



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 832 994
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HANS NORDAHL'S GATE 36-38
BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 06.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 137 032	1 814 172
Sum inntekter		3 137 032	1 814 172
Kostnader			
Lønnskostnad		97 315	
Annen driftskostnad		1 910 695	1 189 192
Sum kostnader		2 008 010	1 189 192
Driftsresultat		1 129 022	624 980
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 926	3 619
Sum finansinntekter		5 926	3 619
Annen finanskostnad			656
Sum finanskostnader		0	656
Netto finans		5 926	2 963
Ordinært resultat før skattekostnad		1 134 949	627 943
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 134 949	627 943
Årsresultat		1 134 949	627 943
Totalresultat		1 134 949	627 943
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 134 949	627 943
Sum overføringer og disponeringer		1 134 949	627 943



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Kundefordringer		10 000	
Andre fordringer		70 772	142 962
Sum fordringer		80 772	142 962
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 880 749	1 095 895
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 880 749	1 095 895
Sum omløpsmidler		1 961 522	1 238 857
SUM EIENDELER		1 961 522	1 238 857

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 762 891	627 943
Sum opptjent egenkapital		1 762 891	627 943
Sum egenkapital		1 762 891	627 943
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		119 407	169 315
Skyldige offentlige avgifter		946	
Annen kortsiktig gjeld		78 277	441 599
Sum kortsiktig gjeld		198 630	610 914
Sum gjeld		198 630	610 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 961 522	1 238 857



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459229

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 832 994
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HANS NORDAHL'S GATE 36-38
BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 922 832 994
HANS NORDAHL'S GATE 36-38
BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 137 032	1 814 172
Sum inntekter		3 137 032	1 814 172
Kostnader			
Lønnskostnad		97 315	
Annen driftskostnad		1 910 695	1 189 192
Sum kostnader		2 008 010	1 189 192
Driftsresultat		1 129 022	624 980
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 926	3 619
Sum finansinntekter		5 926	3 619
Annen finanskostnad			656
Sum finanskostnader		0	656
Netto finans		5 926	2 963
Ordinært resultat før skattekostnad		1 134 949	627 943
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 134 949	627 943
Årsresultat		1 134 949	627 943
Totalresultat		1 134 949	627 943
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 134 949	627 943
Sum overføringer og disponeringer		1 134 949	627 943



Organisasjonsnr: 922 832 994
HANS NORDAHL'S GATE 36-38
BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

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
Kundefordringer 10 000
Andre fordringer 70 772 142 962
Sum fordringer 80 772 142 962

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 880 749 1 095 895
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 880 749 1 095 895

Sum omløpsmidler 1 961 522 1 238 857

SUM EIENDELER 1 961 522 1 238 857

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 1 762 891 627 943



Sum opptjent egenkapital	1 762 891	627 943
Sum egenkapital	1 762 891	627 943
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	119 407	169 315
Skyldige offentlige avgifter	946	
Annen kortsiktig gjeld	78 277	441 599
Sum kortsiktig gjeld	198 630	610 914
Sum gjeld	198 630	610 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 961 522	1 238 857



Organisasjonsnr: 922 832 994
HANS NORDAHL'S GATE 36-38
BOLIGSAMEIE

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

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Hans Nordahls Gate 36-38 Bs

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 18. april 2021





Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Hans Nordahls Gate 36-38 Bs. Avstemningen åpner 12. april kl. 18:00 og lukker 18. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7998>

Det holdes også et frivillig møte 12. april kl. 18:00 , Zoom, link blir sendt på mail/sms før møtet.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Ordensregler
6. Sykkelparkering
7. Innglassing av balkong
8. Sikring av boder med hengelåsbeslag
9. Belegg på gulvet i kjelleren
10. Kameraovervåkning i kjeller
11. Informasjonssak - status ventilasjonsanlegg
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hans Nordahls Gate 36-38 Bs

Tomas Nordheim Alme

Anette Giske

John Are Iversen

Michelle Wikören Mogstad

Øyvind Våge



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Øyvind Våge og Michelle Wikören Mogstad som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Øyvind Våge og Michelle Wikören Mogstad er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7998 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tomas Nordheim Alme	Hans Nordahls Gate 36
Styremedlem	Anette Giske	Hans Nordahls Gate 38
Styremedlem	John Are Iversen	Hans Nordahls Gate 36
Styremedlem	Michelle Wikören Mogstad	Hans Nordahls Gate 38
Styremedlem	Øyvind Våge	Hans Nordahls Gate 38

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Hans Nordahls Gate 36-38 Bs

Sameiet består av 77 seksjoner.

Hans Nordahls Gate 36-38 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922832994, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Hans Nordahls Gate 36
Hans Nordahls Gate 38

Gårds- og bruksnummer :
79 137

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Hans Nordahls Gate 36-38 Bs 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2020 har som for resten av samfunnet vært preget av COVID19. De aller fleste møter har vært videomøter, og mange diskusjoner har også vært gjennomført på en intern chat-gruppe for styret. Etter et hektisk innflyttingsår i 2019, startet 2020 noe roligere og de tre første kvartalene var arbeidsoppgavene preget av vanlig rutineoppgaver. Ved siden av oppgavene for dette sameiet, er styret gjennom styreleder også representert i styrene for P7 garasjesameie og utomhussameiet for hus 19 og 21 (som eier uteområdene våre).

Det er styrets erfaring at den lukkede Facebookgruppen Hans Nordahls gate 36-38 er den mest effektive måte å kommunisere på. Gruppen har i skrivende stund 134 medlemmer. Det medgår en del tid på å informere og følge med på diskusjon her og det er styrets oppfatning at det er vel anvendt tid. For øvrig kan styret kontaktes via Vibbo og kontaktskjema på www.hansnordahls gate.no, samt epost styret36-38@hansnordahls gate.no, men det er betydelig mindre trafikk på disse kanalene.

Fordi årsmøtet 2020 ble avholdt som forenklet elektronisk møte, ble endel saker satt på hold. Styret har arbeidet videre med noen av disse sakene (sykkelparkering og innglassing av balkonger).

En varm vår og sommer gjorde at det var endel oppfølging mellom styrene i HNG knyttet til oppfølging av feststøy fra balkonger på sen kveld og natt. Styret ber alle eiere sørge for at leietakere er godt informert om at det ikke er adgang til slik støyende aktivitet i vårt boområde og å vise generelt hensyn.

Den samme varme sommeren forverret problemene som mange beboere har opplevd knyttet til ventilasjon i leilighetene. JM ønsker ikke at styret skal være kontaktperson for saker som omhandler de enkelte eierseksjonene og styret har derfor bedt de som har henvendt seg om å kontakte kundeservice@jm.no. Dette til tross for at styret mener det bør vurderes om anlegget som helhet er riktig satt opp og juster. Se egen informasjonssak om dette.

Gjennom høsten 2020 økte styrearbeidet betydelig på grunn av en serie hendelser. Innbrudd i bodområdet, vannskade i leiligheter fra svikt i sprinkelanlegget og tilbakevendende problemer knyttet til stans og dårlig funksjon i ventilasjonsanlegget preget styrets arbeid i siste kvartal av 2020.

Kort kan de tekniske problemene vi har hatt oppsummeres på følgende måte:

Vann/varme/sanitær:

- Tilbakevendende problem med vekslende temperatur på varmtvann som oppleves ved dusjing. Problemene rapporteres fra flere sameier i prosjektet. JM har lagt ned et arbeid i å undersøke flere faktorer, blant annet dusjbatteriene. I høst ble problemene ytterligere forverret ved en tydelig variasjon i trykk på kaldt vann, ikke bare i dusj, men i alle utløp i leilighetene. Siste informasjon fra JM kom i oktober og beskrev skifte av dusjbatterier i enkelte leiligheter som et forsøksprosjekt. Styret følger opp JM. Det er viktig at alle beboere som merker dette problemet også på egenhånd melder saken til kundeservice@jm.no, da dette går på den enkeltes garanti så lenge JM ikke har funnet/beskrevet noen generell årsak/problem bak dette



- Det var et høyt antall radiatorer som ikke gav varme når det begynte å bli kaldt i høst. Styret har forsøkt å avhjelpe og også knyttet kontakt til Østfoldrør bas på stedet som har klart å løse problemet. Det fremstår ikke som det er luft i systemet, og enkelte beboere har opplevd at varmen forsvinner plutselig selv om anlegget har virket like før. Vi har foreløpig ikke fått noen forklaring fra Østfoldrør. Igjen er det viktig at saker meldes til kundeservice@jm.no. De vil nok bli lukket med henvisning til at det er styrets ansvar, og styret vil fortsette å følge opp på henvendelse, men for at JM ikke skal kunne si at de aldri har hørt om problemet, som vi oppfatter som generelt, er det viktig at sakene er meldt.
- Ventilasjon har vært et kronisk problem siden innflytting og det har vært vanskelig å få leverandør til å vurdere om det kan være feil med anlegget. På grunn av dårlig service/manglene tillit til Solland AS som har levert anlegget som underleverandør til JM, ønsket styret ikke å inngå serviceavtale med Solland og styret vedtok å kontakte en annen leverandør for slike tjenester. Dessverre har dette av ulike grunner dratt ut i tid, slik at ny leverandør ikke var på plass før like etter årsskiftet 20/21. Dette har dessverre medført at filter i anleggene ikke har vært skiftet slik de skulle. Etter årsskiftet gikk ventilasjonsproblemene fra å være kroniske og vanskelige å få oversikt over, til å bli akutte. Det medførte at man har fått gjort en ordentlig gjennomgang av anlegget og har funnet flere feil. Det beskrives ikke her, da det er aktivitet i 2021, men det vises til en egen orienteringssak på årsmøtet 2021. Det er ikke grunn til å tro at problemene vi har opplevd er knyttet til forsinket skifte av filter.
- Vi hadde en alvorlig hendelse med rørbrudd/koblingsbrudd i sprinkleranlegget 1. november 2020. Den påfølgende lekkasjen førte til store vannskader i to leiligheter i nr 38. Beboerne har måtte flytte ut under tilbakeføring. Styret har etterspurt, men ikke mottatt noen rapport på hendelsen, om hva den skyltes og om det er grunn til å frykte at noe slikt skal skje igjen. Sameiet og de aktuelle beboerne har hatt utgifter knyttet til egenandeler og betydelig arbeid med flytting og oppfølging.
- Ved årlig vedlikehold på sprinkleranlegget fant serviceleverandøren at brannanlegget ikke hadde vært koblet til sprinkleranlegget i garasjen. Dette anlegget fungerer slik at dersom glass-sikringen i en sprinkler går slik at det begynner å renne vann, går det en alarm i teknisk rom. Det var denne mekanismen som varslet om lekkasjen i leilighetene den 1. november. Dersom det samme hadde skjedd i garasjen, ville alarmen ikke ha gått, og en stor vannskade ville kunne intruffet. Styret har bedt om, men ikke mottatt noen redegjørelse fra JM om dette. Dette er nå rettet kostnadsfritt for oss.
- Det har i 2021 vært to mindre hendelser med sprinkleranlegget, og styret har sendt en henvendelse til JM og underleverandør med tanke på å få ut dokumentasjon på at anlegget er testet iht gjeldende regelverk før driftssetting.

Elektrisk

- Det har vært tilbakevendende problemer med dørklokkeblået som har medført at ringesignal går til feil leiligheter. Dette har vært rettet fortløpende av underleverandør Akershus Elektro kostnadsfritt for oss.
- Det har vært en jordfeil knyttet til inngangsdøren som har gjort at sikringen har gått og dørautomatikken har sluttet å virke. Dette har også resultert i en feilmelding i brannpanelet. Dette er rettet kostnadsfritt for oss.
- Det er flere feilmeldinger knyttet til brannpanelet der Akershus Elektro ikke har akseptert feilen som en reklamasjon og påstår at det skyldes at noen har tuklet med sensorene i leilighetene. Vi har dermed ikke fått hjelp til å fikse dette. Det er nå en



ny dialog på gang med Akershus Elektro med tanke på å få bistand til å fikse det, uavhengig av hvem som ender opp med å betale for det.

- Det har vært problemer med flere dørpumper i bygget. Dette er fulgt opp med leverandør og rettet kostnadsfritt for oss.

Heis

- Det har vært tilbakevendende problemer med heisene i både 36 og 38. Det har vært gitt ulike tilbakemeldinger fra leverandør KONE mtp hva som er galt. Blant annet er det viktig å påse at det ikke samler seg grus dørs�innene i heisen, da dette gjør at heisen stopper. Videre er det viktig at heisen ikke holdes lengre enn to minutter ved inn-/utlasting. Vi har imidlertid grunn til å tro at det også er problemer som ikke skyldes vår bruk av heisen. Styret har vedtatt at det skal ringes etter service også på kveld og natt når heisen stanser da vi har flere beboere som er avhengig av heis. De mange utrykningene i det siste har medført en ikke ubetydelig ekstrakostnad som vi foreløpig har betalt for. Styret følger opp saken og venter på en tilbakemelding fra KONE. Dersom det blir funnet at noen av utrykningene ikke kan lastes vår bruk av heisen, vil vi be om å få de aktuelle fakturaer kreditert. Styret understreker samtidig at det har vært et godt forhold til KONE som leverandør, og styret oppfatter at vi får profesjonell og punktlig service.

Innbrudd/adgangskontroll

- Vi har hatt to runder med innbrudd i 2020. Ved siste runde i november ble det gjort betydelig skade på fire boddører, én inngangsdør og noen mellomdører i kjelleren. Hendelsen ble Politianmeldt og raskt henlagt da det ikke fantes noen opplysninger som kunne bidra til etterforskningen.
- Fra skadene på dører, fremstår det som at gjerningspersonene denne gangen ikke om gjennom kjelleren, med ved å bryte opp nødutgangen fra kjellertrappen og påføre den så stor skade at døren må skiftes ut.
- Styret bidro med og dekket kostnaden for nød-reparasjon.
- Skader på dører er meldt som forsikringssak. Av ulike grunner har det tatt lang tid å få dette rettet, og saken pågår ennå, men det er forventet en snarlig tilbakeføring av dette på forsikringens regning.
- Det er gjort et forsøk med kameraovervåkning i kjelleren, se egen sak på dette i agendaen til møtet.
- Det er hentet inn tilbud på ytterligere sikring av boddører. Samtidig har styret fått råd fra fagfolk at slike tiltak bare medfører større ødeleggelse da de som vil inn uansett kommer seg inn. Se egen sak om dette.
- Saken mot JM vedr garasjesameiet P7s uhjemlede bruk av sameiets kjeller til nødutgang har ligget i bero i 2020, da det antas å ville kreve betydelige kostnader knyttet til juridisk bistand å drive denne saken videre. Det har vært vår påstand at P7 ikke har rettslig anledning til å bruke vår kjeller som nødutgang, og at P7 er dermed levert med en mangel fra leverandør.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 137 032,-.

Dette er kr 138 040,- høyere enn budsjettet og skyldes viderefakturering av fjernvarme juni til desember 2019.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 008 010,-.

Dette er kr 409 990,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak redusert utgifter fjernvarme og konsulent og forvaltningstjenester samt budsjetter kontingenter.

Resultat

Årets resultat på kr 1 134 949 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 762 892,-

Styret valgte i budsjettet for 2020, på bakgrunn av råd fra andre sameier, å holde felleskostnadene konstante, til tross for høyere overskudd enn forventet, da det var for tidlig å si noe om det totale kostnadsbildet for sameiet. Det er også i år et høyere overskudd enn budsjettet. Det er styrets oppfatning at man dersom det også i 2021 ligger an til å levere over budsjett kan vurderes å redusere felleskostnader noe i budsjettet for 2022. Samtidig oppfatter styret at det gitt de utfordringene som vi har på tekniske installasjoner er fornuftig å holde en viss arbeidskapital i selskapet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 196 000,-



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har blitt estimert til kr 117 000 36-38 Bs.

Lån

Hans Nordahls Gate 36-38 Bs har lån ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hans Nordahls Gate 36-38 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hans Nordahls Gate 36-38 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ETO3Y-EBYZM-EEVTL-7XON4-XMSSL-PE3FU



HANS NORDAHL'S GATE 36-38 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 922 832 994, KUNDENR. 7998

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 998 992	1 814 172	2 999 000	2 999 000
Andre inntekter	3	138 040	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 137 032	1 814 172	2 999 000	2 999 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 315	0	-7 500	-7 500
Styrehonorar	5	-80 000	0	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 609	-8 440	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-114 735	-73 015	-115 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-2 545	-20 466	-65 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-70 109	-59 213	-232 500	-196 000
Forsikringer		-121 751	-76 165	-117 000	-117 000
Kommunale avgifter	9	-607 823	-329 958	-540 000	-600 000
Energi/fyring	10	-437 740	-449 831	-610 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 319	-146 356	-350 000	-367 000
Andre driftskostnader	11	-191 064	-25 747	-293 000	-170 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 008 010	-1 189 192	-2 418 000	-2 144 000
DRIFTSRESULTAT		1 129 022	624 980	581 000	855 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 926	3 619	0	0
Finanskostnader		0	-656	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 926	2 963	0	0
ÅRSRESULTAT		1 134 949	627 943	581 000	855 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 134 949			



HANS NORDAHL'S GATE 36-38 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 922 832 994, KUNDENR. 7998
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 505	22 589
Kundefordringer		10 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		135 267	120 373
Andre kortsiktige fordringer	13	-70 000	0
Driftskonto OBOS-banken		975 117	194 802
Skattetrekkskonto OBOS-banken		200	0
Sparekonto OBOS-banken		905 432	901 093
SUM OMLØPSMIDLER		1 961 522	1 238 857
SUM EIENDELER		1 961 522	1 238 857
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 762 891	627 943
SUM EGENKAPITAL		1 762 891	627 943
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 384	33 045
Leverandørgjeld		119 407	169 315
Skyldige offentlige avgifter	14	946	0
Annen kortsiktig gjeld	15	57 893	408 554
SUM KORTSIKTIG GJELD		198 630	610 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 961 522	1 238 857
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2021

Styret i Hans Nordahls Gate 36-38 Boligsameie

Tomas Nordheim Alme /s/ Anette Giske /s/ John Are Iversen /s/

Michelle Wikören Mogstad /s/ Øyvind Våge /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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 097 720
Fjernvarme	559 392
TV/bredbånd	341 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 998 992

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering fjernvarme, juni til og med desember 2019, Hans Nordahls Gt 32-34 (hus 21)	137 864
Korrigeringer på reskontro	176
SUM ANDRE INNETEKTER	138 040

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 800
Påløpte feriepenger	-490
Arbeidsgiveravgift	-12 026
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 315

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 609.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 545
SUM KONSULENTHONORAR	-2 545

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 590
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 519
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-70 109

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-345 236
Renovasjonsavgift	-61 353
Kommunale avgifter, fellesanlegg. Viderefakturert av Grefsen utvikling AS	-201 234
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-607 823

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-63 500
Fjernvarme	-374 240
SUM ENERGI / FYRING	-437 740

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

Vaktmestertjenester	-98 335
Renhold ved firmaer	-39 273
Snørydding	-40 366
Andre fremmede tjenester	-457
Trykksaker	-691
Porto	-2 137
Bank- og kortgebyr	-4 805
Velferdskostnader	-5 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-191 064

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	107
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 339
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 480
SUM FINANSINTEKTER	5 926

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	-70 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	-70 000

Tryg har i forbindelse med en skadesak utbetalt kr 70 000 i erstatning, med ytterligere utbetaling når faktura og dokumentasjon foreligger. Saken er forventet å bli ferdigstilt i 2021. Når faktura og ytterligere utbetaling er klart så vil utlegget på kr 70 000 resultatføres.

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-746
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-946

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-490
Påløpte inntekter, viderefakturering fjernvarme desember, Hans Nordahls Gate 32-34 Bs	25 992
Påløpte kostnader	-83 396
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-57 893

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2021, men som må kostnadsføres i 2020. Dette gjelder strøm for desember.



Annem informasjon om sameiet

Styret

Styret har månedlige styremøter. Henvendelse til styret sendes elektronisk via kontaktskjema <https://www.hansnordahlsgate.no> (velg hus 19)

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har ikke ansvar for forhold i den enkelte sameiers leilighet. Beskjeder til vaktmester kan sendes gjennom henvendelser til styret.

Parkering

Sameiet har ikke parkeringsplasser.

Nøkler/skilt

Nøkler og nøkkelbrikker bestilles via eget bestillingsskjema på <https://www.hansnordahlsgate.no> (velg hus 19)
Postkasseskilt bestilles fra <https://www.posten.no/>

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7145551. 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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000,-



Sak 5

Ordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vedtektene til sameiet sier at årsmøtet kan bestemme ordensregler for sameiet. Styret utarbeidet et utkast til dette etter innflytting, men saken ble ikke behandlet på det forenklede årsmøtet i 2020 på grunn av COVID19. Ordensreglene har ligget ute på hansnordahlsgate.no som foreløpige frem til nå.

Det har til dette årsmøtet kommet et forslag fra Agnete Åkerberg om å innskrenke tidsrommet for støyende arbeid fra 07-20 på hverdager til 07-19.

Styrets innstilling

Styret er enig i at støyende arbeid bør begrenses til kl 19 på hverdager og foreslår at vedlagte forslag til ordensregler vedtas av årsmøtet med den ovennevnte endringen at støyende arbeid kun kan foregå mellom 07-19 på hverdager. Formuleringen for lør- og helligdag holdes uendret.

Forslag til vedtak

Vedlagte utkast til ordensregler vedtas med ovennevnte endring at det ikke skal være støyende arbeider etter kl 19 på hverdager.

Vedlegg

1. HNG-36-38-Ordensregler-1-1.pdf



Ordensreglement for Hans Nordahls gate 36-38

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Musikkanlegg og instrumenter må ikke spilles på så høyt at naboer sjeneres.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.
- Banking, boring eller hamring må ikke foregå på søn- /helligdager

Bruk av balkonger

Lufting og tørking av tøy kan skje inne på balkonger så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å riste klær, sengetøy eller tepper over balkongrekkverket.

Balkonger må ikke spyles slik at det renner vann ned på nabobalkongene.

Ved grilling kan det brukes gass- eller elektrisk grill. Det må tas særskilt hensyn til naboene ved grilling. Kullgrill er ikke tillatt brukt på balkongene.

Fellesarealer

> Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

> Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

> Sjøppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.



Byggeavfall ved oppussing er beboers eget ansvar.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Hunder skal føres i bånd innenfor boligsameiets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget

Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av boligsameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av boligsameiets vedtekter. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Vedtatt av styret den 20.08.19

Godkjent av årsmøtet i sameiet den ##.##.##



Sak 6

Sykkelparkering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har jobbet med å bedre forholdene for sykkelparkering i sameiet. Kort oppsummert som følger:

-Felles sykkelbod i kjelleren med hus 21 var allerede full av sykler ved vår innflytting. Det er satt inn et enkelt sykkelstativ, når det kunne vært plass til et dobbelt. Her er det foreslått et nytt, dobbelt stativ. Hus 19 må være med å dekke kostnadene til dette forholdsmessig etter antall leiligheter.

Hus 19 og hus 21 disponerer uteområdene sammen gjennom eget sameie for utomhusområdet. Her er det nå forslag om å bygge på eksisterende pergola (foran hus 21) for å gi rom til et låsbart sykkelskur. Utomhussameiet vil stå som tiltakshaver, og det er også mulighet for å få støtte inntil 20% fra kommunen til dette prosjektet. Sameiene (hus 19 og 21) må dele kostnaden på dette forholdsmessig.

Det finnes et område i garasje P7 som er satt av til sykkelparkering og som ikke er i bruk. På dette området foreslås det satt opp et låsbart sykkelbur i samarbeid med styret i P7 og styret i hus 21.

Styrets innstilling

Styret ber om tilslutning til ovennevnte tiltak. De er ikke endelig kostnadsberegnet, men det er styrets forutsetning at dette kan gjøres innenfor en totalsum på 200000 kroner for hus 19

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret gjennomføre de ovennevnte tiltak i samarbeid med styret for hus 21, med en øvre kostnadsramme for hus 19 sitt bidrag til kr 200 000

Sak 7

Innglassing av balkong

Forslag fremmet av: Helle og Jan Fredriksen m fl

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Spørsmålet om innglassing av balkong kom opp fra flere seksjonseiere før årsmøtet i 2020, men ble da utsatt på grunn av forenklet møtegjennomføring på grunn av COVID19.

Innglassing reduserer støy og trekk og utvider bruksområdet til balkongene våre.

Tiltaket krever at det søkes til kommunen om fasadeendring. Dette er en prosess som koster penger.

En av forslagsstillerne - Jan og Helle Fredriksen ønsker inkludert i forslaget at kostnaden til søknad om fasadeendring skal dekkes av sameiet.

Innglassing endrer også det visuelle preget på fasaden, og det er styrets oppfatning at dette er en sak som dermed angår årsmøtet og som dermed krevet 2/3 flertall iht eierseksjonsloven §49 a.

Det er styrets vurdering at årsmøtet iht eierseksjonsloven ikke kan pålegge alle seksjonseiere å glasse inn balkongene sine. Det er dermed sannsynlig at resultatet vil bli at noen balkonger er innglasset, mens andre forblir originale. Styret mener det er fornuftig at alle innglassinger leveres fra samme leverandør, slik at det visuelle uttrykket blir likt.

Styret har i mellomtiden innhentet tilbud fra Lumon som har levert tilsvarende løsninger i andre bygg i HNG. Dette gir en indikasjon på kostnad. Styret vil, dersom årsmøtet beslutter innglassing, innhente konkurrerende tilbud, med sikte på å presse prisen ytterligere, men det innhentede tilbudet indikerer øvre pris.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det legges til rette for innglassing for de beboere som ønsker det. Styret mener at spørsmålet om hvem som skal dekke søknad om fasadeendring avhenger av hvor mange som er interessert i tiltaket. Styret har derfor delt forslaget i to, der begge forslag trenger 2/3 flertall.

Forslag til vedtak 1

Styret bes legge til rette for at beboere så snart som mulig kan bestille innglassing av sine balkonger for de som ønsker dette.

Forslag til vedtak 2

Felleskostnader knyttet til tiltaket (søknad om fasadeendring) dekkes av sameiet

Vedlegg

1. Tilbud Hans Nordahls Gate 36-38 Sameie.pdf



Tilbud

Utarbeidet av

Lumon Norge AS

for

Hans Nordahls gate 36 - 38 Sameie

Tilbudsdato: 04.03.2021

Deres kontakt i Lumon Norge AS	Vår kontakt
Sam Ambjørnrud	
Lumon Norge AS Hvamsvingen 7, 2013 Skjetten NO- 1081 Oslo	Michelle Wikören Mogstad Hans Nordahls Gate 38
Telefon: +47 22 32 33 88	Telefon: +47 977 46 346
Mobil: +47 902 07 967	Telefaks:
E-post: Sam.ambjornrud@lumon.com	E-post: michellewmogstad@gmail.com



INNHALDSFORTEGNELSE

	Side:
1. BALKONGINNGLASSING	3
1.1 Teknisk beskrivelse	3
1.2 Generelle anvisninger	4
2. PRISER	5 til 7
3. GENERELLE RAMMEBETINGELSER	8
3.1 Betalingsbetingelser	8
3.2 Leveringsbetingelser	8



1. BALKONGINNGLASSING

Teknisk beskrivelse

Balkong innglassingen består av to horisontale aluminiumprofiler som er festet i balkongens tak- og rekkverks-, eller gulvkonstruksjon. I profilene er det med separate mekanismer festet et herdet glass som kan skyves og svinges.

Glassene er laget av 6, 8 eller 10 mm herdet glass. Tykkelsen på glasset velges ut fra tabellen over anbefalte glasstørrelser i det enkelte tilfelle.

Herdet glass trenger høy belastning for å gå i stykker. Dersom glasset går i stykker smuldrer det opp i små biter, uten skarpe kanter, og det innebærer derfor ingen større risiko for skade.

Glassene festes i glasslister av aluminium i øvre og nedre kant. Innfestingen av glassene i glasslistene sikres med rustfrie nagler. I øvre og nedre glasslist monteres det i hver bevegelige glass et gangjern og en styreenhet.

Det første glasset åpnes ved hjelp av et håndtak, og kan låses i ventilasjonsstilling. De andre glassene kan skyves etter og åpnes. Ved åpning låser gangjernene seg i hverandre. Innglassingen kan på den måten åpnes helt. På L- og U-balkonger kan glassene skyves rundt hjørner på +90°, +135°...+225°.

Glassrutene i balkonginnglassing er vanligvis gjennomsiktige, slik at husets fasade ikke endrer seg i nevneverdig grad. Massefargede og sandblåste glass kan også leveres.

Over- og underprofilene er polyesterpulverlakkerte. Fargene på profilene er:

-hvit RAL 9016

-grå RAL 9006

-andre RAL-farger og eloksering kan spesialbestilles

Plastkomponentene er hvite eller grå.

Overprofilen monteres direkte i tak eller ved hjelp av en egen justeringsprofil. Underprofilen festes på rekkverket eller direkte i gulvkonstruksjonen. Ved innfesting benyttes rustfritt festemateriell.

Vannet ledes bort ved hjelp av et beslag som er laget av plastbelagt ståltynnplate eller aluminiumsplate. Fargene på ståltynnplate finnes på produsentens fargekart.

Aluminiumsplatene lakkeres i det enkelte tilfelle i henhold til RAL-fargekartet.

I mellomrommet mellom glasset og veggen benyttes silikontetting, eller aluminiumslist



1.2 Generelle anvisninger

Ventilasjon

Mellomrommet på 1-3 mm mellom glassene ventilerer balkongen. Innglassingens første glass kan åpnes i ventilasjonsstilling.

VIKTIG! Balkongen må kunne ventileres for at konstruksjonen skal kunne tørke og for at den skal holde seg i god stand.

Tetthet

Lumon balkonginnglassing er vind- og værbeskyttet. Under visse værforhold kan det komme vann og snø inn på balkongen.

Varmeisolerende evne

Balkonginnglassingssystemet er basert på uisolerte aluminiumprofiler og glass. En innglasset balkong er ikke et varmt rom, og den har heller ikke de samme egenskapene som et normalt oppvarmet rom. Den varmeisolerende kappen flyttes ikke, men forblir på samme sted også etter innglassingen.

Lydreduksjon

Lumon balkonginnglassing reduserer støy med cirka 8-12 db.

Rengjøring

Inn- og utsiden av glassene kan vaskes fra balkongen, da glassene vendes inn på balkongen under vask.

Fabrikasjon

Lumon balkonginnglassing lages individuelt etter balkongens mål.

Myndighetenes bestemmelser

Det må utredes på forhånd hvilke krav myndighetene på stedet setter til innglassingen. Innglassingen fører bare til mindre endringer i husets fasade, fordi den kan lages av gjennomsiktig glass uten vertikale profiler.



2. Priser

Her er en liten prisoversikt på de forskjellige balkonger, dette er å forstå veiledende priser før rabatt ved samlet interesseliste.

Det vil bli gitt rabatt etter følgende fordeling, Dette gjelder kun ved første og eventuelt andre innsalgsrunde.

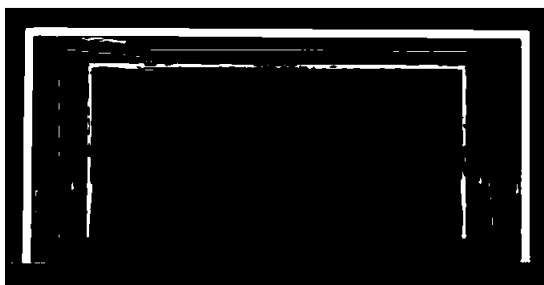
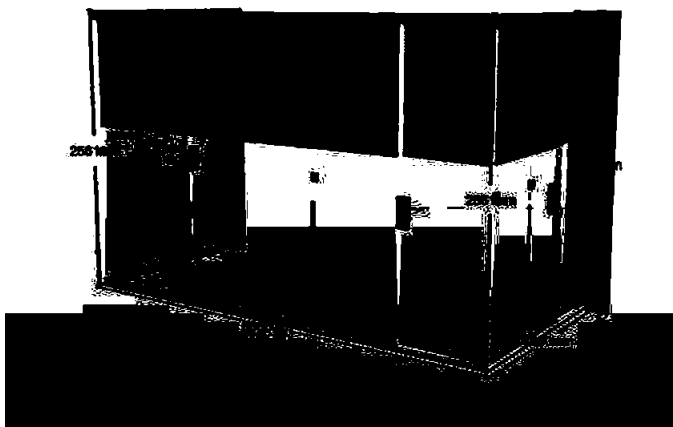
1 – 4 balkonger	3%
5 – 10 balkonger	5%
11 – eller flere	7%

Priser på tetninger til balkong kommer som tilvalg.
Balkonginnglassing vil bli montert fra gulv og opp til tak.

Tilleggsprodukt plissegardiner kr. 2 450,- per stykk

Balkong 3 sider

Kr. 90 300,- ink mva og montasje



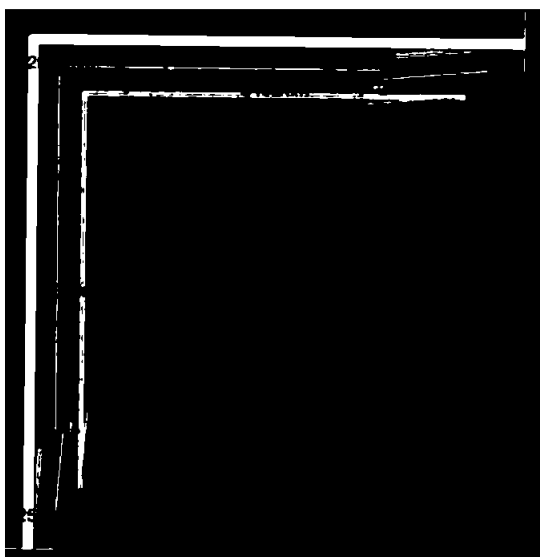
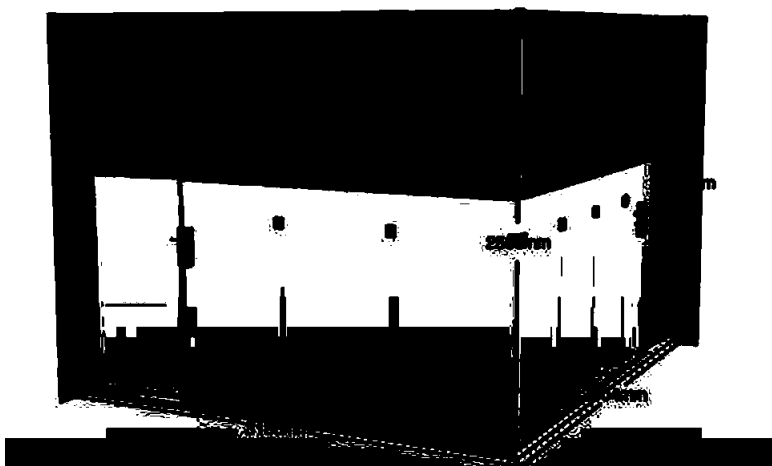


LUMON



Balkong 2 sider

Kr. 76 700,- ink mva og montasje



Lumon Norge as
Hvamsvingen 7, 2013 Skjetten

web: www.lumon.no
epost: post@lumon.no
32 av 47

tlf: 22 32 33 88



3. GENERELLE RAMMEBETINGELSER

3.1 Betalingsbetingelser

50 % ved bestilling
50 % etter levering

Netto per 7 dager

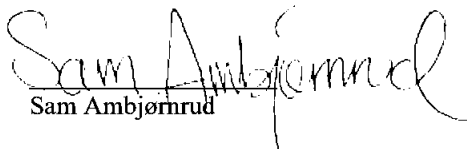
3.2 Generelle betingelser

Mottaker betaler frakt

- Frakt og montering er inkludert.
- Produksjonstid ca. 6-8 uker etter bestilling, montering utføres etter nærmere avtale.
- Tegninger og prosjektering samt statiske beregninger inngår i tilbud.
- Tilleggsarbeid faktureres med kr 690,- eks. mva. pr time.
- Kunden tar selv ansvar for tillatelser fra myndigheter og evt. Styret /sameie.
- Tilbudet er gyldig i 30 dager fra tilbudsdato.

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til å høre fra Dem.
Dersom det skulle være uklarheter i tilbudet eller andre spørsmål,
Vær vennlig å ta kontakt med undertegnede.

For Lumon Norge AS


Sam Ambjørnrud



Sak 8

Sikring av boder med hengelåsbeslag

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiet har opplevd flere runder med innbrudd i bodområdene. Det har vært brukt flere metoder, som klipping av gitter, klipping av hengelås og klipping av dørbeslag/hengelåsrør. Hus 21 har fått montert et hengelåsbeslag som gjør det vanskelig å komme til med verktøy for å klippe lås eller hengelåsrør.

Styret har innhentet pris på ulike beslag og det rimeligste tilbudet er fra Gårdreform som har levert beslagene i hus 21. Totalt utgjør det en kostnad på kr 725/bod inkl mva, totalt 55 825,-. Prisen forutsetter at monteringen kan skje effektivt, dvs at bodeiere er tilgjengelige på samme tidspunkt eller via representant slik at beslagene kan monteres samtidig på flere dører. Kostnaden for beslag ferdig montert på bare én dør er kr 1069.

Tilbud vedlagt (merk at det er adressert til feil sameie).

Styret har innhentet råd fra flere hold i denne saken. Det er tilbakevendende argumentert for at denne typen løsninger er tveeggede sverd - de kan forhindre noen innbrudd, men man ser også at innbrudd gjennomføres, bare med større materielle ødeleggelser. Det så vi eksempler på ved sist innbrudd da gjerningspersonene i stedet for å klippe en billig hengelås ødela en dyr dør. Det er også slik at montering av slikt beslag vil gjøre det litt vanskeligere for beboere som har mistet nøkkelen sin å få brutt opp sin egen bod. Vi har 2-3 slike tilfeller årlig.

Styrets innstilling

Styret foreslår å gå til anskaffelse av ekstra sikring til boder iht vedlagte tilbud.

Forslag til vedtak

Styret bes anskaffe beslag for sikring av boddører. Kostnaden dekkes av sameiet felles.- Løsningen gjelder alle boder tilhørende leiligheter i sameiet.

Vedlegg

1. 41095 (288 Hans Nordahls gate 26 - 30) - Tilbud(1).pdf

2. processed.jpeg

3. processed (1).jpeg

**Gårdreform AS**

Caspar Storms vei 16
0664 OSLO, Norge
Foretaksregisteret: NO 944 936 432 MVA
Telefon: 22 38 38 38
E-post: post@gardreform.no
www.gardreform.no

Hans Nordahls Gate 26-30 Boligsameie
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Tilbud

Tilbudsnummer:	41095	Kundenr.:	10245
Prosjekt:	288 Hans Nordahls gate 26 - 30	Vår kontakt:	Jens Erik Kringberg
Deres kontakt:	Camilla Aune	Betalingsbetingelser:	30 dager
Leveransedato:	2020-12-21	Leveransested:	Hans Nordahls Gate 26-30 Boligsameie Hans Nordahls Gate 26-30 0179 Oslo, Norge

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25%)	Beløp (inkl. mva)
Beslag til boddører	77	330,00	25 410,00	6 352,50	31 762,50
Montering	77	250,00	19 250,00	4 812,50	24 062,50

Montering m/beslag

Prisen for beslag med kåpe vil avhenge noe av antallet vi kjøper inn og frakten.

Normalt vil de ligge på ca. kr. 330 eks. mva. pr. stk.

Monteringen kommer i tillegg. Dersom man kan gjøre flere monteringer på samme dag/sted, vil prisen ligge på ca. kr. 250.- eks. mva. for en dør.

Dersom kun en skal byttes ut, vil det bli ca. kr, 525,- eks. mva.

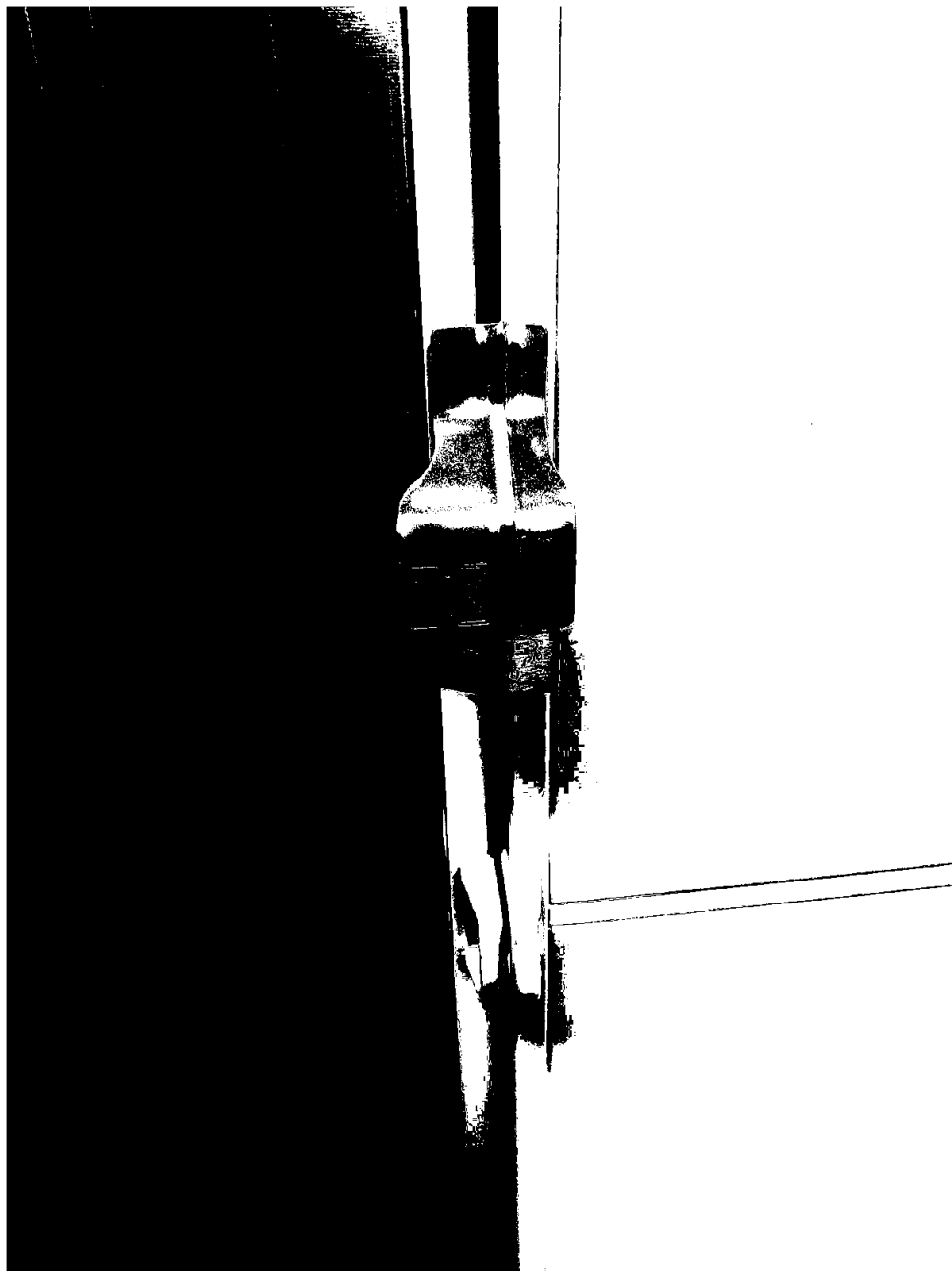
Sum (NOK)			44 660,00	11 165,00	55 825,00
------------------	--	--	------------------	------------------	------------------

Vedlegg 2 til sak 8. Sikring av boder med hengelåsbeslag





Vedlegg 3 til sak 8. Sikring av boder med hengelåsbeslag





Sak 9

Belegg på gulvet i kjelleren

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er kommet forslag fra flere beboere om å utbedre gulvet i kjellerbodområdet. Slik det er i dag er det utbehandlet betongplate. Det er ikke hentet inn formelle tilbud på arbeidet. Det er forslag både om flislegging (slik som i mellomgang) og epoxymaling.

Gangarealet er i underkant av 300m². Med en antakelse om kostnad for flislegging på ca kr 1100-1300/m² og tilsvarende antakelse om 400-600/m² for epoxy er det snakk om et budsjett på hhv ca kr 400 000 for flislegging og kr 200 000 for epoxymaling. Det presiseres at dette er et løst anslag.

Epoxymaling vil antakelig være enklest å renholde.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det hentes inn tilbud på å behandle gulvet med epoxymaling.

Forslag til vedtak 1

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og basert på dette få utført epoxybehandling av kjellergulv innenfor en øvre ramme på kr 250 000 inkl mva

Forslag til vedtak 2

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og basert på dette få flislagt kjellergulv innenfor en øvre ramme på kr 500 000 inkl mva

Sak 10

Kameraovervåkning i kjeller

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I etterkant av innbrudd i 2020 var det et uttrykt ønske fra mange beboere om at det skulle installeres kameraovervåkning i bodområdet i kjelleren. Styret hadde tidligere vurdert ulike løsninger for dette og fått tilbakemelding på at det i liten grad forhindrer innbrudd fra eksterne inntrengere, og løsningen som har vært presentert har en høy kostnad (>130000kr/år). Det fremstår som en forutsetning for at det skal ha effekt at det kan utløses utrykning i sanntid for å avverge/begrense innbruddet. Kun videoopptak i ettertid fremstår som nærmest verdiløst.

Det ble i november likevel satt i gang et prøveprosjekt ved at det er satt opp enkle webkameraer og trådløst nettverk i kjelleren, samt satt opp provisorisk skilting. Formålet med prøveprosjektet var å kartlegge hvor mange falske alarmer/lovlige passeringer det er i kjelleren i løpet av en natt. Dette kan så brukes for å innhente bedre tilbud til profesjonell løsning. Dagens løsning innebærer at kameraene ikke dekker de sonene hvor hoveddelen av trafikken gjennom kjelleren går, dvs den tar normalt ikke opp når beboere kommer fra garasjen og inn i oppgangen, men opptak startes når noen går innover i bodområdet. En alarm sendes så til styreleders mobiltelefon som får opp videobilder i sanntid fra kjelleren. Løsningen har vært konfigurert slik at den kun er aktiv mellom midnatt og kl 0600 hele uken.

Konklusjon:

Det er svært lite trafikk i bodområdene på nattetid. Det vil gjøre det enklere for et sikkerhetsfirma å overvåke området, da det er høy sannsynlighet for at en person som fanges opp på kamera utenfor hovedfartsområdet ikke er der i lovlig ærend. Det er mulig å dekke bodområdet med svært liten negativ påvirkning for beboere, da vanlig trafikk til og fra garasjen ikke behøver å fanges opp (dette innebærer imidlertid at bodene i hovedfartsområdet er dårligere sikret og bør sikres på annen måte). Bodene under hus 21 er heller ikke omfattet av denne overvåkingen.

Den løsningen som er testet ut i dag er imidlertid ikke god nok da det er et høyt antall falske alarmer (4-5 per natt) på grunn av at lyset går av og på i kjelleren utløst av lyder utenfra og fra rørsystemet. Den er heller ikke tilknyttet noe vekterselskap, så den avhenger av at styreleder håndterer alarmen.

Kostnadene per år for slik overvåkning vil sannsynligvis overstige kostnadene til forsikringsegenandeler for den enkelte. Samtidig vil overvåkning kanskje medføre en økt følelse av trygghet, som er vanskelig å prissette, men som må antas å være av verdi for beboere.

For at kameraovervåkning skal være lovlig må det ha et spesifikt formål og det må være forankret i et ønske blant flertall av beboere. I prøveprosjektet er dette ønsket antatt på bakgrunn av spørsmål på Facebook-gruppen. Det må imidlertid bekreftes med 2/3 flertall av årsmøtet.



Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet stemme over om kameraovervåkning skal forekomme i sameiet. I fall årsmøtet sier ja til dette, vil styret gå videre med å innhente tilbud på ulike løsninger. Merk at vi kun kan treffe vedtak for hus 19, dvs beboere som har bodene sine i hus 21 vil ikke bli omfattet av dette, da det vil kreve et tilsvarende vedtak for hus 21.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet stiller seg bak at styret kan innføre kameraovervåkning av bodområdene i kjeller og tilkomst til disse derom det finnes økonomisk forsvarlige løsninger for dette.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet stiller seg bak at styret kan innføre kameraovervåkning i andre deler av sameiets bygningsmasse (utenom bodområdet) dersom det er gode grunner til dette og det kan finnes økonomisk forsvarlige løsninger.



Sak 11

Informasjonssak - status ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det vil i møtet bli gitt grundig informasjon om siste utvikling i arbeidet med ventilasjonsanlegget frem til dags dato.

Styrets innstilling

Styret fortsetter arbeidet med å kartlegge problemene knyttet til ventilasjon og evt ansvarliggjøring av leverandør.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering.



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Ved stiftelse ble alle styremedlemmer valgt for to år av gangen og dette er også vedtektsfestet. Styret foreslår at det for 2021 velges to styremedlemmer for ett år for å sikre at det alltid er kontinuitet i styret. Fra 2022 er alle verv igjen for to år, slik at overlappingen fortsettes.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Bjørn Ola Mundgjel

Har erfaring som styreleder i HNG. Har gjennom den jobben gode relasjoner til både JM og div. underleverandører. Dette mener jeg er viktig i den fasen sameiet er i nå, hvor det er behov for mye kontakt for og få orden på flere prosjekter. Som f.eks. ventilasjon.

Valg av 2 Styremedlem ett år 1 Velges for 1 år

John Are Iversen

Sittende styremedlem

Michelle Wikören Mogstad

Sittende styremedlem

Brit Nappen

Kan stille med relevant kompetanse da jobber som prosjektingeniør hos Vedal
Entreprenør

Øyvind Våge

Sittende styremedlem

Per Mikael Åkerberg

Søker verv til styret under forutsetning om at Bjørn Mundgjel blir valgt som styreleder. Jeg kjenner Bjørn og hans gode arbeid som styreleder i Hus 11-12.

Jeg tror jeg kan bidra med både struktur, engasjement og sunn fornuft, i tillegg til god og relevant kompetanse, inn i vårt styre. Jeg har 17 års erfaring innen finans, økonomi og regnskap, og har blant annet jobbet som revisor i mange år. Jeg ønsker å bidra til fellesskapet vårt i dette sameiet.

Valg av 2 Styremedlem to år Velges for 2 år

John Are Iversen

Sittende styremedlem

Michelle Wikören Mogstad



Sittende styremedlem

Brit Nappen

Kan stille med relevant kompetanse da jobber som prosjektingeniør hos Vedal
Entreprenør

Øyvind Våge

Sittende styremedlem

Per Mikael Åkerberg

Søker verv til styret under forutsetning om at Bjørn Mundgjel blir valgt som styreleder.
Jeg kjenner Bjørn og hans gode arbeid som styreleder i Hus 11-12.

Jeg tror jeg kan bidra med både struktur, engasjement og sunn fornuft, i tillegg til god og relevant kompetanse, inn i vårt styre. Jeg har 17 års erfaring innen finans, økonomi og regnskap, og har blant annet jobbet som revisor i mange år. Jeg ønsker å bidra til fellesskapet vårt i dette sameiet.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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