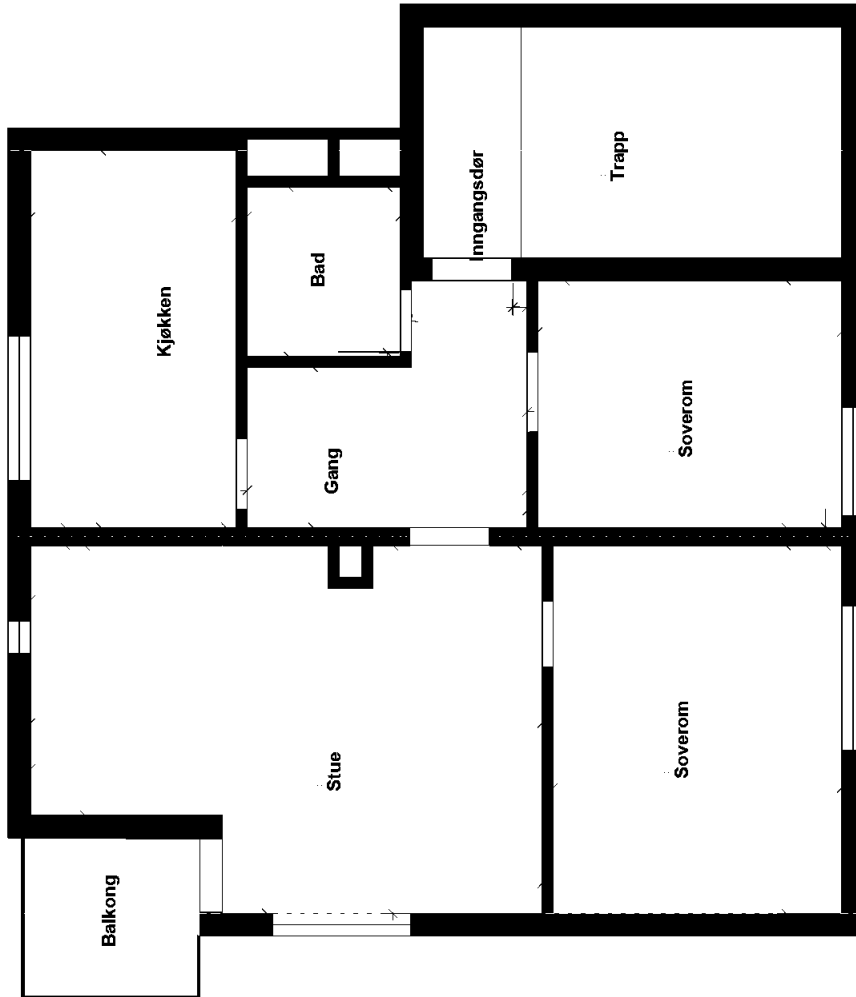
47 av 68

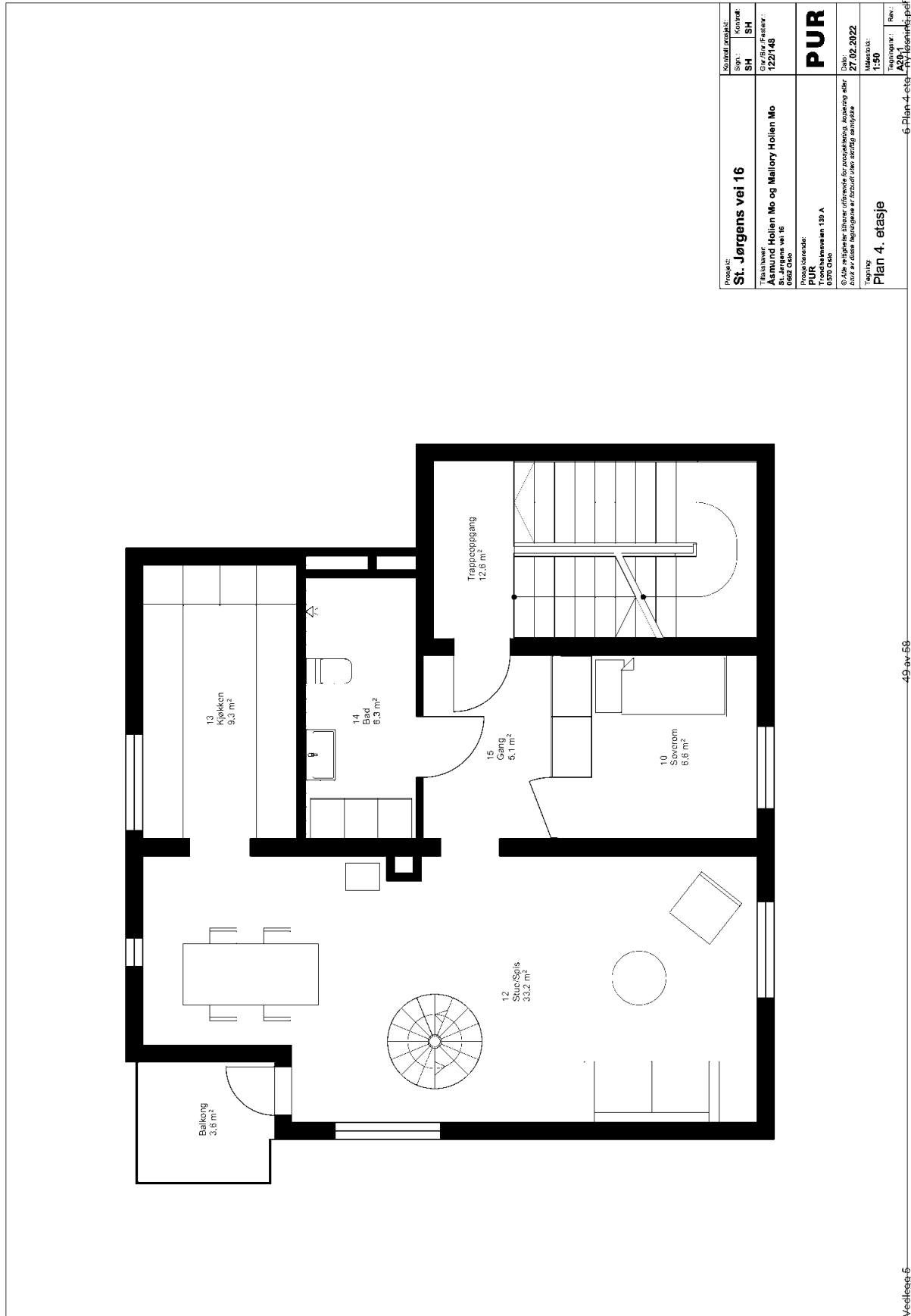
Lyslegg: 3

4-Plan loft - nylig tegning (1).pdf



Eksisterende situasjon: leilighet

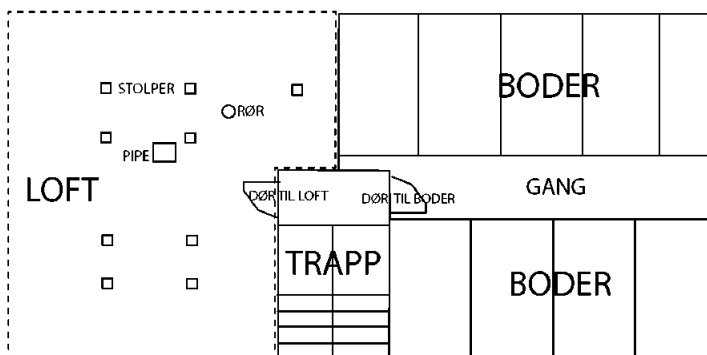




Prosjekt:	St. Jørgens vei 16	Kontroll oppgave:	SH	Kontroll:	SH
Tilskillevær:	Åsmund Hollen Mo og Mallory Hollen Mo	Sign.:	SH	Sign.:	SH
Prosjektadresse:	St. Jørgens vei 16 8022 Sjøbo	Dato:	27.02.2022	Målestokk:	1:50
Prosjekttype:	PUR	Tegning:	Plan 4. etasje	Revisjon:	
Prosjektansvarlig:	Troldhaugen 130 A 0220 Oslo	© Alle rettigheter til denne utformingen er forbeholdt. Kopiering eller bruk av denne tegningen er forbudt uten fortløpende samtykke.			
6-Plan 4-etsj.pdf					

Vedlegg 7 til sak 5. Salg av loftsareal St Jørgens Vei 16

Tegning av loftet i nr. 16. Ikke målsatt. Tegnet av Mallory Holten Mo



Loftet vi ønsker å kjøpe er et åpent rom uten boder. Rommet har 9 stolper, en pipe og et rør som alle går fra gulv til tak og som må bevares. Den stiplede linjen viser rommet som vi ønsker å kjøpe.



Til Styret og Generalforsamling ved Hovin Borettslag

Kjøp av deler av råloft - St. Jørgens vei 5

St. Jørgens vei 1-7 er en blokk med 4 oppganger med felles rå-/tørkeloft. Vår leilighet, St. Jørgens vei 5 H0302, ligger direkte under det som i dag er deler av et tørkeloft, som vi mener er lite benyttet.

Vi som søker kjøp av arealet, flyttet inn i leiligheten august 2020 og trives meget bra i området, leiligheten og borettslaget. Vi venter nå barn i begynnelsen av mai, og ser derfor behov for utvidet areal slik at vi kan slå oss til ro i leiligheten med et langtidsperspektiv. Vi ønsker at vårt barn skal vokse opp i området/borettslaget, da vi anser det som meget tilrettelagt for trygg, sosial og sikker oppvekst. Et eventuelt kjøp av arealet vil også kunne tilrettelegge for eventuelt flere barn på sikt.

Arealet vi ønsker å kjøpe er i dag deler av et tørkeloft, hvor resterende del av tørkeloftet vil bestå som per dags dato. Det er også flere tørkeloft i felles loftetasje, hvor det fortsatt vil være meget god kapasitet. Vi har jevnlig sjekket bruken av tørkeloftet, hvor det har vært registrert benyttet to ganger siden august 2020. Med tanke på frekvens av bruk og at det fortsatt vil være tilgjengelig tørkeloft, mener vi dette ikke vil gå på bekostning for øvrige beboere i blokken. I forbindelse med eventuell utbygging, søkes det også etablering av trapp mellom etasjene.

Det er gjennomført befarings av søker sammen med styreleder og vaktmester i borettslaget, og det er av styret engasjert takstmann for oppmåling og teknisk vurdering av arealet. Grovt regnet har vi målt arealet til ca.:

- BRA - Bruksareal: ca. 30m² (ekskludert gulvareal med takhøyde under 1,9m)
- BTA - Bruttoareal: ca. 50m² (inkludert gulvareal med takhøyde under 1,9m)

Dersom generalforsamlingen støtter forslaget / stemmer i favør av utbyggingen, vil vi følge alle instruksjoner, vedtekter og rutiner satt av borettslaget, hvor vi som oppdragsgiver engasjerer arkitekt som i tillegg til prosjektering vil stå som Byggherre i prosjekt-/anleggsperioden. Arkitekt vil som Byggherre engasjere Hovedentreprenør for eventuell gjennomføring av prosjekt/utbygging.

Vi håper positiv respons av generalforsamlingen, slik at vi kan slå oss til ro her i St. Jørgens vei 5 hvor vi trives så godt, og samtidig tilrettelegge for best mulig vilkår for vårt kommende barn.

Vedlegg:

1. Plantegning leilighet
2. Grovskisse leilighet med trapp
3. Grovskisse deler av råloft med ønskes kjøpt/utnyttet areal

Mvh

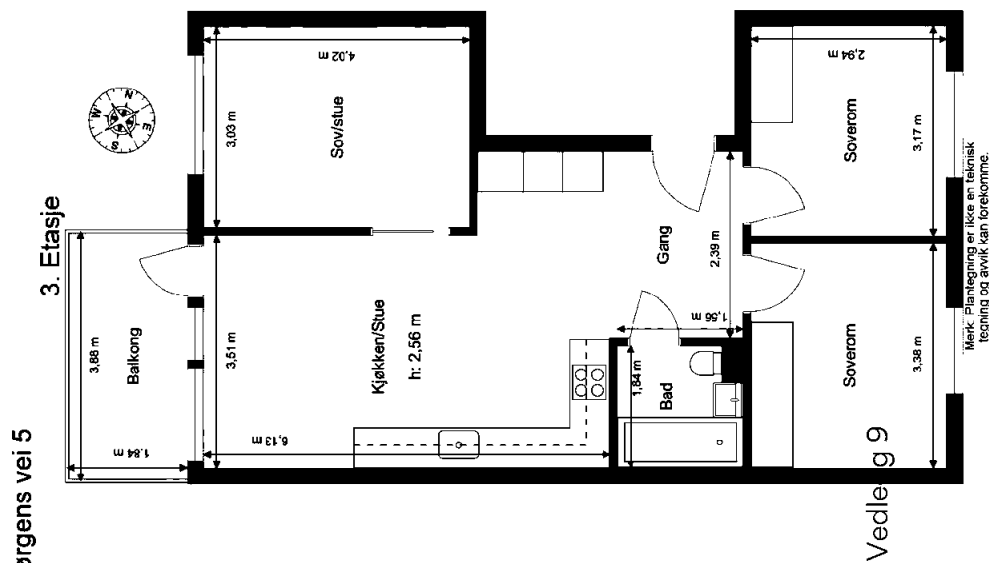
Monika Morel Holand

Fredrik Karlsen

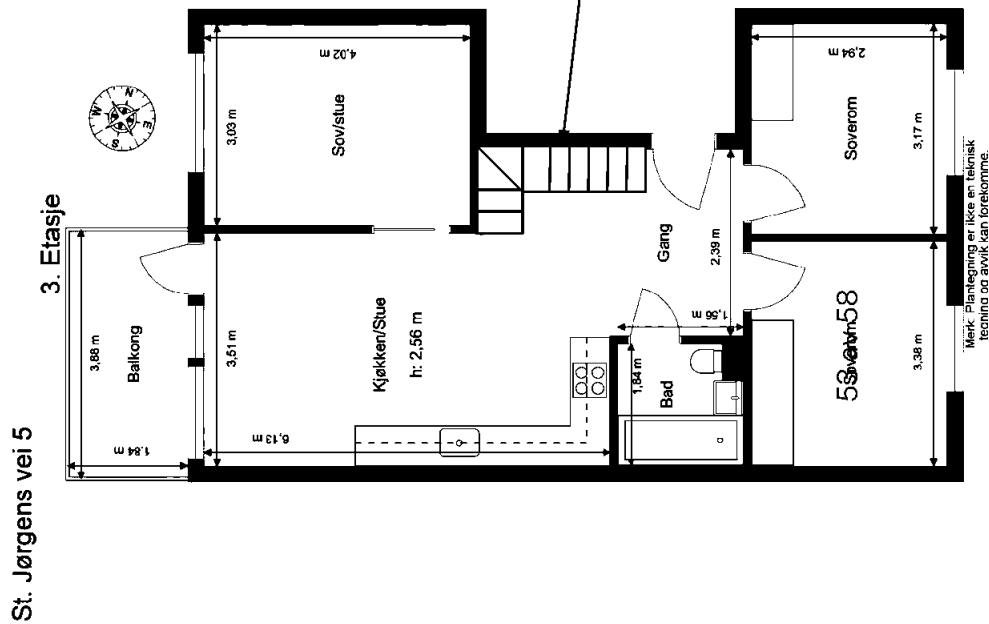
St. Jørgens vei 5, H0302

Grovskisse plantegning - St. Jørgens vei 5 - råloft

Dagens løsning - 3. etasje:



Foreløpig planlagt løsning - 3. etasje:

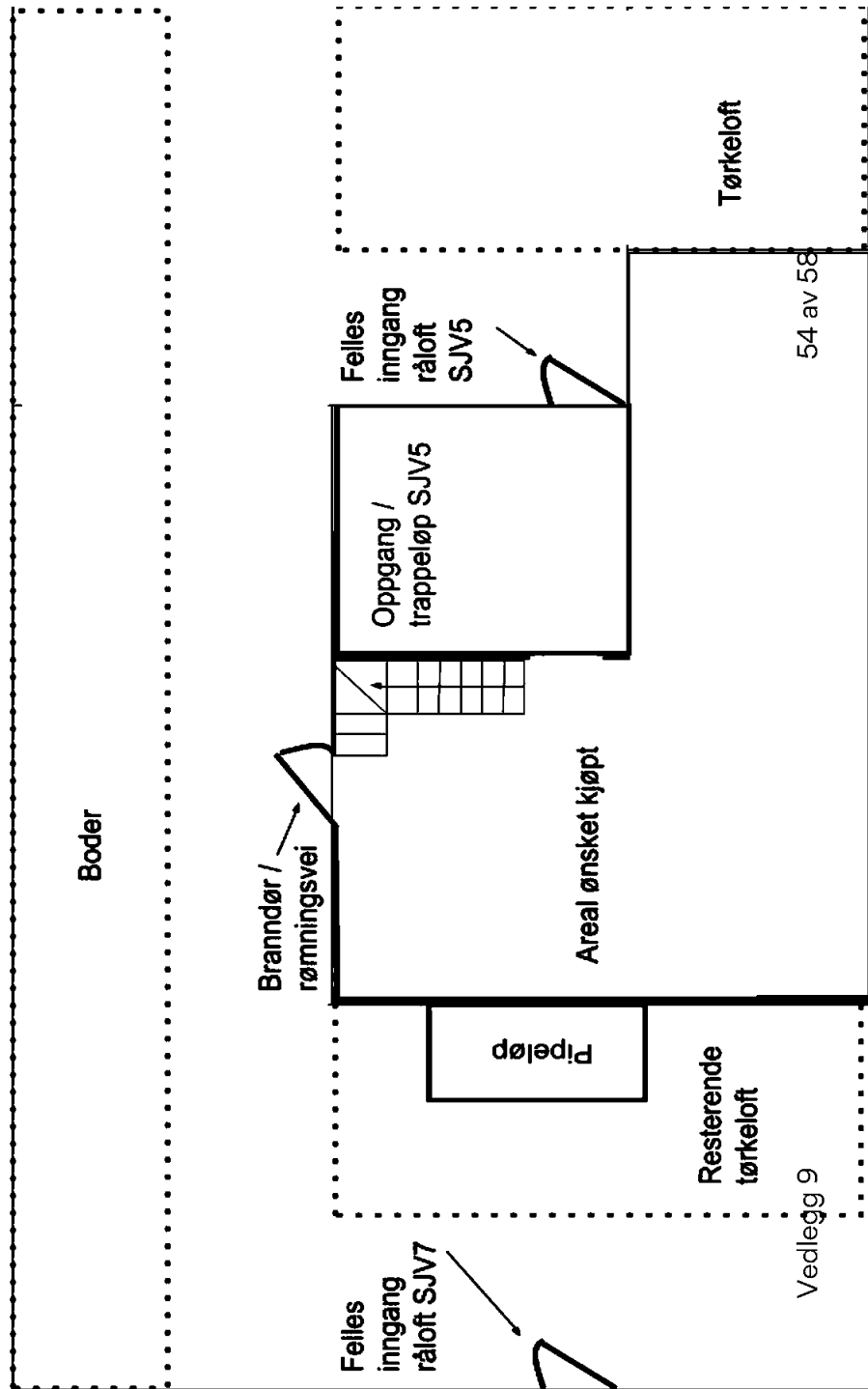


Trapp i leilighet 3. etasje for adkomst opp til ønsket andel av råloft

Grovskisse SJV 5 - ønsket utkjøpt

Grovskisse plantegning - St. Jørgens vei 5 - råloft

Grovskisse ønsket areal - råloft St. Jørgens vei 1-7



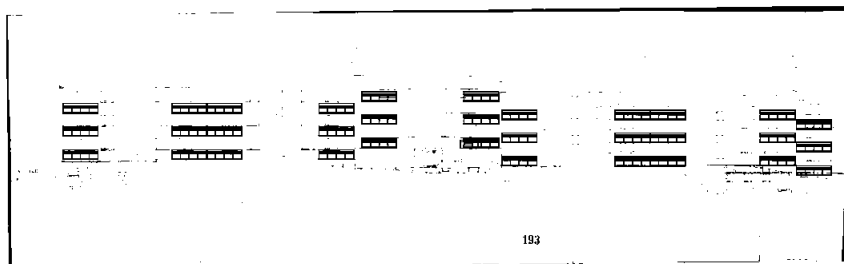
Skissen illustrerer del av dagens plan for St. Jørgens vei 1 - 7, med innganger for St. Jørgens vei 5.

Del av fellesareal som ønskes kjøpt (blått) er målt til ca. 45m² i gulvareal med skråtak under høyde. Nøyaktige mål vil bli bekræftet av takstmann.

Grovskisse SJV 5 - ønsket å kjøpe
regnskapsåret 2021 for 950142898

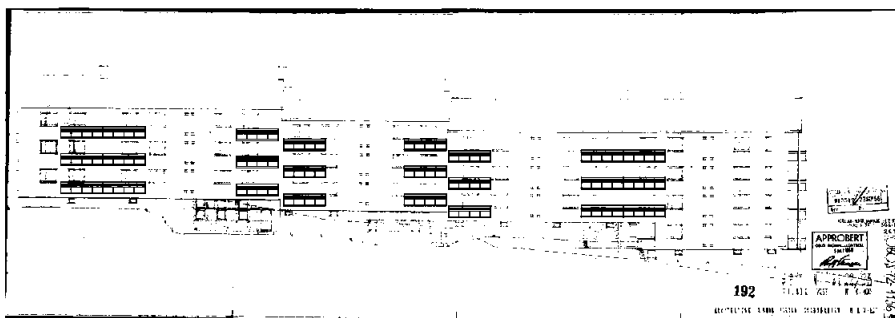


Vedlegg 10 til sak 7. Balkonger på vestsiden av nr. 16 -30





Vedlegg 11 til sak 7. Balkonger på vestsiden av nr. 16 -30





Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 12.05.22

Selskapsnummer: 72 **Selskapsnavn:** Hovin Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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