



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 390 312
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KASTELLHAGEN SAMEIE I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

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, 23.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 113 228	1 116 884
Sum inntekter		1 113 228	1 116 884
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	84 777
Annen driftskostnad		839 326	1 098 161
Sum kostnader		910 068	1 182 938
Driftsresultat		203 160	-66 054
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 401	17 142
Sum finansinntekter		16 401	17 142
Annen finanskostnad		46 775	53 985
Sum finanskostnader		46 775	53 985
Netto finans		-30 374	-36 843
Ordinært resultat før skattekostnad		172 786	-102 897
Ordinært resultat etter skattekostnad		172 786	-102 897
Årsresultat		172 786	-102 897
Totalresultat		172 786	-102 897
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		172 786	-102 897
Sum overføringer og disponeringer		172 786	-102 897



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		202 165	201 285
Sum fordringer		202 165	201 285
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		122 094	79 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		122 094	79 140
Sum omløpsmidler		324 259	280 426
SUM EIENDELER		324 259	280 426

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		955 566	1 128 352
Sum opptjent egenkapital		-955 566	-1 128 352
Sum egenkapital		-955 566	-1 128 352
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 252 559	1 384 423
Sum annen langsiktig gjeld		1 252 559	1 384 423
Sum langsiktig gjeld		1 252 559	1 384 423
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		381	392
Leverandørgjeld		3 314	3 216
Annen kortsiktig gjeld		23 572	20 747
Sum kortsiktig gjeld		27 267	24 355
Sum gjeld		1 279 826	1 408 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		324 259	280 426



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 542648

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 390 312
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KASTELLHAGEN SAMEIE I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

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, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 990 390 312
KASTELLHAGEN SAMEIE I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 113 228	1 116 884
Sum inntekter		1 113 228	1 116 884
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	84 777
Annen driftskostnad		839 326	1 098 161
Sum kostnader		910 068	1 182 938
Driftsresultat		203 160	-66 054
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 401	17 142
Sum finansinntekter		16 401	17 142
Annen finanskostnad		46 775	53 985
Sum finanskostnader		46 775	53 985
Netto finans		-30 374	-36 843
Ordinært resultat før skattekostnad		172 786	-102 897
Ordinært resultat etter skattekostnad		172 786	-102 897
Årsresultat		172 786	-102 897
Totalresultat		172 786	-102 897
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		172 786	-102 897
Sum overføringer og disponeringer		172 786	-102 897



Organisasjonsnr: 990 390 312
KASTELLHAGEN SAMEIE I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		202 165	201 285
Sum fordringer		202 165	201 285
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		122 094	79 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		122 094	79 140
Sum omløpsmidler		324 259	280 426
SUM EIENDELER		324 259	280 426
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		955 566	1 128 352
Sum opptjent egenkapital		-955 566	-1 128 352



Sum egenkapital	-955 566	-1 128 352
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 252 559	1 384 423
Sum annen langsiktig gjeld	1 252 559	1 384 423
Sum langsiktig gjeld	1 252 559	1 384 423
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	381	392
Leverandørgjeld	3 314	3 216
Annen kortsiktig gjeld	23 572	20 747
Sum kortsiktig gjeld	27 267	24 355
Sum gjeld	1 279 826	1 408 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	324 259	280 426



Organisasjonsnr: 990 390 312
KASTELLHAGEN SAMEIE I

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

7115 Kastellhagen Sameie I





Til seksjonseierne i Kastellhagen Sameie I

Nordseterhjemmet rett ovenfor Nyquistveien 19.

Velkommen til årsmøte, onsdag 15 juni 2022 kl. 17.30-20:30 i kantinen på Nordseterhjemmet 19.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kastellhagen Sameie I det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Kastellhagen Sameie I
avholdes tirsdag 26. Mars 2022 kl. 1730-20.30 i Nordseterhjemmet rett ovenfor
Nyquistveien 19.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG OG SAKER SOM SKAL STEMMES OVER

- A) Tilrettelegging for bedre levevilkår for bier ved Nyquistveien 25. Berit Giørtz
- B) Endring av husordensregler for hundelufting på eiendommen vår
- C) Elbillading- forberedende arbeider og tilrettelegging for elbilladere og asfaltering av veien mellom N27 og N25
- D) Drøfting av innspill fra Astrid Christensen som gjelder elbillading og kommunikasjon til beboere, bestemmelsesrett på saker for styret og endringer i saker som er avklart tidligere og hvordan dette skal orienteres beboere.
- E) Informasjonsskriv for nye beboere og sameiere- kun til info og for evt. innspill

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for ett år
- B) Valg av to styremedlemmer for to år
- C) Valg av ansvarlig for valgkomiteen

Oslo, 7.juni 2022

Styret i Kastellhagen Sameie I

Rick-Andre Berget Anne Hildeng Bente Mikkelsen /s/ Joakim Reintz Søgård /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rick-Andre Berget	Nyquistveien 19
Styremedlem	Anne Hildeng	Nyquistveien 29
Styremedlem	Bente Mikkelsen	Nyquistveien 27
Styremedlem	Joakim Reintz Søgård	Nyquistveien 25

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Valgkomiteen

Ellen Foss-Sørensen Nyquistveien 27

Generelle opplysninger om Kastellhagen Sameie I

Sameiet består av 30 seksjoner, hvor 24 enheter er leiligheter og 6 er garasjer.

Kastellhagen Sameie I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990390312, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Nyquistveien 19-25 - 27 - 29

Gårds- og bruksnummer:

157 385

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

Kastellhagen Sameie I har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er EN Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt syv styremøter i inneværende periode. Året har vært preget av covid-19 pandemien som nå er i sin slutfase. Vinteren 2022 var flere av styremedlemmene syke med Covid-19 som førte til forsinkelser for våre planlagte styremøter. For å forenkle rapporten har vi laget en oversikt over de viktigste sakene vi har jobbet med i inneværende periode.

Drift og vedlikehold

Siden 2019 har vi hatt et økt fokus på hagen vår. Den var overgrodd og trengte en kraftig beskæring av busker og trær. I tillegg har vi kalket og gjødslet gressplenens vår i år for første gang på lenge for å unngå sur jord og mer fremvekst av mose. Vi vil sørge for å gjødsle den rikelig for å hindre fremvekst av mose. Vi vil ha et økt fokus på å sørge for at hagen vår er velstelt og pen gjennom sommerhalvåret fremover. Vi er heldige som har en flott hage vi kan benytte til rekreasjon hele året.

Vi har vært misfornøyd med snømåkingen som har vært utført av Vaktmesterkompaniet i inneværende vinter. Vi er i dialog med kundeansvarlig hos VK for å få bedre snømåking kommende vinter.

HMS tiltak og Vibbo

Styret har laget et skriv med retningslinjer og informasjon for nye beboere i Kastellhagen. Skrivet er lagt ved til info i årsrapporten. HMS er et viktig punkt for alle og dere er velkomne til å spille inn om dere ønsker mer informasjon i dette skrevet. Når dette er klart, vil vi laste det opp i Vibbo. Dette gir sameierne god innsikt i viktige aspekter rundt HMS tiltak og ting som vi vil garantert komme bort i som er viktig å ha et forhold til i hverdagen. Styret er opptatt av at Vibbo blir brukt aktivt i hverdagen av alle beboere, både leietakere og eiere av leilighetene. Vi har samlet mye informasjon som er fint å sette seg inn i for vår beboere. Dette sikrer god informasjonsflyt til alle som bor hos oss.

Fremtidig vedlikehold

Pipene våre må utbedres fra taket og opp. De må rives og mures opp med ny mørtel. I tillegg må beslagene ved foten av pipene byttes. Vi har fått anbefaling fra fagmenn om å bytte disse innen 5 år. Vi kommer til å fokusere på dette fra 2024/2025 og utover. Vi kan ta dette blokk for blokk og fordele dette over flere år. Vi kommer tilbake til denne utbedringen senere.

Gjerdet mellom N19 og Nyquistveien 7 og 9 må skiftes ut. Dette er det originale fra 1952. Dette planlegges utføres sommeren 2022. Dette gjelder vestsiden av N19 mot N23. Vi har midler til å utføre dette over vanlig drift.

Asfaltering av innkjøring til Nyquistveien 25

Vi må rive og utbedre eksisterende vei for innkjøring mellom N19/N27 og forbi Nyquistveien 25. Veien går i oppløsning og er ikke asfaltert på mange år. I tillegg er det kun asfaltert på gammel asfalt som medfører avskalling og manglende forankring til underlaget. Grunnarbeidet er mangelfullt utført og vises som groper og ujevnheter i dekket som skyldes feil ved oppbygging av veien under asfalten. Det kjøres tunge søppelbiler



ukentlig inn denne veien og den er ikke dimensjonert for tyngden disse lastebilene har. Derfor må hele asfalten skrelles vekk og underlaget må byttes ut med nye drenerende masser og ny duk. Dette vil sikre oss en ny vei som er dimensjonert for trafikken den blir utsatt for i daglig bruk. Det er et eget punkt om dette under saker det skal stemmes over.

Elbillading og parkeringsplasser

Styret har brukt mye tid på å avklare viktige moment rundt elbillading og parkeringsplasser for sameiet. Stikkord her er kapasitet, lastbalansering, plassering av ladere, fordeling av kostnader og utbedring av asfalt og parkeringsplasser.

Dette har tatt mye av vår tid og vi føler oss trygge på at det vi skisserer er en god løsning for alle som bor i sameiet. Vi har rådført oss med to uavhengige rådgivere innen elektro som har gitt oss verdifull innsikt i hva som er viktig for et sameie som oss i den fasen vi nå er i.

Ved etablering av ladere i garasjene har vi faste retningslinjer som må følges av alle sameiere.

Telia- internett og tv

Vi har hatt litt utfordringer med signalene fra Telia i høst. Dette endte opp med at vi fikk kreditert noe av vår månedskostnad i perioden oktober- januar. Siden dette har signalene vært stabile. Vi har reforhandlet vår avtale med Telia mai 2021. For detaljer rundt avtalen henviser vi til Telia sin kundeservice på telefon 21900730.

Jording av soilrør

Vi har i løper av våren jordnet alle soilrørene i alle blokker i henhold til retningslinjer fra elektriker. Dette hindrer oss i å få støt ved jordfeil på varmekabler ved kontakt med vann blant annet.

Juridisk avklaring kjøp/ salg av garasje plasser

Avklaring av salg/kjøp av garasje plasser for andelseiere som ikke bor i sameiet måtte avklares med advokat i 2021. Juridisk har vi dessverre ikke anledning til å kreve disse garasjene solgt ettersom endringen i vedtektene ikke gjelder med tilbakevirkende kraft. Dette gjelder to garasjer i N29 og N19.

Endring sameiere

Vi har hatt fått nye sameiere i Nyquistveien 19 H0101 og H0301 siden forrige årsmøte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 1 113 228**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 910 068**.

Dette er noe lavere enn budsjettert. Styret ønsker å utbedre områdene i tilknytning til søppelkassene foran N19 og investere i et nytt gjerde mellom Nyquistveien 9,5 og Nyquistveien 19. Dette ble utsatt grunnet uavklarte ting rundt høyde på gjerdet foran N19 og avklaring av asfaltutbedring på veien inn til N25 som trenger nytt dekke. Vi tar sikte på å få utbedret gjerdet i 2022 og søppelkasseområdene i 2023 sammen med utbedring av veien.

Resultat

Årets resultat på **kr 172 786** vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 296 992**.

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.

4.Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret for perioden settes til 62000,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet 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 131 500** til vedlikehold.

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 felegebyr 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. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kastellhagen Sameie I.

Lån

Kastellhagen Sameie I har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



EN Revisjon AS

Revisornummer: 991 401 849

Til årsmøte i

KASTELLHAGEN SAMEIE I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert KASTELLHAGEN SAMEIE I's årsregnskap som viser et resultat på kr 172.786. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjoner 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.

Medlem i
Den norske Revisorforening

Adresse: Kabelgaten 8, 0580 Oslo
Telefon: +47 92 41 67 77 • Telefax: +47 22 64 95 53
E-post: revisor@enrevisjon.no
Bankgiro: 5083.05.66462
Organisasjonsnummer: 991 401 849 MVA



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps 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, 04.04.2022

En Revisjon AS

Christian Eriksen
statsautorisert revisor



KASTELLHAGEN SAMEIE I ORG.NR. 990 390 312, KUNDENR. 7115

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 113 228	1 109 628	1 115 000	1 193 000
Andre inntekter		0	7 256	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 113 228	1 116 884	1 115 000	1 193 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 742	-7 777	-10 857	-8 742
Styrehonorar	4	-62 000	-77 000	-77 000	-62 000
Revisjonshonorar	5	-13 125	-13 125	0	-14 000
Forretningsførerhonorar		-72 908	-70 888	-73 014	-75 000
Konsulenthonorar	6	-46 473	-4 380	-4 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-16 289	-384 248	-101 000	-131 500
Forsikringer		-135 625	-116 320	-142 000	-142 000
Festeavgift		-56 394	-56 465	-57 000	-57 000
Kommunale avgifter	8	-215 054	-210 808	-213 500	-222 500
Energi/fyring		-57 654	-28 930	-40 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 985	-117 014	-120 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-110 820	-95 984	-132 850	-109 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		-910 068	-1 182 938	-971 221	-1002 592
DRIFTSRESULTAT		203 160	-66 054	143 779	190 408
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 401	17 142	0	0
Finanskostnader	11	-46 775	-53 985	-46 000	-48 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-30 374	-36 843	-46 000	-48 000
ÅRSRESULTAT		172 786	-102 897	97 779	142 408
Overføringer:					
Udekket tap		0	-102 897		
Reduksjon udekket tap		172 786	0		



KASTELLHAGEN SAMEIE I
ORG.NR. 990 390 312, KUNDENR. 7115

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	66
Forskuddsbetalte kostnader		202 130	201 219
Driftskonto OBOS-banken		71 584	45 097
Sparekonto OBOS-banken		50 511	16 810
Innestående i andre banker		0	17 234
SUM OMLØPSMIDLER		324 259	280 426
SUM EIENDELER		324 259	280 426
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-955 566	-1 128 352
SUM EGENKAPITAL		-955 566	-1 128 352
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 252 559	1 384 423
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 252 559	1 384 423
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 988	20 747
Leverandørgjeld		3 314	3 216
Påløpte renter		381	392
Annen kortsiktig gjeld	14	11 584	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		27 267	24 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		324 259	280 426
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 4.6.2022

Styret i Kastellhagen Sameie I



Rick-Andre Berget /s/ Anne Hildeng /s/ Bente Mikkelsen /s/

Joakim Reintz Søgård /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 046 760
Garasje	35 568
Parkering	32 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 114 728

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 113 228

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 742
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 742



Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 62 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 3 056, jf. noter om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 692
OBOS Prosjekt AS	-16 781
SUM KONSULENTHONORAR	-46 473

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 871
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 989
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 005
Kostnader dugnader	-3 425
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 289

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-139 317
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-70 608
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-215 054

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 515
Lyspærer og sikringer	-5 614
Renhold ved firmaer	-38 505
Snørydding	-19 044
Gressklipping	-24 579
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 056
Andre kontorkostnader	-1 646
Porto	-293
Bank- og kortgebyr	-2 766



Velferdskostnader	-1 803
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-110 820

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	90
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-66
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 377
SUM FINANSINNTEKTER	16 401

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 775
SUM FINANSKOSTNADER	-46 775

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet vises låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	115 577
Nedbetalt i år	131 864
	-1 252 559
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 252 559

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**



16

Kastellhagen Sameie I

Påløpte kostnader	-11 584
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 584



Saker til avstemning

5. Innkommende forslag og saker som skal stemmes over

Sak A

Bienes vekstvilkår i sameiet vårt fra Berit Giørtz

hei Styret!

Forslag til vedtak på årsmøtet:

Biene er som vi vet redusert i antall med videre store konsekvenser.
Jeg foreslår at vi i Sameiet gir et lite bidrag til beste for biene:

Vedtak:

En nærmere angitt del av de grønne fellesområdene i Sameiet vil bli unndratt klipping i år.

Begrunnelse:

Sameiet vil bidra til beiteområder for biene.

Hilsen

Berit

Styrets innstilling: Sameiet har gress ved fjellknausen mellom N19 og N21, her kan biene nyte godt av beiteområder.

Sak B

Endring av husordensreglene for hundelufting på vår eiendom.

Endring husordensregler pkt 6:

Endre til:

Hunden skal holdes i bånd og skal ikke gjøre fra seg på sameiets område.

Styrets innstilling til endring av vedtekter:

Pkt 4, begrensning i råderetten

Pkt 1. Hunden skal holdes i bånd og den skal ikke gjøre fra seg på sameiets område.

3.b Mottar styret klage på hunden, gis hundeeieren skriftlig beskjed om å følge sameiets ordensregler.

Sak C

Elbillading i Kastellhagen Sameie 1 og asfaltering av veien mellom N27 og N25 samt forberedende arbeider.

Styret har innhentet informasjon og brukt uavhengige rådgivere med spesialkompetanse på prosjektering av elbillading for sameier. Disse har anbefalt oss følgende tiltak:

a. Øke strømtilgangen for raskere elbillading. Siden vi har eldre hovedstrøminntak inn til sameiet vil Elvia bytte denne for oss for kun 15000,-. Dette er langt lavere enn normal kost siden Elvia er pliktet å oppgradere hovedstrøminntaket som er overmodent for bytting. Inntaket står på nordsiden av Nyquistveien 27.

b. Etablere elbillading på eksisterende parkeringsplasser langs Nyquistveien 25 ned mot Nyquistveien 27. I tillegg utøker vi med to nye plasser videre ned mot N27 for bedre kapasitet i forhold til parkering og elbillading. Kostnader er estimert til 20000,- for ladestolper og plater for elbillader. Selve ladeboksen av typen Easee Charge koster 7500,- i dag per stykk inkludert montering og betales av hver enkelt elbileier som leier parkeringsplass. *Kostnad per måned for elbileiere som lader vil bli avklart i eget møte senere og avhenger blant annet av strømpris og type abonnementsordninger vi inngår.*

c. Rive og utbedre eksisterende vei mellom innkjøring fra Nyquistveien og forbi Nyquistveien 25 til skjøtkant mot nyere asfalt. Veien går i oppløsning og er ikke asfaltert på mange år. I tillegg er det kun asfaltert oppå gammel asfalt som medfører avskalling og manglende forankring til underlaget. Grunnarbeidet er mangelfullt utført og vises som groper og ujevnheter i dekket som skyldes feil ved oppbygging av veien. Det kjøres tunge søppelbiler ukentlig inn denne veien og den er ikke dimensjonert for tyngden disse lastebilene har. Derfor må hele asfalten i flere lag skrelles vekk og underlaget må byttes ut med nye drenerende masser og ny duk. Arealene som utgjør selve veien, er 300 kvm og våre parkeringsplasser utgjør totalt 100 kvm. *De 300 kvm og kostnadene dette utgjør er planlagt å dekkes 50% av Kastellhagen Sameie 2 grunnet felles bruk av vei.* Dette vil bli endelig avklart i eget styremøte for Kastellhagen 2 i begynnelsen av juni. I tillegg får vi støpt stolper, gravet ned rør til elbilladere og vil med dette sørge for en helhetlig opprustning av vei og parkeringsplasser i sameiet.

d. Nye parkeringsplasser mellom N27 og N25 i tillegg til eksisterende plasser som alle får ny asfalt og ladestolper for elbillading. Graving og fundamentering er inkludert. Kostnad forbundet med nye parkeringsplasser og asfaltering er estimert til ca. 100000,-.

e. Riving og fjerning av asfalt som ligger under søppelkasser og papirkassene som står foran N19. Vi vil her legge ny asfalt og utvide arealet kassene kan stå på så alle får plass på samme sted innenfor veggene. Vi vil sette opp nye vegger rundt kassene og sørge for å ruste opp hele dette området. Kostnadsestimat er 50000,- ekskludert snekkerarbeid. Snekkerarbeid utføres etter nærmere avtale, sannsynligvis av eget personell fra sameiet.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling til årsmøte er at det stemmes over planen vi har skissert med asfaltering og tilrettelegging for 9 ladeplasser for elbiler. Dette vil bli utført våren/sommeren 2023. Styret beregner at kostnadene vil være ca. 521000,-. Dette forutsetter at K2 dekker halvparten av kostnadene forbundet med utbedringen av veien vår. Dette vil bli avklart i et



styremøte senere i sommer. Vår plan er at vi venter med dette til neste år og vi vil da ha nok egenkapital til å dekke inn dette uten å øke vårt nåværende lån. Styret tar forbehold om at Kastellhagen 2 godkjenner våre planer og dekker sin halvdel av de 372000,- som gjelder utbedringen av felles vei. Hvis dette ikke skjer, vil vi innkalle til et eget møte hvor vi redegjør for hva vil gjøre videre.

Sak D

Fra Astrid Christensen:

Et skriv knyttet til meldt sak til årsmøte for Kastellhagen sameiet – 26 april 2022. Det å tilby ladestasjoner i borettslag er ofte innledningsvis veldig omstridt, og mange blir bekymret for kostnader. Mye synes å være knyttet til at man mangler tilstrekkelig informasjon og det er ikke alltid like lett tilgjengelig, kan undertegnede skrive under på. I dette dokumentet har undertegnede samlet mye fakta fra både elbilforeningens informasjon og nettsider, el-bilforhandlere i Oslo samt litt fakta fra elektrikere som har montert ladere. Samt sjekket hvordan tilbudet ser ut i bydelen for øvrig. Første del er fakta knyttet til elbiler, fagtermer ved strøm, kapasitet, forbruk og lading. Samt mulige ladekontakter mv. Siste del er drøftelse med utspill til dette sameiet om veien videre – som sak for årsmøtet.

Først litt om begrep:

For å forstå viktige sider av å vurdere hvilke betydning det har for vårt elektriske anlegg å installere slike løsninger kreves det litt avklaring av faglige termer. Selv synes undertegnede dette er litt vanskelig.

For vanlige bilbatterier oppgir man kapasitet i Amperetimer (Ah). For å beregne Watt (effekt) regner vi: Amperetimer (Ah) x Volt (energi) = Watt. Så Watt er overført energi per tidsenhet.

Eksempel: Et 100 Ah bilbatteri som har 12 volt vil da har $100 \times 12 = 1200$ Watt (effekt)

Hvordan dette forbrukes kan variere. Dette er også det elbiler reklamerer for ved salg, at elbilen har god utnyttelse av energi og stor kapasitet.

Etter som man er mer opptatt av effekt (W) enn kjørelengde i produksjon, blir:

- Elbilers batterikapasitet oppgitt i Watt-timer (Wh) eller kilo-watt timer (**kWh**)
- mens **ladestrøm** og forbruk oppgis i kilo-Watt (**kW**).
- Sikringer i et sikringsskap oppgis i **ampere (A)**. (10, 15, 25 osv.)
- Ampere er den mengde strøm du bruker
- De fleste har **230 Volt** i sine stikk-kontakter
- Ladestasjoner oppgir fart/intensitet på lading i kW, eks. 11kW eller 22 kW

Oppsummert ser vi at det å forbruke strøm i elbil måles ihvor mye man bruker per time ved lading. Og når man skal lade vil det henge sammen med hva

sikringsskapet ladepunktet er knyttet til, har kapasitet til. Hvor stor mengde strøm det krever per time, og hvor mye kapasitet sikringsskapet har til en ekstra kurs for nettopp lading av elbil.

Kapasitet i sikringsskapene?

Ved installasjon av egne el-kurser for lading (påbudt), vil man måtte vurdere om sikringsskapet man har tåler en ekstra belastning. Dersom man vil hurtiglade må man ha mye effekt fra skapet, men de aller fleste har en lav ladehastighet i ladestasjoner hjemme. Eksempelvis gjennom å lade bilen hele natten på lav intensitet.

Oppsummert trenger man ofte ikke så mye ekstra for hjemme-ladestasjoner fordi det vanligvis koples til boligens eksisterende sikringsskap, og derfor lades på lav intensitet over lengre tid enn på ladestasjoner i kjøpesentre og eller andre hurtigladede utendørs.

Hvor mye strøm bruker en elbil?

Her er et eksempel funnet på nettet :

*For å bruke et rundt tall, og gjøre **et grovt overslag kan man regne med at en elbil bruker ca 200 Wh per km kjørelengde - 2 kWh per mil. Det er overraskende liten forskjell mellom de forskjellige biltyperne. Terrenget, værforhold og kjørestil gjør ofte større utslag enn om du kjører eGolf eller Tesla.***

Eksempel

Hvis du kjører 10 mil om dagen, kan du regne at du trenger ca 20 kWh hver dag.

*100 km * 200 Wh per km = 20 000 Wh = 20 kWh*

*Det betyr at du kan lade det du trenger hvis du har tilgang på f.eks. 2 kW lade-effekt i 10 timer hver dag. 2 kW * 10 timer = 20 kWh*

Om du hjemme har en 10 Ampere kurs å lade fra, så vil du ha mer enn nok ladefart hvis du har mulighet til å benytte denne i f.eks. ti timer hver natt.

*10 Ampere * 230 Volt = 2300 Watt - 2,3 kW. Da tar det litt over 8 timer å lade de 20 kWh du trenger.*

Hvis du ofte kjører lengre enn dette, og ofte ikke har mulighet til å stå parkert hjemme så mye som 10 timer i døgnet, så er du avhengig av raskere lading. Da vil enten 16 eller 32 Ampere - 3,6 eller 7,3 kW - være det neste naturlige steget. Med en 32 A kurs vil du kunne lade en BMW i3 fra 0-100% på under fire timer.

Oppsummert ser vi at med lav ladefart vil ikke sikringsskapene bli unødig mye belastet. Og dersom man kjører mindre enn oppgitt i dette eksempelet, vil utgiftene til lading også være mer overkommelige. Man kan også sammenligne forbruket til lading med en litt god induksjonskomfyr (hentet fra fagblad). Det krever noe, men det er mengden lading per måned (kvantitet) som blir avgjørende for regningen. I borettslag

der ikke mange har elbiler, vil det kapasiteten på sikringskapene svært litedersom ladingen skjer langsomt.

Forskjellige ladetyper, hva skal man velge?

I vedlegget ladekontakter (1) fremgår det at det finnes ulike alternativer som har ulike styrker. Det er imidlertid viktig å se nærmere på sikkerhetsvurderinger fra fagfolk samt økonomiske løsninger ved installasjon i forhold til sameiets behov.

Sak for årsmøte:

Hvordan finne en god økonomisk løsning for sameiet for både installasjon av ladeutstyr til elbil og for betaling av strømforbruk i Kastellhagen sameiet? Skal vi installere mer eller skal vi fortsette som før, men formalisere bedre de ladetilbudene som allerede finnes?

Forslag A:

Å hente frem materialet som sameiets styret allerede sitter på (fra 2019) og kun muntlig har presentert sameiet for. Her er det skisser over to mulige plasseringer for 4 plasser. Dette forslaget innebærer flere valgmuligheter mhp på ladekontakt. Det som gjør tilbudet godt nok er at med 4 plasser utendørs, kan man lade uten å eie garasje, noe som kan fremstå mer demokratisk mhp på bruk av felles ressurser. Samtidig kan alle som faktisk eier eller leier garasjeplasser omgjøre sin «schuko – kontakt» (slik vi alle har i jordede kontakter på bad og kjøkken) vhj av elektriker, til ladepunkt. På den måten kan vi lett tilby mange ladeplasser, bare gjennom dette.

For å få til dette kan man hente frem tidligere drøftelser fra årsmøter som ikke har ført til vedtak eller man ikke har rukket å gjøre mer med:

Plassering av fire plasser:

De to av de fire plassene som er skissert av styret, er på **sydsiden av nr 19, skråparkering**. Her kan ladepunkt sitte på veggen, med lav spenning og mulighet for lading over natten eller tålmodig lading på dagtid. Strømmen hentes fra kjellerens sikringskap (felles).

De to andre mulige parkeringsplassene for lading er skissert på **parkeringen ved nr 29**. Her kan man også kople ladestasjon til veggen, trekke kabel under jorden til plassen, sette opp ladestasjon. Det er mer kostbare løsning, men en kortdistanse å grave.

Forslag B:

Vi fortsetter med eksisterende tilbud, slik at om du ikke har garasje må du lade andre steder. Men det krever litt mer formalisering av det eksisterende tilbudet for de som lader nå.

I nummer 19 lades det fra garasje. Alle garasjer har strømtilkopling til felles sikringskap i kjelleren, som betales av felles husleie. I nr 25 lades det fra en varmekabel kontakt, uvisst hvilke kopling det er til sikringskap.

Her trengs det formalisering av to grunner: sikkerhet og vår felles økonomi.

Dersom man skal lade fra egen eller leid garasje, må det sikres at garasjeeier med elbil melder inn til styret om man benytter sin garasje til ladestasjon ettersom alle stikk

kontakter i garasjen knyttes til felles sikringsskap. Her må det utformes en rimelig månedlig strømleie per bil. Med tidligere strømpriser ville ca 150-200 kroner pr måned vært rimelig, nå bør det kanskje drøftes om det bør være høyere gitt den voldsomme stigningen vi dessverre har hatt denne vinteren.

Der varmekabel blir benyttet som ladepunkt for utendørslading, er det usikkert for sameiets beboere om hvilke sikringsskap det er knyttet til og om det er flere som kan benytte seg av dette? Det åpner unektelig for tanken om at andre kan trekke kabler fra egne sikringsskap til gateplan og gjøre noe lignende. Det er både uheldig og juridisk urimelig å ha et ulikefordelt tilbud om lading mellom beboerne med elbil.

Til refleksjon:

Enten må dette sameiets flertall **ha et ønske om å gjøre en investering i å ruste opp det eksisterende ladetilbudet for sameiets elbileiere**. Så langt har ikke det syntes interessant for de som ikke har elbil eller for de som har funnet sine løsninger for sin elbil.

Eller så må vi **formalisere og klargjøre økonomisk den praksisen som pågår**. Den er **verken formelt redegjort for i sameiet eller gjort sikkerhetsmessige vurderinger med, som vi alle som eiere er gjort kjent med**. Det er ikke minst uheldig med brannfarlige løsninger, uten at det antydes at det er praksis her. En form for økonomisk klargjøring av eksisterende tilbud må redegjøres for. For om det er gjort noe, har det ikke blitt informert om. Og ettersom vi betaler regningen i fellesskap føles det nokså rart å betale for andres lading fra felles sikringsskap og samtidig ikke få tilbudet selv.

Til støtte for styret som foreløpig ikke har gått inn for å styrke tilbudet, er det rimelig å tenke at denne saken både er komplekst og tidkrevende å innhente opplysninger om. Og at et styre alene får svært mye arbeid med å gjøre nettopp slike ting på toppen av andre viktige oppgaver.

Derfor er dette skrevet laget som et utgangspunkt for videre vurderinger. Samt at om man velger å investere i å ruste opp, kan nedsette en egen gruppe for dette, for å avlaste styret. Det er heller ikke vanskelig å forstå at det må gjøres økonomiske avveininger på hva våre månedlige innbetalte husleie skal gå til av vedlikehold og investeringer knyttet til sameiets bygningsmasse primært og uteområde sekundært.

Enten vi er sterkt miljøbevisst eller ikke, er det stadig flere som kjører elbil og trenden synes ikke å snu. Majoriteten av sameier rundt om i vår bydel tilbyr en eller annen form for lademulighet til sine beboere. Det gjør også noe med vår markedspris. Det er til ettertanke.

Styrets innstilling: Styret har jobbet mye med elbillading og tilrettelegging av dette for beboerne i Kastellhagen 1. Vi vil utførlig greie ut om dette på årsmøtet. Vi vil ha med oss en representant fra Oslo Elektriske som kan bistå med faglige innspill og svar på eventuelle spørsmål som dere har.

Hei !



Ettersom årsmøtet er utsatt til midten av juni, melder jeg inn en liten evt. sak til årsmøtet. Jeg kontaktet Rick om dette, som bad meg melde dette videre. Det er ikke en styresak men en årsmøte-sak.

Jeg har skrevet flere eposter til styret fortrinnsvis fordi jeg savner mer klarhet i kommunikasjon og informasjonsformidling mellom styret og beboere, knyttet til forvaltning av felles midler gjennom husleie. Det er sikkert mange og gode grunner til at ikke kommunikasjon har fungert optimalt, tror ikke nødvendigvis jeg hadde fått til noe bedre som styremedlem. Ser også at mye har fungert.

Jeg mener samtidig vi trenger en generell utveksling om hva beboere forventer å være delaktig i før styret gjennomfører oppgaver. Dette fordi styret er valgt på tillit fra oss til å forvalte felles midler som vi innbetaler gjennom året. Her vil det alltid være ulike interesser og fortrinnsvis et flertall som får sine gjennomslag.

Jeg ønsker følgende drøftelser for fremtidig samarbeid i sameiet:

- hva slags saker bør styret orientere om før det gjøres noe, til alle beboere, slik at de har innflytelse på beslutningen?
- hvilke saker bør være bestemt og votert for i årsmøtet for at styret skal kunne gjennomføre det (økonomiske rammer)?
- ved endringer av årsmøtets prioriteringer, hvordan skal styret orientere beboere om dette og sikre at flertallet faktisk støtter det?

Hilsen Astrid

Styrets innstilling:

Styret er valgt basert på deres kompetanse og evne til å rådføre seg med fagpersoner og eksperter som kan sikre gode avgjørelser for sameiet. Styret bestreber å treffe beslutninger basert på det beste for sameiet og beboerne. Styret har samtidig mandat til å utføre nødvendig vedlikehold for sameiet, og det er en av styrets viktigste oppgaver. I enkelte tilfeller vil det være riktig og informere sameierne gjennom ekstraordinære sameiermøter når beslutninger skal treffes. Dette er typisk ved større investeringer som berører mange beboere og sameiets økonomiske situasjon. Ved endringer i styrets mandat skal det ligge tungtveiende grunner for dette som også vil ha den effekten at styrearbeidet blir lite effektivt grunnet stadige avklaringer med beboerne. Styret må også kontinuerlig prioritere saker basert på de til enhver tid endrede behov som råder for sameiet. Styret mener at dette mandatet er riktig håndtert og utført og ønsker ikke en endring på dette.

Sak E

Informasjonsskriv til nye beboere, kun til informasjon og innspill til eventuelle endringer.

Informasjon til deg som er sameier, leietaker eller til deg som er ny i Sameiet Kastellhagen I, i Nyquistveien 19,25,27 og 29.

- **Sameiet Kastellhagen I** ble bygget i 1952 og består av 4 hus, Nyquistveien 19,25,27 og 29. Til sammen er det 30 seksjoner fordelt på 24 leiligheter og 6 garasjer. Vi deler en innkjørsel, en parkeringsplass og en liten del av hagen med Kastellhagen II, se vedlagt kart.



- **Forretningsfører:**
Obos er vår forretningsfører og de har en egen portal som heter Vibbo som er en informasjons –og tjenesteportal for borettslag og sameier. Det er en ny digital tjeneste som gjør det enkelt for styret og beboere å kommunisere med hverandre og som er forvaltet av Obos.
For å registrere dere må dere legge inn e-postadresse og telefonnumre til alle sameiere og leietakere. Grunnet HMS og brann er denne informasjonen pålagt. Etter å ha lagt inn kontaktinfo vil du få en lenke hvor du kan godkjenne digital post



fra Vibbo og sameiet. Utleier har et spesielt ansvar her om å informere sine utleiere om Vibbo.

- **Vedtekter og husregler:**

Dette ligger i Vibbo. Som sameier og leieboere er det ditt eget ansvar å sette dere inn i dette. Som utleier har du et spesielt ansvar for å videreformidle dette til din leietaker.

- **Boder:**

Hver leilighet har 1 eller 2 boder i kjelleren og 1 på loftet.

- **Vaskeri i kjelleren:**

Alle får tildelt vaskedager. Tørkerommet har vifte som kan brukes inntil 4 timer den dagen vi vasker. Hvert hus har sitt store tørkestativ ute, vennligst bruk det hele sommerhalvåret, men ikke på søndager. Avtal med din nabo om hvilken vaskedag som er ledig til deg.

- **Søppel og papir-containere.**

Vi har 3 søppel-stativer. De er plassert i Nyquistveien, -utenfor nr. 31, mellom nr. 27 og nr. 19 og mellom nr.25 og nr.23. Vi deler 2 av dem med Kastellhagen II.

- **Parkeringsplasser**

Sameiet har totalt 9 plasser, fordelt på tre plasser ved Nyquistveien 31 og 6 plasser ved Nyquistveien 25. De leies ut etter ansiennitet der sameier har fortrinnsrett før leietaker. Sameiet har dessverre ikke gjesteparkering. Ellers gjelder det vanlig gateparkering i Nyquistveien.

- **Blomsterkasser på verandaen:**

2. etasjene kan dessverre ikke ha hengende blomsterkasser på verandaen.

- **Hagen og fellesområdene:**

Vi har en stor fin hage. Den kan brukes til lek og hygge av alle. Bruk av fotball er ikke tillatt. De som bor i 1.etasje har direkte tilgang til fellesområdet, men ingen rett til å bruke ett spesifikt området. Men det oppfordres til at vi som bor i 2. og 3. etasje tar hensyn og ikke solbader rett foran veranda, men bruker den øvrige hagen. Dette har fungert godt i alle år.

- **Pallekarmen til kjøkkenhage/blomster:**

De som ønsker det, kan selv kjøpe sine pallekarmen og plante. Kassene må plasseres slik at de ikke er til sjenanse og at gressklipping ikke hindres. Kassene må holdes ryddige og til høsten må visne planter fjernes. Kontakt styret og avtal plassering av karmene med dem.

- **Sittegrupper i hagen:**

Det er plassert sittegrupper/benker rundt om og mellom husene. Etter bruk skal alt settes på sin plass.

De som bor i 1.etasje kan evt. bruke eget bord og stol, men dette må ryddes bort etter bruk siden all hage er et fellesområde.

- **Grilling:**



Grill og grill-utstyr skal oppbevares på verandaen. Ved bruk kan den stå utenfor verandaer på et trygt sted. Eier har ansvar for riktig bruk og å forebygge brann.

- **Brannsikring/HMS:**

Branninstruksen er på oppslagstavlene ved alle inngangsdører. Alle må gjøre seg kjent med den. Dere får tilsendt HMS manual som skal følges, det inkluderer blant annet også rensing av sluk. Vi har brannrør i kjellere og loft, som alltid skal være lukket. Sikringsskapene skal være låst. Trappegangene må være frie for alle møbler, for eksempel er private sko-stativ ved døren inn til leiligheten ikke tillatt.

- **Fellesrom i kjelleren:**

Brukes til sesongutstyr som sykler, dekk, bord /stoler.
Alt merkes med eiers navn.

- **Dugnader:**

Vi er et lite sameie og vi ønsker å ha en god samhandling og trivelig stemning med våre naboer. Det krever en åpen og god kommunikasjon. Sameiet har dugnad både vår og høst. På den måten gjør vi noe sammen for å ha det trivelig og pent rundt oss og vi blir kjent. Samtidig reduserer vi fellesutgiftene. Det pleier å være godt oppmøte og god stemning og det serveres mat og drikke. Det bestilles container og sameierne har mulighet til å få ryddet i fellesrom og boder. Arbeidsliste blir laget.

- **Rehabilitering/oppussing:**

Vi ber om at støyende arbeider utføres mandag-fredag 07.00-17.00. Informer styret og naboene dine skriftlig om arbeidet som skal utføres og hvor lang tid det vil ta.

- Rehabilitering av bad skal utføres av autorisert rørlegger.
- Elektrisk arbeid skal utføres av autorisert elektriker.
- Vinduer og verandadører er del av fasaden og byttes av sameiet.
- Markise: ved bytte av markise skal sameiets blå fargekode brukes.
- Leilighetsdør: kan byttes, bruk en brannsikker dør .

- **TV og internett:**

Telia er vår leverandør av internett og tv. Vi har en avtale som gir alle sameiere reduserte priser på internettabonnement og 50 poeng til å velge kanaler fra Telias kanalmeny. Kontakt Telia for detaljer om priser og valgmuligheter.

- **Vaktmestertjenester:**

I felleskostnader er det inkludert innleide tjenester til snørydding, med håndmåking & strøing, plenkipping og trappevask.

- **Husdyr:**

Det er tillatt å ha dyr. Men søknad må først sendes styret. Der vil eier måtte forplikte seg til Sameiets regler for dyrehold.

Lufting av hund må skje utenfor fellesområdet i Kastellhagen. Kastellskogen, like ved er et fint sted til lufting og tur.

- **Dørklokker/calling anlegg:**



For å endre navn på ringe -klokken sender du en melding til styret. Skriv inn nytt navn som skal stå på dørklokken og hvilket navn som skal byttes ut. Vennligst ikke klistre navnelapper utenpå displayet da det ødelegger glasset på sikt.

- **Postkasser:**

Skiltes med postens skilt, klistrelapper godtas ikke.

- **Blomsterkrukker ved inngangsdørene:**

Vår og høst plantes det i krukkene. Alle i oppgangene må ta ansvar for å vanne sine blomster.

- **Styret:**

Består av 3-4 personer og velges på årsmøtet for 1 og 2 år .
Bruk styret, kom med innspill og gi ris og ros.



6. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Bente Mikkelsen Nyquistveien 27

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Bjørn Håvard Brenna Nyquistveien 27

Marius Hugo Sandem Nyquistveien 19

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Joakim Søgaard Nyquistveien 25

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ellen Foss Sørensen Nyquistveien 27



Annen informasjon om sameiet

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79342240. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



7115 Kastellhagen Sameie I

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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