



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 172 108  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 09.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		27 743 205	4 458 770
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 743 205</b>	<b>4 458 770</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 431	8 431
Annen driftskostnad		26 399 769	4 471 882
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 579 350</b>	<b>4 651 463</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 163 855</b>	<b>-192 693</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 578	35 684
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 578</b>	<b>35 684</b>
Annen finanskostnad		310 270	134 736
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>310 270</b>	<b>134 736</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-261 692</b>	<b>-99 051</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>902 163</b>	<b>-291 745</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>902 163</b>	<b>-291 745</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>902 163</b>	<b>-291 745</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>902 163</b>	<b>-291 745</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		902 163	-291 745
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>902 163</b>	<b>-291 745</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 321	27 752
Sum varige driftsmidler		19 321	27 752
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 321	27 752
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 200 000	
Andre fordringer		182 887	236 747
Sum fordringer		5 382 887	236 747
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 318 194	327 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 318 194	327 275
Sum omløpsmidler		10 701 081	564 021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 720 402</b>	<b>591 773</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 441 371	4 343 534
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 441 371</b>	<b>-4 343 534</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 441 371</b>	<b>-4 343 534</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 401 958	4 591 664
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 401 958</b>	<b>4 591 664</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 401 958</b>	<b>4 591 664</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 782	793
Leverandørgjeld		4 698 804	282 250
Annen kortsiktig gjeld		58 229	60 600
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 759 815</b>	<b>343 643</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 161 773</b>	<b>4 935 307</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 720 402</b>	<b>591 773</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365614

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 172 108  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 981 172 108  
HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		27 743 205	4 458 770
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 743 205</b>	<b>4 458 770</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 431	8 431
Annen driftskostnad		26 399 769	4 471 882
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 579 350</b>	<b>4 651 463</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 163 855</b>	<b>-192 693</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 578	35 684
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 578</b>	<b>35 684</b>
Annen finanskostnad		310 270	134 736
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>310 270</b>	<b>134 736</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-261 692</b>	<b>-99 051</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>902 163</b>	<b>-291 745</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>902 163</b>	<b>-291 745</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>902 163</b>	<b>-291 745</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>902 163</b>	<b>-291 745</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		902 163	-291 745
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>902 163</b>	<b>-291 745</b>



Organisasjonsnr: 981 172 108  
HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		19 321	27 752
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 321	27 752
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 200 000	
Andre fordringer		182 887	236 747
Sum fordringer		5 382 887	236 747
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 318 194	327 275
Sum omløpsmidler		10 701 081	564 021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 720 402</b>	<b>591 773</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 441 371	4 343 534
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 441 371</b>	<b>-4 343 534</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 441 371</b>	<b>-4 343 534</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 401 958	4 591 664
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 401 958</b>	<b>4 591 664</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 401 958</b>	<b>4 591 664</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 782	793
Leverandørgjeld	4 698 804	282 250
Annen kortsiktig gjeld	58 229	60 600
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 759 815</b>	<b>343 643</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 161 773</b>	<b>4 935 307</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 720 402</b>	<b>591 773</b>



Organisasjonsnr: 981 172 108  
HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

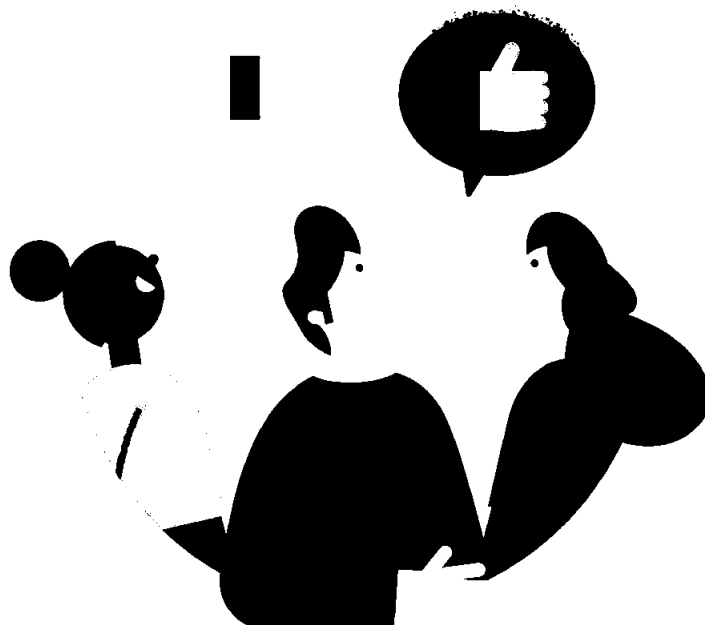
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





1



# Innkalling til årsmøte 29. mars 2023

## Årsrapport og regnskap for 2022

1252 Hoslebygg Boligsameie





## Innhold

Til seksjonseierne i Hoslebygg Boligsameie .....	4
Innkalling til årsmøte .....	5
ÅRSRAPPORT FOR 2022 .....	6
Generelle opplysninger om Hoslebygg Boligsameie .....	6
ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT 2022 .....	7
Bergvarmeanlegget .....	7
Fasadeprosjektet .....	9
Nye låser og adgangskontroll på ytterdører .....	10
Andre oppgaver i 2022: .....	11
Lekkasje i nærvarmerørene til oppvarming .....	11
Revesporet 3 - Forurensede masser .....	11
Plass for avfallbeholdere ved kortsiden av Revesporet 3 .....	11
Skiftet hovedvannledningen og stengekran for vanninntak i Revesporet 3 .....	11
Etterfakturering av seksjonseiere pga høye strømgifter .....	12
Dugnad .....	12
TV/Internett .....	12
Forsikring .....	12
Endre forsikringen av Hoslebygg .....	12
Undersøkelse av garasjerekke foran R.sp 1 .....	12
Databehandleravtale .....	13
Vedlikeholdsfond i sameiet .....	13
Endringer i vedtektene og husordensreglene. Vedlikeholdsansvar for piper .....	13
Vaktmesteravtalen .....	15
Vedlikehold radiatorer .....	15
Fellesrom .....	15
Rammeavtale med Rørleggerhuset AS .....	16
Tett sluk og regnvann på taket i Rsp 4. Forsikringssak .....	16
Bruk av gass i leilighetene i Hoslebygg .....	16
Vedlikehold i årene som kommer .....	16
KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022 .....	18
KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2023 .....	18
Energikostnader .....	18
Kommunale avgifter i Bærum kommune .....	19
Forsikring .....	19
Lån .....	19
Felleskostnader .....	19
RESULTATREGNSKAP .....	22



BALANSE .....	23
INNKOMNE FORSLAG: .....	28
Forslag A: Endring i husordensreglenes §4 .....	28
Forslag B. Blomsterkasser på balkongene .....	29
VALG .....	30
REGISTRERINGSBLANKETT .....	32
FOR ÅRSMØTEDELTAKERE .....	32
FULLMAKT .....	32

**Til seksjonseierne i Hoslebygg Boligsameie**

**Velkommen til årsmøte, som i år blir avholdt på:**

**Bekkestua Ungdomsskole  
Falkeveien 14  
1357 Bekkestua  
Tid: kl 18:00-20:00.**



Det er gode parkeringsmuligheter ved Nadderud Arena.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Hoslebygg Boligsameie 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 én stemme pr. eierseksjon. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten, som finnes på siste side i innkallingen, leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Hoslebygg Boligsameie  
avholdes 29. mars 2023 kl. 18:00-20:00 på Bekkestua Ungdomsskole.**

---

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
  - C) Valg av en til å føre protokoll og minst én seksjonseier som protokollvitne
  - D) Godkjenning av møteinnkallingen
  
2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
  - A) Årsrapport og regnskap for 2022
  - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
  
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
  
4. **INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Endring i husordensreglene §4: Forbud mot bruk av gass inne i leilighetene og å føre en gassledning fra balkongen og inn i leiligheten. Innsendt av styret.
  - B) Blomsterkasser på balkongene. Innsendt av styret.

Innkomne forslag er beskrevet fra s 25.
  
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 1 år
  - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
  - C) Valg av 1 styremedlem for 1 år.
  - D) Valg av valgkomité

Sandvika, 05.03.2023  
Styret i Hoslebygg Boligsameie

Tommy F Kristiansen    Mette Rød Fredriksen    Andreas Tømmerbakke    Trine Vikhals

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tommy F Kristiansen	Revesporet 4 A
Styremedlem	Mette Rød Fredriksen	Revesporet 6 A
Styremedlem	Andreas Tømmerbakke	Revesporet 6 A
Styremedlem	Trine Vikhals	Revesporet 4 B

### Valgkomiteen

Inger Dyås	Revesporet 4 A
Kåre Sjølie	Revesporet 4 A
Wenche Steen	Revesporet 1 B

### Generelle opplysninger om Hoslebygg Boligsameie

Sameiet består av 64 seksjoner.

Hoslebygg Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981172108, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

21 194

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

Hoslebygg Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

### 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.



## ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT 2022.

### STYRETS ARBEID.

Styret har i løpet av 2022 hatt 18 styremøter. I tillegg har styret deltatt på byggemøter med Front Entreprenør AS og OBOS Prosjekt hver 14 dag i byggeperioden.

Blant de sakene som styret har behandlet i 2022 kan nevnes:

#### **BERGVARMEANLEGGET**

Styret besluttet tidlig på året å inngå kontrakt med Dråpe AS på installasjon av et bergvarmeanlegg. Dette anlegget ble satt i drift i oktober, og sparer oss for over 60% av kostnadene til oppvarming i sameiet, inkl. varmt vann i Revesporet 1 og 3. Styret valgte underveis å inkludere noen opsjoner. I tillegg ble sameiet fakturert for tilleggskostnader leverandør hadde tatt forbehold om i kontrakten. Tabellen nedenfor viser sluttregnskapet for dette prosjektet.

• Kontraksbeløp bergvarmeanlegget		3 198 900
• Opsjon 1: Vacuum avlufter / vannbehandling med automatisk vannpåfylling		59 000
• Opsjon 2: Magnetfilter med spylefunksjon		14 900
• Opsjon 3: Driftsavtale første driftsår		38 500
• Opsjon 4: Varmt tappevann i Revesporet 3		120 000
• E01 - Tilbakepumping av vann fra boring:		27 500
• E02 - Nye varmtvannstanker Revesporet 3:		105 000
• E03 - Bortpiggning av fundamenter i Revesporet 3:		10 000
• E04 - Endring av brønnpark fra 12 til 21 energibrønner, pga vanskelige grunnforhold. Ref. forbehold i kontrakt:		
- Innkobling og gravearbeider		
- Støp for tetting av artesiske brønner 15 stk.		
- Tilbakepumping av vann i 9 stk. ekstra brønner		
- Øket med totalt 84 meter energibrønn på grunn		
- av øket mengde foringsrør		
- Søknad Bærum kommune om utslippstillatelse		
- Tilleggs søknad Bærum kommune antall energibrønner	923 020	
• E05 - Tillegg ekstra foringsrør over 3 meter pr. energibrønn	132 000	
• E06 - Tillegg forurenset masse fra boreslam	71 176	
Sum tilleggskostnader pga vanskelige grunnforhold i sameiet	<u>1 126 196</u>	<u>1 126 196</u>
Totale kostnader for bergvarmeanlegget ex mva		4 699 996
Mva 25%		<u>1 174 999</u>
Total for bergvarmeanlegget:		<u>5 874 995</u>

#### Effekten av bergvarmeanlegget:

Styret har sammenliknet strømforbruket som påvirkes av bergvarmeanlegget, for sesongen fra sept. 2021 til jan 2022 (før bergvarmeanlegget) med sesongen fra sept. 2022 til jan. 2023, (etter oppstart av bergvarmeanlegget).

Tabellen nedenfor inkluderer strømforbruk og kostnadene til oppvarming i hele sameiet, samt varmt vann i Rsp 1 og 3. Tabellen viser også den reelle pris pr kWh sameiet har betalt etter at kompensasjonen fra myndighetene er trukket fra.

Grafene viser store reduksjoner i både forbrukte kWh og i kostnader.

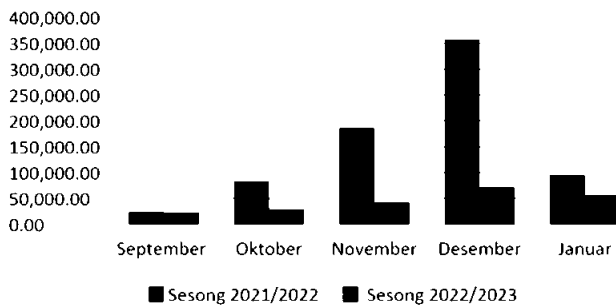
	Sesong 2021/2022			Sesong 2022/2023		
	kWh	Gj.sn. Kr/kWh etter komp.	Kostnad for måneden	kWh	Gj.sn. Kr/kWh etter komp.	Kostnad for måneden
September	13080	1,96	24 490	11 754	2,04	22 902
Oktober	51502	1,66	83 694	17 826	1,69	28 752
November	98049	1,91	186 226	26 564	1,88	42 849
Desember	132523	2,75	356 972	38 635	1,90	71 539
Januar	121637	2,25	95 252	35 298	1,63	56 564

Forbruk av strøm i kWh



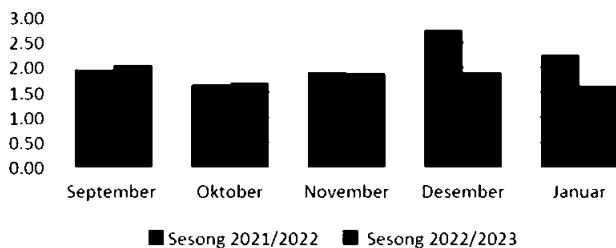
Bergvarmeanlegget ble startet opp i begynnelsen av oktober 2022. Stolpediagrammet viser en gjennomsnittlig reduksjon på 69% på de målerne som måler strømforbruket på bergvarmeanlegget.

Kostnad pr måned



Denne figuren viser reduksjon i kostnader med de reelle prisene pr kWh, som sameiet betalte. Figuren viser også at myndighetenes strømstøtte kom sent i gang, og støtte for hele høsten ble utbetalt i januar 2022. Tallene viser at vi totalt pr 1. februar var blitt fakturert 70% mindre i årets fyringssesong enn i fjorårets.

Pris pr kWh etter kompensasjon fra myndighetene



Denne figuren viser hva prisen pr kWh ble etter at myndighetenes kompensasjon er trukket fra. Prisen pr kWh har ikke blitt redusert så mye for sameiet som forbruket.

Bergvarmeanlegget har spart sameiet for ca kr 525.000,- kr totalt til nå i utgifter til strøm, når vi sammenlikner disse to fyringssesongene.

Støtte fra Enova: Styret søkte Enova om støtte til bergvarmeanlegget, og mottok i 2022 et tilsagn om kr 281.600,- i støtte til dette prosjektet. Pengene vil bli utbetalt etter at sameiet har sendt inn rapport om installeringen og måleresultat fra driften. Det vil skje i løpet av våren.

#### **FASADEPROSJEKTET**



##### Prosjektleder fra Obos Prosjekt:

Styret engasjerte en prosjektleder fra Obos Prosjekt AS som er sameiets mann i oppfølging av fasadeprosjektet som gjennomføres av Front Entreprenør AS. Han deltar på alle byggemøter, lager referat og kontrollerer fremdriften med regelmessige befaringer.

##### Valg av entreprenør til fasadeprosjektet:

Styret mottok tilbud fra 4 entreprenører. Styret valgte å signere kontrakt med Front Entreprenør AS.

Punktene nedenfor informerer om noen av sakene styret har jobbet med i fasadeprosjektet.

##### Brannteknisk konsulent:

Som en del av planleggingen av hva som måtte gjøres på takutstikket av blokkene, ble det engasjert en brannteknisk konsulent fra Multiconsult for å vurdere og gi råd om hva som ville være en godkjent løsning. Her ble det montert brannsikre plater og spesielle ventilasjonsventiler som lukker seg ved evt. brann og hindrer spredning i takkonstruksjonen.

##### Finansiering av fasadeprosjektet, låneopptak, økte felleskostnader og ekstra innbetalinger:

Styret økte våren 2022 sameiets lån fra ca 4,6 mill til ca 9,4 mill kr for å kunne finansiere bergvarmeanlegget og første del av fasadeprosjektet. Det er planlagt ytterligere låneopptak i 2023, iht plan.

Samtidig ble felleskostnadene økt til 6470,- kr pr mnd fra august 2022.

Også i 2022 ble det innbetalt kr 3000,- ekstra i felleskostnader i mars og i september.

På årsmøtet ble det også besluttet at hver seksjonseier skulle innbetale kr 350.000,- som en del av denne finansieringen. Styret ba forretningsfører Obos om å sende ut fakturaer til alle seksjonseiere etter følgende plan: Kr 150.000 med forfall 15. august, 100.000 med forfall 15. oktober og 100.000 med forfall 15. januar 2023. Alle seksjonseiere har innbetalt iht plan.

##### Solskjerming på balkongsfasaden:

I forbindelse med fasadeprosjektet har alle markiser blitt demontert på balkongsiden og kastet. Det ville ikke være mulig å montere disse markisene opp igjen, både fordi de var slitte og fordi stoffet var gammelt og morkent på de fleste. I fasadeprosjektet har det blitt montert «spikerslag» på faste steder bak de nye fasadeplatene, slik at ny type solskjerming kan festes. Styret vil i løpet av våren 2023 innhente tilbud på ny enhetlig solskjerming. Tilbudet vil bli sendt ut til alle seksjonseiere. Solskjerming vil være frivillig og

hver seksjonseier må selv bestille direkte fra leverandør iht tilbudet styret har innhentet. Tilbudet vil bli distribuert til alle i sameiet når de er ferdigforhandlet.

**Det er viktig at ingen forsøker å feste hverken screens eller markiser på de nyoppussede fasadene uten å forsikre seg om at de vet hvor det er spikerslag bak fasadeplatene eller betong i veggen som gir feste for boltene.**

Noen få seksjonseiere har valgt å beholde markisen de hadde på balkongen. Denne markisen kan de montere tilbake på balkongen for egen kostnad og på eget ansvar, etter at de har skiftet stoffet til det stoffet styret beslutter skal brukes på alle markiser i sameiet.

#### Utskifting av vinduer på balkongsiden.

Front hadde inkludert faste midtvinduer i det store tredelte stuevinduet i sitt tilbud, fordi leverandørene ikke lenger produserer så store vinduer med toppsving. Styret besluttet imidlertid å redusere størrelsen på midtvinduet for å få et vindu som kunne åpnes, og øke bredden tilsvarende på sidevinduene, slik at alle tre vinduer fikk toppsving. Dette valget medførte en tilleggs kostnad på kr 377.453,- kr.

#### Ekstra vinduer på soverommene og på gavlvegg.

Noen beboere ønsket å få skiftet ut gamle vinduer på gavl- og inngangssiden av blokkene for egen kostnad. Styret sjekket ut med juridisk i Obos hvordan dette kunne gjøres, og inngikk deretter en skriftlig avtale med dem som var interessert. Disse vinduene ble skiftet samtidig med de andre vinduene som var inkludert i fasadeprosjektet.

#### Fargevalg:

Hartmann Arkitekter utarbeidet forslag til nye farger på blokkene. To forslag ble malt opp på grunnmuren og lagt ut for avstemning 19.aug. Resultatet av valget var et flertall for at det grønne alternativet skulle benyttes på alle fire blokkene. Nå som stillasene tas ned har styret fått mange positive tilbakemeldinger på fargevalget. Fargekoder vil bli inkludert i husordensreglene og lagt ut på Vibbo.

#### Nye lamper under taket på inngangspartiene og på balkongene.

De eksisterende lampene under takene på inngangspartiene og på balkongene fjernes og nye skal monteres. Styret har vært i kontakt med en fagperson med kompetanse på lys og lamper, og ønsker å benytte hennes forslag.

#### **NYE LÅSER OG ADGANGSKONTROLL PÅ YTTERDØRER**

Fasadeprosjektet inkluderer nye ytterdører til oppgangene. Styret har besluttet å endre slagretningen på enkelte ytterdører, samtidig som ringetablået på noen dører blir flyttet til andre siden av døren. Ringeklokkene blir da stående mer naturlig på den siden døren åpner seg. Ikke alle gjør det i dag.

Styret har i tillegg besluttet å føre ut veggen på inngangspartiet slik at de nye dørene kan settes utenpå betongveggen istedenfor inne i åpningen. Dette gjør døråpningen noe bredere enn de er i dag.

Styret har bestemt leverandør og omfang av innkjøp til låser og adgangskontroll. Det er valgt Salto låser med elektronisk brikke for åpning/låsing, levert av Automatikkservice AS. De vil i tillegg, sammen med Bærum Kommune, sørge for at alt utstyr i forbindelse med hjemmehjelp og trygghetsalarmer, etc, vil fungere etter at dørene er skiftet. Disse modifikasjonene medfører en tilleggs kostnad i forhold til kontrakten med Front på ca 35.000,- kr pr dør.

## **Andre oppgaver i 2022:**

### **LEKKASJE I NÆRVARMERØRENE TIL OPPVARMING**

Ved oppstart av bergvarmeanlegget oppdaget leverandøren av dette en større lekkasje i vårt nærvarmerør. Tester viste at lekkasjen var i rørene mellom Revesporet 3 og Revesporet 4. For å utbedre denne lekkasjen, måtte de gamle rørene graves opp, og nye rør trekkes i kulverten under Revesporet og under de kraftkablene som ligger i bakken i dette området. Dette var en uforutsett, men helt nødvendig reparasjon og en uventet kostnad for sameiet på ca 1.350.000,- kr. Det medførte også at Rsp 4 og Rsp 6 var uten oppvarming første uken av oktober, og beboere måtte bruke egne varmegjerdere for å få litt varme inne. Kostnadene for dette ble kompensert ved at disse seksjonseierne ikke ble fakturert for høye strømkostnader denne måneden.

Dette var en ikke planlagt kostnad som sameiet. Nærvarmerøret hadde en stor lekkasje, som det var helt nødvendig å reparere for få i gang oppvarming av leilighetene. Regningen ble betalt med pengene som var planlagt brukt på fasadeprosjektet. Styret vil derfor allerede nå varsle om at denne ekstrakostnaden kan gjøre det nødvendig med en ekstra kapitalinnkreving eller at styret søker om ekstra lån, for å kunne finansiere resten av fasadeprosjektet. Om et par måneder ser om bufferen vi hadde til tilleggskostnader i fasadeprosjektet er stor nok eller om tilleggsfinansiering vil bli nødvendig.

### **REVESPORET 3 - FORURENSEDE MASSER**

I forbindelse med lekkasjesaken og graving i det sørøstre hjørnet av Revesporet 3, ble det oppdaget oljeforurensede masser i grunnen. Miljøvakta i Bærum har analysert mange jordprøver og det har vært gravd opp masser i store deler av området mellom Rsp 1 og Rsp 3 for å kartlegge omfanget og iverksette tiltak for å begrense utbredelsen og for å rense opp.

Forurensede jordmasser er kjørt bort, og oljeutskiller er brukt for å skille vann og olje. Det er satt ned «miljøkummer» tre steder i området for å kunne følge med i noen år. Miljøvakta har i skrivende stund gitt klarsignal til at grøfta i nordlige hjørnet kan fylles igjen. Så snart analyser av jordprøver viser at forurensningen er under fastsatte grenseverdier også i det sørlige hjørnet vil vi kunne fylle igjen her også.

Dette har vært en omfattende sak, og det er fortsatt et åpent spørsmål hvor denne forurensningen kommer fra. Kostnadene i forbindelse med denne saken dekkes av sameiets forsikring.

### **PLASS FOR AVFALLBEHOLDERE VED KORTSIDEN AV REVESPORET 3**

Styret fikk en overvekt av positive tilbakemeldinger på idéen om å etablere en plass for avfallscontainerne ved siden av innkjøringporten til fellesgarasjen, og legge kantstein rundt det grønne området ved bjerketreet, samtidig som grave-entreprenør fyller igjen grøften i dette området i forbindelse med forsikringsaken. Sameiet må betale merkostnaden for dette tilleggsarbeidet.

### **SKIFTET HOVEDVANNLEDNINGEN OG STENGEKRAN FOR VANNINTAK I REVESPORET 3**

I forbindelse med graving for lekkasjesaken ble vanninntaket til Revesporet 3 skiftet, siden dette befant seg der vi gravde grøft. For et par år tilbake ble vanninntaket skiftet på Revesporet 1. Tilleggskostnaden er inkludert i beløpet for lekkasjesaken.

**ETTERFAKTURERING AV SEKSJONSEIERE PGA HØYE STRØMUTGIFTER**

Strømprisene økte til det mangedobbelte av hva de var, da budsjettet for 2022 ble satt opp senhøstes 2021. De høye strømprisene på slutten av 2021 fortsatte inn i 2022. Siden det budsjetterte beløpet, inklusiv den midlertidige støtten fra myndighetene, ikke dekket sameiets kostnader for strømforbruk og nettleie, måtte styret etterfakturere alle seksjonseiere. Styret har delt ekstrakostnadene på 64 seksjonseiere (iht sameiebrøken, som er lik for alle) og etterfakturert dette beløpet hver måned.

Siden seksjonseierne tidligere har meldt til styret at de foretrekker ekstra innbetalinger fremfor økning av felleskostnadene, vil styret fortsette denne praksisen i 2023, så lenge behovet er der.

**DUGNAD**

Det ble arrangert dugnad våren 2022, og det ble gjort en stor innsats fra mange med opprydding og forberedelser til fasadeprosjektet. Bl.a. måtte en del busker og mindre trær kuttes betydelig ned for å gi plass for stillasene i forbindelse med fasadeprosjektet.

Styret vil i 2023 arrangere dugnad etter at Front AS har ryddet det de skal, slik at det blir pent rundt oss igjen. Front vil planere og så til på de områdene de har brukt. Vanning av gress, beplantning, etc, er oppgaver sameiet må ta ansvar for, og som egner seg for dugnad. Det samme gjelder maling av garasjer og grunnmurer, som ikke var en del av fasadeprosjektet.

**TV/INTERNETT**

Avtalen med Telenor utløp 31-12-21. Styret undersøkte ulike leverandører, men falt ned på å fortsette med Telenor som leverandør. Vi skiftet imidlertid til abonnementet «Frihet» fra 01-01-2022, som gir større frihet mht å velge mellom raskere internett eller utvalg av kanaler.

**FORSIKRING**

Gjensidige varslet økning i premien pga mange skader. Etter forhandling aksepterte Gjensidige at forsikringspremien for 2022 ikke skulle økes, mot at egenandelen på skader på bad uten nytt sluk og membran tredobles fra kr 10.000,- til kr 30.000,-. Dette er nå inkludert i vedtektene.

**ENDRE FORSIKRINGEN AV HOSLEBYGG**

Det viste seg at forsikringen til sameiet iht dokumentene gjaldt 5 bygg, 4 boligblokker og 1 garasjebygg. Sameiet består imidlertid av 4 boligblokker og 3 garasjebygg. Forsikringen er endret til å inkludere alle bygninger.

**UNDERSØKELSE AV GARASJEREKKE FORAN R.SP 1**

Første del av garasjerekken foran Revesporet 1, de tre første garasjene, har fått setningsskader pga jordtrykket fra turveien bak garasjene og fyllmasser som er plassert mot garasjeveggene av kommunen. Sameiet har fått Multiconsult til å gjøre en faglig vurdering av disse skadene, om årsaken og råd om hva som kan gjøres. Dette har styret tatt opp med kommunen, uten at de har reagert så langt. Styret vil følge opp denne saken i 2023.

#### DATABEHANDLERAVTALE

I 2018 trådte ny personvernopplysningslov i kraft i Norge. Det ble i 2022 utarbeidet en databehandleravtale mellom Hoslebygg, som behandlingsansvarlig og OBOS Eiendomsforvaltning AS som databehandler. Databehandleravtalen er et vedlegg til den allerede inngåtte forretningsførerkontrakten. Alle virksomheter som benytter seg av en underleverandør har plikt til å ha en databehandleravtale. Den skal sikre at personopplysningene blir behandlet i samsvar med regelverket og setter en klar ramme for hvordan databehandleren kan behandle opplysningene.

#### VEDLIKEHOLDSFOND I SAMEIET

Tidligere var det inkludert et beløp på kr 293,- pr mnd i felleskostnadene for sparing til vedlikehold. Dette beløpet har i praksis blitt brukt til løpende vedlikehold. I 2022 har styret økt det månedlige beløpet til kr 500,- pr seksjonseier. Dette tilsvarer kr 384.000,- pr år og beløpet spares til fremtidig vedlikehold.

#### ENDRINGER I VEDTEKTENE OG HUSORDENSREGLENE. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR PIPER.

Eierseksjonsloven fikk store endringer i 2018. På årsmøtet i mars i 2019 ble det vedtatt at vedtektene og husordensreglene måtte endres, slik at de ikke brøt med paragrafene i eierseksjonsloven.

Styret har iløpet av året sett at det fremdeles er et pkt hvor vedtektene ikke stemmer overens med eierseksjonsloven. Dette gjelder grenseoppgangen mellom hva som er sameiets fellesansvar og hva som er den enkeltes ansvar.

Styret har med basis i vedtaket fra 2019 om at vedtekter og husordensregler skal være i overenstemmelse med eierseksjonslovens bestemmelser, rettet opp vedtektene og husordensreglene på punktet som er beskrevet nedenfor.

16 leiligheter i sameiet har peis som er tilknyttet piper. Det har i mange år ikke vært noen god skriftlig dokumentasjon på hvem som har vedlikeholdsansvaret for disse 4 pipene i sameiet. Saken har vært reist flere ganger, uten at saken er løst.

Nåværende styre så at sameiets vedtekter §5 pkt 3 og husordensreglenes §10 ikke var i tråd med eierseksjonslovens bestemmelser. Styret har rettet opp dette ved å endre disse punktene. Nedenfor følger styrets begrunnelse:

##### I vedtektenes § 5 står det:

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier har også vedlikeholdsplikt for egen bruksenhets peis. 16 seksjoner har peis. **4 og 4 seksjoner er tilknyttet felles pipe. De seksjoner som har felles pipeløp har et fellesansvar for denne pipen.**

##### I husordensreglenes §10 står det:

**Vedlikehold av piper i de leilighetene som har peis er seksjonseiers eget ansvar.** Seksjonseiere med peis må påse at bruken ikke sjenerer andre seksjonseiere som er knyttet til pipeløpet.

##### I eierseksjonslovens §32 står det:

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

I eierseksjonslovens §33 står det:

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

**Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32.** Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. ... osv.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. **En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.**

Styrets vurdering:

Fra eierseksjonslovens §32 og §33 går det tydelig frem at pipeløp er en del av bygningsmassen, som det er sameies ansvar å vedlikeholde, og dermed ikke seksjonseiers ansvar.

Eierseksjonslovens §32 åpner for at sameiet har anledning til å vedta og overføre en del av fellesansvaret for vedlikehold til en gruppe seksjonseiere, men det er under den strenge forutsetning at **alle** disse seksjonseierne er enige i dette.

Styret vet at mange av de 16 seksjonseierne som har pipe **ikke** ønsker dette ansvaret. Dermed kan ikke ansvaret pålegges denne gruppen og derfor er det styrets ansvar å sørge for at vedtektene og husordensreglene justeres til å reflektere dette.

Nødvendig endring:

Styret har, med basis i vedtaket fra 2019, endret vedtektenes § 5 til formuleringen nedenfor, slik at all referanse til piper er fjernet, men at det fremdeles presiseres at selve peisen, tilknytningsrøret og utstyr i forbindelse med peisen, er seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Ny formulering er:

**(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. 16 seksjoner har peis. Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for egen bruksenhets peis og tilhørende utstyr, som f.eks røkrør og spjeld.**

Denne setningen er fjernet:

«4 og 4 seksjoner er tilknyttet felles pipe. De seksjoner som har felles pipeløp har et fellesansvar for denne pipen».

Styret har videre endret husordensreglenes § 10 til formuleringen nedenfor:

#### § 10: VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for alt indre vedlikehold av leiligheten, for inngangsdøren til leiligheten og for indre vedlikehold av vinduer. Grenseoppgangen mellom sameiets og den enkeltes ansvar er beskrevet i vedtektenes §5. Det er forbudt å koble kjøkkenventilatorer og elektriske vifter på bad og toalett til felles ventilasjonsanlegg, eller å sende utluften fra ventilator gjennom yttervegg. Kun godkjente standardventiler kan brukes for tilkobling til ventilasjonsanlegg på kjøkken, bad og toalett.

**Seksjonseiere med peis må påse at bruken ikke sjenerer andre seksjonseiere som er knyttet til pipeløpet.**

Dersom vedlikeholdet som hver enkelt sameier er ansvarlig for blir forsømt, kan styret i Hoslebygg Boligsameie få arbeidet utført på seksjonseiers regning. Ref vedtektenes §5.

Denne setningen er fjernet:

«Vedlikehold av piper i de leilighetene som har peis er seksjonseiers eget ansvar.»

Hvorfor disse endringene ikke blir lagt frem for avstemning på årsmøtet:

Det er ingen tvil om ansvarsforholdet for vedlikeholdsplikten av pipene. Det ligger hos sameiet. Dagens vedtekter og husordensregler vil evt bli satt til side dersom det noen gang skulle bli en tvist om dette. En evt. avstemning ville bety at sameiet skulle stemme over om loven gjelder eller ikke.

Man kan selvfølgelig argumentere med at det skal stemmes over alle endringer i vedtekter og husordensregler, men et evt resultat om å sette eierseksjonsloven til side på dette punktet ville vært ugyldig.

Derfor blir disse endringene kun lagt frem som en informasjonssak til årsmøtet.

**VAKTMESTERAVTALEN**

Styret ser behovet for å gå igjennom listen med oppgaver som ABVK skal utføre, og hvor hyppig de skal utføres. Målet er å inkludere de oppgavene det er behov for at en vaktmester utfører. Det har også vært et mål å kunne spare inn noen kostnader. Vi har undersøkt om det er billigere å samarbeide med andre sameier i nærheten, samt hatt en gjennomgang av hvilke vaktmestertjenester sameiet faktisk har behov for. Styret har ikke konkludert i denne gjennomgangen, og vil fortsette dette arbeidet.

**VEDLIKEHOLD RADIATORER**

Styret har sammen med rørleggere og leverandør av bergvarmeanlegget vurdert ulike tiltak for å få mer effekt ut av de radiatorene som er montert i leilighetene. Mange har rapportert om ulik temperatur på de ulike radiatorene og ulik temperatur på overflaten på samme radiator, samt problemer med å få luftet radiatorene.

I tillegg har flere informert om susing og andre sjenerende lyder fra rør og radiatorer. Styret har organisert utskifting av lufteventiler, reguleringsventiler og utløpsventiler på en rekke radiatorer, der det har vært nødvendig. Dette har hjulpet på varmen og til en viss grad på sjenerende lyd.

Styret ser at det er behov for å fortsette arbeidet med både lyd og varme i 2023 og har tatt flere steg i dette arbeidet, selv om ikke alt er implementert ennå.

**FELLESROM**

Omgjøring av noen fellesrom i kjelleren (tørkerom) til annet bruk, som f.eks lagerrom for utstyr som brukes ofte.

Styret har informert om at beboere midlertidig kan lagre ting fra balkongene i fellesrommene i kjelleren, mens fasadeprosjektet pågår.

I tillegg har det med jevne mellomrom kommet informasjon til styret med tanker om å omgjøre bruken av noen av fellesrommene til annen bruk enn tørkerom, siden behovet for

tørkerom er mindre nå enn før. Det er imidlertid en del forhold som må avklares før bruksendring av fellesareal i sameiet kan vedtas.

Det har imidlertid i et par år vært gjennomført et forsøk i Rsp 4, hvor et av tørkerommene har vært brukt som treningsrom, utstyrt for beboernes egen kostnad.

Det har også f.eks vært påpekt at det er to tørkerom i Rsp. 1, men at det ikke finnes noe rom i denne blokka til lagring av sesongutstyr som brukes regelmessig, som sykler, ski, barnevogner, etc., siden fyrrommet ligger i denne blokka. Styret ser positivt på at beboerne kommer med forslag til alternativ bruk, men det er behov for å diskutere prosessen for å endre bruken av fellesrom.

Det er også et behov for å innrede noen av fellesrommene for oppbevaring av sykler, etc, slik at det blir ryddigere, bedre å bruke disse rommene og at det blir bedre tilgjengelighet til utsyr som lagres i rommene.

Styret vil arbeidet videre med saker som dette i 2023.

#### **RAMMEAVTALE MED RØRLEGGERHUSET AS**

Styret har inngått en rammeavtale med Rørleggerhuset AS på rørleggerarbeid. Beboere kan bruke samme avtale når de trenger utført rørleggerarbeid som de skal betale selv.

#### **TETT SLUK OG REGNVANN PÅ TAKET I RSP 4. FORSIKRINGSSAK.**

Et av slukene på taket av Revesporet 4 tettet seg pga blader og frø, på et tidspunkt i høst med mye vind og regn. Dette resulterte i 25-30 cm vann på taket som rant ned takluken og fulgte sjakten ned i et par leiligheter og 2 cm vann i kjellergangen. Dette var en forsikringssak.

#### **BRUK AV GASS I LEILIGHETENE I HOSLEBYGG**

Styret har erfart at det er noen som ønsker å bruke gass til matlaging i sameiet. Selv om det er lov til å oppbevare mindre mengder gass på balkongen, så har styret ansvaret for at opplegg for gass inn på kjøkkenet eller til en gasspeis, skal tilfredsstillende strenge regler. I tillegg skal det gjennomføres årlige kontroller. Styret har arbeidet med å vurdere forholdene rundt bruk av gass inne i leilighetene i sameiet, og legger frem et forslag om forbud mot å bruke gass i leilighetene til vedtak på årets sameiermøte, så lenge forholdene i sameiet ikke er lagt bedre til rette for dette. (Se forslag til vedtak for flere detaljer).

#### **VEDLIKEHOLD I ÅRENE SOM KOMMER**

#### **Oversikt over noen av de viktigste vedlikeholdsoppgavene styret vil planlegge for i 2023 og for årene som kommer, slik styret ser det pr mars 2023.**

I innkallingen til årsmøtet i 2022 (for regnskapsåret 2021) er det på s 18-20 listet opp de oppgavene som ikke var inkludert i det vedtatte forslaget til vedlikehold av fasadene, og som derfor må inkluderes i vedlikeholdsplanene styret lager for årene som kommer.

Listen nedenfor gir en punktvis oversikt på styrets vurdering av noen prioriterte vedlikeholdsoppgaver styret ønsker å arbeide med i tiden som kommer. Nåværende og kommende styre må planlegge for hvordan disse oppgavene skal kunne gjennomføres etter hvert som økonomien tillater det.



De viktigste vedlikeholdsoppgavene styret vil planlegge for er:

1. Skifte ventilasjonsvifter og styringssystem i sameiet. Nødvendig asbestsanering og ombygging av viftehusene på taket i denne forbindelse.
2. Rensing av ventilasjonskanaler.
3. Gjennomføre betongrehabilitering i fellesgarasjen for å hindre ytterligere skader på søyler, etc.
4. Skifte varmtvannsberedere i Rsp 4 og 6.
5. Utskifting av takpapp.
6. Utskifting av alle vinduer som ikke ble skiftet i fasadeprosjektet, inkl vinduer i oppgangene og kjellervinduer.
7. Skifte ut nærvarmerør mellom Rsp 4 og Rsp 6.
8. Organisere bedre plasser for avfallsbeholdere for Rsp 1 og Rsp 6.

Listen er ikke uttømmende, og vil bli gjennomgått med jevne mellomrom.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 5 941 266,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2023.

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Budsjettallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Både budsjett og likviditetsbudsjett for 2023 ble utarbeidet høsten 2022. De fleste av postene i budsjettet er erfaringstall som justeres iht informasjon fra vår forretningsfører, Obos.

Generelt viser budsjettet sameiets inntekter og planlagte utgifter (hvordan styret planlegger å bruke inntektene) i budsjettåret. Dersom inntektene iløpet av året er mindre enn utgiftene, går året, isolert sett, økonomisk med underskudd. Da må differansen dekkes inn.

Årets budsjett går isolert sett med et underskudd på kr 20.456.328,-. Dette underskuddet dekkes inn med:

- Innestående på bankkonto pr 1. januar 2023: kr 4.978.612,-
- Kundefordringene i balansen som ble innbetalt på kto i januar. kr 5.200.000,-
- Låneopptak i Obos-banken kr 10.277.716,-
- Sum kr 20.456.328,-

Styret har også i år budsjettet med en ekstra innbetaling på kr 3000,- for to måneder i 2023. I år blir den ekstra innbetalingen fakturert sammen med felleskostnadene i mai og september.

### ENERGIKOSTNADER

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Det knytter seg noe usikkerhet til budsjettet for 2023 på enkelte punkter. Dette skyldes:

- Strømprisene antas fortsatt å holde seg på et høyt nivå, men vi vet ikke hvor høyt.
- Det er en viss usikkerhet mht myndighetenes kompensasjonsordning og hvor lenge den vil vare. Strømprisen varierer gjennom døgnet og det gjør forbruket også.
- Vi har startet opp et bergvarmeanlegg, men har ennå ikke så mye erfaringstall på hvor mye kostnader det vil spare oss for, selv om vi har registrert en betydelig nedgang i forbruket i kWh.

Derfor vil styret i 2023 fortsette å etterfakturere seksjonseierne for høye strømkostnader etter samme mal som i 2022, så lenge beregningene viser at det er behov for dette. Beløpene ser ut til å gå ned, slik at styret nå vil etterfakturere annenhver måned istedenfor hver måned.

#### **KOMMUNALE AVGIFTER I BÆRUM KOMMUNE**

Bærum kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 3,1 % for renovasjon, 20 % for vann og 20 % for avløp. Sameiets budsjett tar hensyn til dette.

#### **FORSIKRING**

Endringen i forsikringspremien er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoslebygg Boligsameie.

#### **LAN**

Hoslebygg Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

For 2023 er det i budsjettet lagt inn en nominell rentesats på 5,65 % på lånet. (Effektiv rente på ca 5,8 %).

Styret planlegger å ta opp nye lån i Obos -banken på til sammen ca 10 mill. kr i 2023. Samlet gjeld blir da ca 20 mill. kr. Dette tilsvarer en fellesgjeld pr eierseksjon på ca kr 310.000,-.

Etter at fasadeprosjektet er avsluttet vil styret undersøke mulighetene for individuell nedbetaling av fellesgjeld, hva betingelsene for en slik ordning er, og hvordan Obos kan administrere en slik ordning.

#### **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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet for 2023, som er en egen kolonne i tabellen med regnskapet for 2022.



Til årsmøtet i Hoslebygg Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoslebygg Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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 inneholder 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.

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



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

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

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

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

Oslo, 14. Mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



**HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 981 172 108, KUNDENR. 1252**

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 935 408	4 247 829	4 639 000	4 967 000
Ladeinntekter EL-bil		25 345	35 620	35 000	35 000
Andre inntekter	3	22 782 452	175 321	380 000	542 522
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>27 743 205</b>	<b>4 458 770</b>	<b>5 054 000</b>	<b>5 544 522</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-8 431	-8 431	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 125	-5 875	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-135 760	-131 550	-134 000	-141 000
Konsulenthonorar	7	-428 125	-313 088	-400 000	-1 100 000
Drift og vedlikehold	8	-22 695 201	-1 216 058	-500 000	-20 750 000
Forsikringer		-300 376	-300 262	-312 000	-340 000
Kommunale avgifter	9	-692 839	-646 778	-692 209	-788 700
Energi/fyring	10	-1 337 464	-1 058 377	-750 000	-780 000
TV-anlegg/bredbånd		-364 025	-353 923	-367 000	-388 000
Andre driftskostnader	11	-435 854	-445 973	-446 700	-470 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-26 579 350</b>	<b>-4 651 463</b>	<b>-3 780 059</b>	<b>-24 935 850</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 163 855</b>	<b>-192 693</b>	<b>1 273 941</b>	<b>-19 391 328</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	48 578	35 684	0	0
Finanskostnader	13	-310 270	-134 736	-186 000	-1 065 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-261 692</b>	<b>-99 051</b>	<b>-186 000</b>	<b>-1 065 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>902 163</b>	<b>-291 745</b>	<b>1 087 941</b>	<b>-20 456 328</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-291 745		
Reduksjon udekket tap		902 163	0		

Note til budsjettet:

Se side 14 for kommentarer til budsjettet og finansiering av underskuddet.



**HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 981 172 108, KUNDENR. 1252**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	19 321	27 752
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 321</b>	<b>27 752</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		323	5 183
Kundefordringer		5 200 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		182 394	78
Andre kortsiktige fordringer	15	170	231 486
Driftskonto OBOS-banken		4 978 612	185 665
Sparekonto OBOS-banken		1 102	1 093
Sparekonto OBOS-banken II		338 480	140 517
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 701 081</b>	<b>564 021</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 720 402</b>	<b>591 773</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-3 441 371	-4 343 534
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 441 371</b>	<b>-4 343 534</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 401 958	4 591 664
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 401 958</b>	<b>4 591 664</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 229	60 600
Leverandørgjeld		4 698 804	282 250
Påløpte renter		2 782	793
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 759 815</b>	<b>343 643</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 720 402</b>	<b>591 773</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 27.02.2023  
Styret i Hoslebygg Boligsameie

Tommy F Kristiansen /s/

Andreas Tømmerbakke /s/

Mette Rød Fredriksen /s/

Trine Vikhals /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 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 784 704
Ekstra Kapitalinnkalling	384 000
Sparing	291 264
Telenor Frihet	362 496
Garasje	95 400
Parkering	14 400
Bodleie	3 144
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 935 408</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Ekstrabet for strøm sept/okt/nov 2021	2 306
Husleie	27
Kapitalinnkalling del I (rehabilitering fasader)	9 600 000
Kapitalinnkalling del II	6 400 000
Kapitalinnkalling del III	6 400 000
Nettinnbetalinger	352 484



Refusjon av gebyr	10 285
Innbetaling ekstra strømuttergifter	17 350
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>22 782 452</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

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

Juridisk bistand	-33 000
OBOS Prosjekt AS	-270 489
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 436
Hartmann Arkitekter AS	-72 438
Multiconsult Norge AS	-42 763
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-428 125</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Dråpe Entreprenør AS	-7 396 410
Front Entreprenør	-14 570 306
OBOS Prosjekt AS	-550 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-22 516 716</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-2 875
Drift/vedlikehold VVS	-82 755
Drift/vedlikehold elektro	-34 823
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 374
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 100
Kostnader dugnader	-5 558
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-22 695 201</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-446 940
-----------------------	----------



Feieavgift	-3 528
Renovasjonsavgift	-242 372
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-692 839</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-145 296
Strøm oljefyr el.bereder	-1 192 168
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 337 464</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-140
Driftsmateriell	-5 271
Lyspærer og sikringer	-1 945
Vaktmestertjenester	-214 170
Renhold ved firmaer	-105 443
Snørydding	-74 610
Andre fremmede tjenester	-22 024
Trykksaker	-4 186
Andre kontorkostnader	-1 082
Porto	-1 280
Kontingenter	-2 208
Bank- og kortgebyr	-3 495
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-435 854</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 919
Renter av sparekonto i OBOS-banken	708
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 288
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 663
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>48 578</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 696
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-248 849
Renter på leverandørgjeld	-2 725
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-310 270</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Lekeplass**

Tilgang 2020	42 155
Avskrevet tidligere	-14 403



Avskrevet i år	-8 431	19 321
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>19 321</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-8 431</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dobbelt utbetalt utlegg til beboer i 2021 (følges opp i 2023)	170
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>170</b>

**NOTE: 16****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, fremkommer 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: 17****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,65 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2019	-6 250 000	
Nedbetalt tidligere	1 658 336	
Nedbetalt i år	4 591 664	
		0

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 119 016	
Nedbetalt tidligere	6 119 016	
Nedbetalt i år	-9 401 958	
		-9 401 958
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-9 401 958</b>

**INNKOMNE FORSLAG:**

(Forslagene vil bli inkludert i husordensreglene dersom det blir vedtatt).

**FORSLAG A: ENDRING I HUSORDENSREGLERNE §4****Forbud mot å føre gassledning fra balkongen og inn i leiligheten.**

**Forslagsstiller: Styret.**

Styret i Hoslebygg har rådført seg med forebyggende avdeling i Asker og Bærum brannvesen om bruk av gass inne i leilighetene. Styret har generelt ansvaret for at bruk av gass i sameiet ikke skal medføre en uakseptabel risiko for noen seksjonseiere. Styret i et sameie har derfor ansvaret for å forsikre seg om at alt utstyr, rør og oppbevaring av gass, etc, tilfredsstillende gjeldende krav. Dette betyr at styret må forsikre seg om:

- At en godkjent leverandør / installatør har utarbeidet en skriftlig spesifikasjon på det planlagte anlegget.
- At disse godkjente planene blir forelagt styret i et sameie før anlegget installeres i sameiet
- At installasjonen deretter blir utført av en godkjent leverandør
- At det finnes skriftlig dokumentasjon på at alle punktene over er innfridd
- At det blir gjennomført årlig tilsyn iht gjeldende krav av ekstern kontrollmyndighet, og at styret får kopi av den årlige rapporten fra tilsynet.

Styrets vurdering tar utgangspunkt i at vedtak i Hoslebygg Boligsameie skal gjelde for alle. Evt. regler for bruk av gass i leilighetene må derfor ta høyde for at alle 64 eierseksjoner skal ha mulighet til å bruke gass i en eller annen form.

I de sameier der det er utstrakt bruk av gass har man benyttet en løsning med nedgravde gasstanker, eller tanker bak betongvegger, på fellesområdet og et omfattende rørledningsnett inn til leilighetene.

Så lenge sameiet ikke har installert et felles opplegg for gass, med en godkjent utvendig felles gasstank, og med en avtale om årlig inspeksjon, er det styrets oppfatning at vi ikke kan tillate bruk av gass inne i leilighetene i sameiet. Også fra et miljøsynspunkt er bruk av gass ikke å foretrekke.

Styret foreslår på bakgrunn av dette at det gjøres følgende vedtak på årsmøtet:

**«Det er ikke tillatt å føre gassledning fra gassflasker på balkongen og inn i leilighetene og bruke gass til matlaging eller til gasspeis. Det er generelt et forbud mot å bruke gass inne i leilighetene, så lenge sameiet ikke har installert et godkjent fast anlegg for dette med en ekstern større felles gasstank på fellesarealet.»**

Dette forslaget vil medføre endring i husordensreglene §4. Styret foreslår at denne paragrafen deles i to, §4A som vil gjelde balkongene, og §4B som vil gjelde bruk av gass i leiligheten, siden evt gassflasker må lagres på balkongen.

Dette forslaget gjelder ikke bruk av gass til gassgrill ute på balkongene, hvor gassledningen ikke blir installert gjennom vegg og inn i leilighetene.

Dagens ordlyd: § 4: BRUK AV BALKONGENE

Bruk av åpen ild på balkongene bl.a. til grilling er ikke tillatt. Kun elektrisk grill og gassgrill brukt under oppsyn er tillatt på balkongene av hensyn til brannfaren. Støyende aktivitet som kan være sjenerende for naboene tillates ikke på balkongene.

Styret foreslår at §4 blir til §4A, og at styrets forslag legges til som §4B.

Forslag til vedtak (Vanlig flertall): § 4 vil i sin helhet da lyde:

§ 4: BRUK AV BALKONGENE§4A: Grilling og bruk av åpen flamme på balkongene.

Bruk av åpen ild på balkongene bl.a. til grilling er ikke tillatt. Kun elektrisk grill og gassgrill brukt under oppsyn er tillatt på balkongene av hensyn til brannfaren. Støyende aktivitet som kan være sjenerende for naboene tillates ikke på balkongene.

§4B: Forbud mot gassledning fra balkong og inn i leiligheten, og bruk av gass inne.

Det er ikke tillatt å føre gassledning fra gassflasker på balkongen og inn i leilighetene og bruke gass til matlaging eller til gasspeis. Det er generelt et forbud mot å bruke gass inne i leilighetene, så lenge sameiet ikke har installert et godkjent fast anlegg for dette med en ekstern større felles gasstank på fellesarealet.

**FORSLAG B. BLOMSTERKASSER PÅ BALKONGENE****Forslagsstiller: Styret.****Balkongkasser/blomsterkasser.**

Styret har tidligere informert om at ingen skulle ha blomsterkasser på utsiden av balkongene. Flere har klaget over jord og skittent vann som kommer inn på balkongen fra etasjene over.

Imidlertid har flere gitt uttrykk for at de ønsker blomsterkasser på balkongene. Styret informerte derfor om at de hadde vurdert denne saken på nytt.

Styret informerte også om at de var i prosess med å finne en type balkongkasse som tilfredsstiller ulike krav, og at vi ville komme tilbake med informasjon om type, etc.

Styret har ikke funnet noen typer blomsterkasser som egner seg til å henge utenpå rekkverket på de nyoppussede balkongene. I tillegg til de klagene som kom på de gamle blomsterkassene så mener styret at blomsterkasser raskt vil gjøre rekkverket på balkongene skittent og stygt.

Styret mener at den beste løsningen mht blomster er å ha blomsterkasser stående på treghulvet inne på balkongen. Pottene / kassene må være tette, slik at vann ikke renner ned til naboen under.

Styret foreslår følgende vedtak. (Vanlig flertall):

«Hver seksjonseier kan fritt, og for egen kostnad, ha blomsterkasser inne på gulvet på sin egen balkong. Blomsterkasser skal stå på gulvet inne på balkongen og skal ikke henges på rekkverket eller festes på fasadeplatene på veggen. Blomsterkasser skal være tette slik at vann ikke renner ut i bunnen og ned til naboen under».



## VALG

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Tommy Falch Kristiansen Revesporet 4A

#### B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Mette Rød Fredriksen Revesporet 6A

Helena Mellison Revesporet 1B

#### C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Trine Vikhals Revesporet 4B

#### D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kåre Sjølie Revesporet 4A

Wenche Steen Revesporet 1B

Inger Dyås Revesporet 4A

#### E. Andre utvalg.

##### Oppfølging av det pågående fasadeprosjektet.

Andreas Tømmerbakke stiller ikke til gjenvalg som styremedlem. Han sier seg imidlertid villig til å fortsette å følge opp fasadeprosjektet, som kontaktperson mellom sameiet og Front AS, i samarbeid med prosjektleder fra Obos Prosjekt AS, Espen Fjellvang, dersom sameiet ønsker det.

Han vil i den gjenværende perioden av fasadeprosjektet fungere som et ekstra midlertidig medlem av styret, delta på byggemøter og befaringer, ha rett, men ikke plikt, til å møte på styremøter, og vil da holde styret informert om fremdrift og delta i kommunikasjon som har med fasadeprosjektet å gjøre. Etter at arbeidene er avsluttet og sameiet har gjennomført sluttbefaring og overtakelse, vil han tre ut av denne funksjonen og ut av styret.

Andreas Tømmerbakke Revesporet 6A

I valgkomiteen for Hoslebygg Boligsameie

Inger Dyås

Kåre Sjølie

Wenche Steen



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88275638. 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](mailto: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.



1252 Hoslebygg Boligsameie

## 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](http://www.obos.no)

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

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