



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 926 780
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HUNDSUND 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 005 356	1 844 472
Sum inntekter		2 005 356	1 844 472
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		3 549 384	1 818 910
Sum kostnader		3 606 434	1 875 960
Driftsresultat		-1 601 078	-31 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 792	5 462
Sum finansinntekter		2 792	5 462
Annen finanskostnad		31 989	
Sum finanskostnader		31 989	0
Netto finans		-29 197	5 462
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 630 275	-26 025
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 630 275	-26 025
Årsresultat		-1 630 275	-26 025
Totalresultat		-1 630 275	-26 025
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 630 275	-26 025
Sum overføringer og disponeringer		-1 630 275	-26 025



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		181 863	168 612
Sum varige driftsmidler		181 863	168 612
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		181 863	168 612
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		20 585	19 194
Sum fordringer		20 585	19 194
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		994 930	699 169
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		994 930	699 169
Sum omløpsmidler		1 015 515	718 363
SUM EIENDELER		1 197 378	886 975

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			834 433
Udekket tap		795 842	
Sum opptjent egenkapital		-795 842	834 433
Sum egenkapital		-795 842	834 433
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 937 592	
Sum annen langsiktig gjeld		1 937 592	0
Sum langsiktig gjeld		1 937 592	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		425	
Leverandørgjeld		25 428	15 521
Annen kortsiktig gjeld		29 775	37 020
Sum kortsiktig gjeld		55 628	52 541
Sum gjeld		1 993 220	52 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 197 378	886 975



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305728

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 926 780
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HUNDSUND 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 994 926 780
HUNDSUND 1 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 005 356	1 844 472
Sum inntekter		2 005 356	1 844 472
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		3 549 384	1 818 910
Sum kostnader		3 606 434	1 875 960
Driftsresultat		-1 601 078	-31 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 792	5 462
Sum finansinntekter		2 792	5 462
Annen finanskostnad		31 989	
Sum finanskostnader		31 989	0
Netto finans		-29 197	5 462
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 630 275	-26 025
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 630 275	-26 025
Årsresultat		-1 630 275	-26 025
Totalresultat		-1 630 275	-26 025
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 630 275	-26 025
Sum overføringer og disponeringer		-1 630 275	-26 025



Organisasjonsnr: 994 926 780
HUNDSUND 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		181 863	168 612
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		181 863	168 612
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		20 585	19 194
Sum fordringer		20 585	19 194
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		994 930	699 169
Sum omløpsmidler		1 015 515	718 363
SUM EIENDELER		1 197 378	886 975
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			834 433



Udekket tap	795 842	
Sum opptjent egenkapital	-795 842	834 433
Sum egenkapital	-795 842	834 433
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 937 592	
Sum annen langsiktig gjeld	1 937 592	0
Sum langsiktig gjeld	1 937 592	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	425	
Leverandørgjeld	25 428	15 521
Annen kortsiktig gjeld	29 775	37 020
Sum kortsiktig gjeld	55 628	52 541
Sum gjeld	1 993 220	52 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 197 378	886 975



Organisasjonsnr: 994 926 780
HUNDSUND 1 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

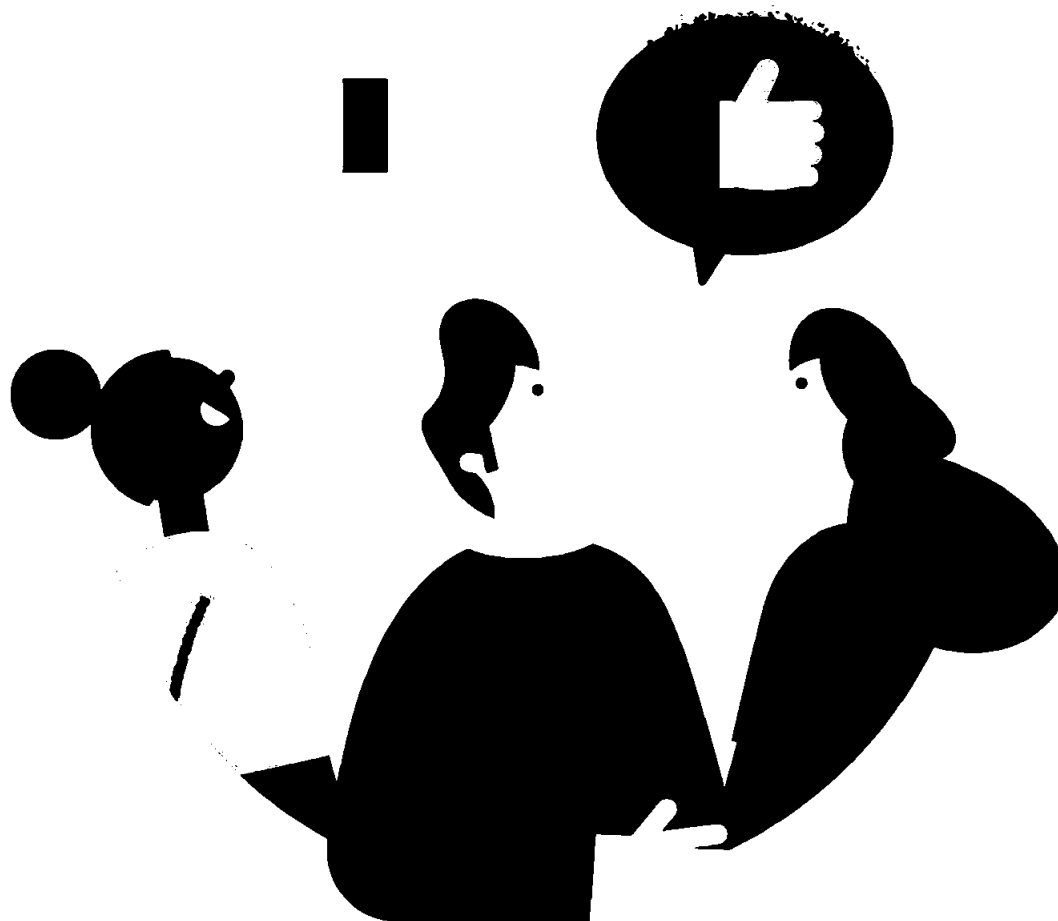
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Hundsund 1 Boligsameie

17. mars 2022



Til seksjonseierne i Hundsund 1 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 17. mars 2022 kl. 19.00

På Hundsund Ungdomsskole, Snarøyveien 81, Fornebu.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hundsund 1 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 en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Hundsund 1 Boligsameie
avholdes torsdag 17. mars 2022 kl. 19.00 på Hundsund Skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nedbetaling av felles lån
- B) Korrigering av reseksjonering
- C) Elektronisk nøkkel til ytterdør

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Sandvika, 25.02.2022

Styret i Hundsund 1 Boligsameie

Kåre Franseth/s/

Christian Rambech Dahl /s/

Hege Røgeberg Ousland /s/

Erik Berge Wiken/s/

Carl Herman Rune Skjold/s/



Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no **ÅRSRAPPORT FOR 2021**

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kåre Franseth	2021-2022	Langoddveien 29 B
Styremedlem	Christian Rambech Dahl	2020-2022	Langoddveien 31
Styremedlem	Hege Røgeberg Ousland	2021-2023	Langoddveien 23
Styremedlem	Rune Skjold	2020-2022	Langoddveien 25 B
Styremedlem	Erik Berge Wiken	2021-2023	Langoddveien 29 A
Varamedlem	Anders Olav Christiansen	2021-2022	Langoddveien 27 G
Varamedlem	Helene Ihlen	2021-2022	Langoddveien 27 D

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Hundsund I Boligsameie

Sameiet består av 39 seksjoner.

Hundsund I Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994926780, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Langoddveien 23
Langoddveien 25 A - J
Langoddveien 27 A - G
Langoddveien 29 A - B
Langoddveien 31

Gårds- og bruksnummer:

41 881

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

Hundsund I Boligsameie 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

Styret har gjennomført 6 styremøter siden nytt styre ble valgt på digitalt årsmøte gjennomført i Hundsund 1 Boligsameie i juni 2021. Styret har utover møtene også kommunisert på epost.

2021 og de første månedene av 2022 har vært preget av at vi fremdeles har hatt en aktiv koronapandemi gående.

Styret har fulgt tradisjonen med å tildele ansvarsområder for de enkelte styremedlemmer. Det har vært et godt samarbeid om økonomi, ekstern representasjon og garasje, samt diskusjoner angående behov for fremtidig vedlikehold. Grunnet koronapandemien har det ikke vært gjennomført noen felles dugnad i 2021.

Styret har tatt i bruk Vibbo (vibbo.no eller egen app) for kommunikasjon til sameiere om viktige saker av felles interesse. Korrekt epost adresse til styret er: Hundsund1@styerommet.no

Fjernvarme og varmtvann

Leveranse av fjernvarme fra Oslofjord Varme AS til anlegget i teknisk rom i garasjen ser ut til å ha stabilisert seg. Det har likevel oppstått episoder der leveranse av varmtvann og varme faller ut.

Styret gjentar anmodningen fra tidligere år: Ikke steng radiatorer helt av utenom fyringssesongen. Radiator vil oppfattes som kalde uansett og vi vil få adskillig mindre behov for service ved oppstart av fyring. Det anmodes også om at den enkelte sameier ikke justerer på vann og varme i eget skap. Systemet har vært finjustert, nå plages noen av at andre har endret innstillinger hos seg. Derved får naboene problem med varme. En mulig og nødvendig løsning kan være at hele varmeanlegget må justeres på nytt. Styret jobber for tiden med en konsulent for å finne og kartlegge mulige feil på anlegget. Dette kan i første omgang føre til en del utskiftning og fornying av utstyr plassert i teknisk rom. Hvis feilen ligger i fordelerskapet i den enkelte leilighet kan dette resultere i en mer omfattende reparasjon- og/eller justeringsjobb.

Kontroll og service på gassanlegg

Kontroll og service på gassanlegg gjennomføres samtidig hos alle i løpet av første kvartal. Omtrent 50% av seksjonene har peis, grill og gasskomfyr. Det er styrets ansvar at denne servicen og kontroll gjennomføres. Sameiet viderefakturerer til seksjonene som har gassinstallasjon.

Kontroll og service på heiser

Kontroll gjennomføres årlig. Heiskontrollen i 2021 oppdaget feil på begge heisene hvor reparasjon og korrigerende utføres i 2022.



Vannskade

Det har vært en ny vannskade med inntrenging av vann over stuevindu i nr. 23. Vannskaden har sin årsak i en konstruksjonsfeil i overgang mellom balkong gulv og vegg i etasjen over som var vanskelig å komme til. Skaden er nå utbedret igjen, denne gang forhåpentlig på permanent basis.

Vedlikehold

Det ble sommeren 2021 utført et større vedlikeholdsarbeid som innebar nedvasking av fasader og maling av utvendige dør- og vinduskarmer. I tillegg ble det skiftet ut insektsperrer i luftspalten over vinduene samt gjort noe tilleggsarbeid.

Lysarmaturer og husnummer

Det er tidligere kommet inn meldinger om at det mangler husnummer på nr. 29 A og B. Det er mer korrekt å si at den opprinnelige plasseringen av disse var lite synlig. Nye husnummer er nå montert.

Det er også varslet at armaturene på lysene i trappeganger er i oppløsning. Armaturene i nr. 23 er allerede skiftet ut, det samme er planlagt gjort i nr. 31 samt nr. 29 A og B i løpet av 2022.

Faste avtaler

Sameiet har fast service på fjernvarmeanlegg, heiser, gassanlegg og røyklukter. Anlegg for avfall driftes av kommunen og service på dette dekkes og holdes av driftsansvarlig.

Vask av nedkastene må sameiet besørge selv. Gjeste-parkeringsplasser forvaltes sammen med Hundsund 2 boligsameie (H2).

Sameiet har sagt opp vaktmesteravtalen med virkning fra 01.02.2022, men beholder øvrige tjenester fra Coor (trappevask og matter). Dette innebærer en årlig besparelse på kr. 76,875.

Styret har fornyet avtalen med Telenor for 3 nye år fra januar 2022. I den forbindelse ble alle rutere og T-We bokser utskiftet. Kontrakten er fornyet til uforandret pris og utskiftning av utstyr skal ikke medføre noen ekstra kostnad. Det blir dog en liten symbolsk utgift på kr. 10 pr. måned for leie av det nye utstyret.

Telenor er altså eier av utstyret og det skal følge leiligheten ved salg.

Parkering på sameiets arealer

Av sikkerhets- og trivselsmessige grunner anmoder styret om at slik parkering avgrenses til høyst nødvendig stopp i forbindelse med flytting av store kolli. Vi viser også til sikkerhetskrav fra brannvesenet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 005 356.

Dette er kr 26 356 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader f.o.m 01.11.2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 606 434.

Dette er kr 1 622 084 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikehold, herunder vask og maling av vinduer og fasader, tømmerarbeid og andre driftsoppgaver. Se note 7 for mer informasjon.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 630 275 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 959 887.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 404 000 til løpende vedlikehold. Det er ikke planlagt å gjennomføre større prosjekter til neste år.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Det er satt av 365 500 til kommunale avgifter. Dette er en økning fra i fjor som skyldes en generell prisjustering.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med høyere energikostnader som beregnet for hele 2021. Dette skyldes historisk høye strømkostnader i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 9 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hundsund I Boligsameie.

Lån

Hundsund I Boligsameie har lån i OBOS-banken. Det er et annuitetslån, med flytende rente og forventet nedbetalingstid er 2031. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hundsund 1 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hundsund 1 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 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 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: IEEWB-OESTL-7WYKI-66A17-PF17T-GISW3



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-18 13:56:11 UTC



Penneo Dokumentnrøkke: IEEWB-OESTL-7WYKI-66A17-PFIT7-GISW3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 005 356	1 844 472	1 979 000	2 205 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 005 356	1 844 472	1 979 000	2 205 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 523	-6 438	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-89 735	-87 248	-89 000	-92 500
Konsulenthonorar	6	-28 498	-25 013	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-2 042 001	-416 663	-482 000	-404 000
Forsikringer		-189 185	-182 073	-188 000	-197 000
Kommunale avgifter	8	-343 252	-323 690	-348 500	-365 500
Andre anlegg	9	-182 296	-204 062	-150 000	-150 000
Energi/fyring	10	-157 223	-139 736	-132 000	-152 000
TV-anlegg/bredbånd		-208 324	-194 722	-200 000	-217 000
Andre driftskostnader	11	-302 348	-239 265	-319 800	-308 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 606 434	-1 875 960	-1 984 350	-1 961 550
DRIFTSRESULTAT		-1 601 078	-31 488	-5 350	243 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 792	5 462	0	0
Finanskostnader	13	-31 989	0	0	-75 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-29 197	5 462	0	-75 000
ÅRSRESULTAT		-1 630 275	-26 025	-5 350	168 450
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-834 433	-26 025		
Udekket tap		-795 842	0		



13

Hundsund I Boligsameie

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	181 863	168 612
SUM ANLEGGSMIDLER		181 863	168 612
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 025	2 834
Forskuddsbetalte kostnader		17 560	16 360
Driftskonto OBOS-banken		432 969	138 965
Sparekonto OBOS-banken		242 290	241 860
Sparekonto OBOS-banken II	15	319 671	318 344
SUM OMLØPSMIDLER		1 015 515	718 363
SUM EIENDELER		1 197 378	886 975
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	834 433
Udekket tap	16	-795 842	0
SUM EGENKAPITAL		-795 842	834 433
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 937 592	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 937 592	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 775	27 877
Leverandørgjeld		25 428	15 521
Påløpte renter		425	0
Annen kortsiktig gjeld		0	9 143
SUM KORTSIKTIG GJELD		55 628	52 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 197 378	886 975
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	111 892	212 101
Bærum, 16.02.2022	Styret i Hundsund 1 Boligsameie		
Kåre Franseth/s/	Christian Rambech Dahl/s/	Hege Røgeberg Ousland/s/	
Rune Skjold/s/	Erik Berge Wiken/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 623 348
Bodleie	148 644
Kabel-tv	119 508
Bredbånd	72 000
Heis	41 856
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 005 356

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 523.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 810
Andre konsulentthonorarer, Takstfirmaet Remøe AS	-11 688
SUM KONSULENTHONORAR	-28 498

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Best Totalentreprenør AS, vedlikehold av fasader	-1 667 292
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 667 292
Drift/vedlikehold bygninger	-27 305
Drift/vedlikehold VVS	-8 727
Drift/vedlikehold elektro	-45 258
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-174 694
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 906
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 902
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 918
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 042 001

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-167 469
Renovasjonsavgift	-175 783
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-343 252

NOTE: 9**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Kostnader andre anlegg Søndre Hundsund Garasjesameie	-182 296
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-182 296

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

Elektrisk energi	-29 567
Fjernvarme	-125 437
Andre fyringskostnader	-2 219
SUM ENERGI / FYRING	-157 223

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-18 318
Lyspærer og sikringer	-355
Vaktmestertjenester	-74 925
Renhold ved firmaer	-71 940
Snørydding	-56 582
Andre fremmede tjenester	-317
Trykksaker	-465
Porto	-782
Kontingenter	-71 192
Bank- og kortgebyr	-2 980
Velferdskostnader	-4 492
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-302 348

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 757
Andre renteinntekter Søndre Hundsund Garasjesameie	1 035
SUM FINANSINTEKTER	2 792

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 989
SUM FINANSKOSTNADER	-31 989

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar.**

Selskapet eier 28,15 % av Søndre Hundsund Garasjesameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Søndre Hundsund Garasjesameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Søndre Hundsund Garasjesameie og utgjør kr 111 892.

Selskapets andel i Søndre Hundsund Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Søndre Hundsund Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som årsmøtet har fastsatt.

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 verdøkninger 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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

62 408

-1 937 592

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 937 592



4. Fastsettelse av honorar

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr. 50 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Nedbetaling av felleslån

Våren 2021 ble det holdt et ekstraordinært sameiermøte hvor et av punktene på agendaen var å ta opp et lån oppad begrenset til kr. 2,000,000 som i hovedsak skulle brukes til finansiering av et vedlikeholdsprosjekt som bestod av nedvasking av fasader, omgjøring av luftespalte over vinduer og maling av utvendige vinduskarmer pluss noe tilleggsarbeid.

Se vedlagt «Notat til ekstraordinært sameiermøte mai 2021» hvor prosessen er forklart i detalj.

På det ekstraordinære sameiermøtet ble det blant annet vedtatt følgende:

«Sameiere gir styret fullmakt til å ta opp et fleksibelt lån, oppad begrenset til kr. 2,000,000.

Etter at alle kostnader ved tiltaket er avdekket, og senest på ordinært årsmøte i 2022, vil styret komme tilbake til sameierne med forslag til nedbetaling av lånet.»

Det ble tatt opp lån i OBOS-banken i samsvar med vedtaket ovenfor. Når det gjelder forslag til nedbetaling ble det i praksis en jobb for det nye styret som ble valgt på det ordinære årsmøte i juni 2021.

Det forrige styret har indikert tre alternativer til nedbetalingsløsninger og det nye styret har sett på disse alternativene og i tillegg sjekket med relevant lovverk om det eventuelt skulle være hindringer for noen av forslagene.

Sameiets lån til OBOS-banken er et annuitetslån med flytende rente og med nedbetalingstid på 10 år med månedlige avdrag og renter.

Styret har etter at totalbeløpet for vedlikeholdsarbeidet ble fullført startet med nedbetaling av lånet etter disse retningslinjer.

Da totalbeløpet for vedlikeholdsarbeidet utført av Best Totalentreprenør AS kom på kr. 1,667,292 har styret videre gjort en ekstraordinær nedbetaling tilsvarende differansen mellom opprinnelig lånebeløp på kr 2,000,000 og slutfaktura, dvs. kr. 332,708.

Nedbetalingen ble gjort i januar 2022 og vises derfor ikke i årsregnskapet for 2021. Dagens lånesaldo er kr. 1,579,517.

Styret foreslår videre at opptil kr. 300,000 tas fra vedlikeholdsfondet og brukes til en ytterligere ekstraordinær nedbetaling av lånet og trenger sameiernes samtykke til det. Dette er således noe årsmøtet må gi tillatelse til.



Framtidige årsoverskudd på driftsregnskapet settes av til nytt vedlikeholdsfond for betaling av kommende større vedlikeholdsarbeid.

Som kjent er vi et sameie og lovverket som regulerer dette er blant annet gitt i eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017) som skal sikre interessene til både sameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne.

Når det gjelder spørsmålet om en rask nedbetaling av restlånet finnes det et hinder i lovens § 50 som beskriver at tiltak som går utover vanlig forvaltning og som medfører et økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier og hvor tiltaket har en felles kostnad for seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp (G), som for tiden tilsvarer kr.106,399, kan tiltakene bare gjennomføres dersom disse eierne uttrykkelig sier seg enige.

Vårt sameie har, etter det styret kan se, 8 seksjonseiere som trolig vil komme over grensen som er angitt ovenfor og et vedtak fra de øvrige seksjonseiere vil være i strid med eierseksjonslovens intensjon og bestemmelser.

Styret har etter en helhetsvurdering kommet fram til at den beste løsningen for samtlige seksjonseiere er å ta inn kostnaden over tid og har økt felleskostnadene noe for å nedbetale lånet innenfor en forsvarlig tidsperiode.

Styret ser det ikke hensiktsmessig å øke belastningen for den enkelte seksjonseier ytterligere, grunnet usikkerhet rundt den økonomiske bærekraft, i en tid med høye strømpriser m.m.

Oppsummert er styrets forslag til nedbetalingsplan:

1. Årsmøtet gir styret fullmakt til å bruke vedlikeholdsfondet til ytterligere nedbetaling av sameiets lån i OBOS-banken.
2. Lånet tilbakebetales som ekstraordinær innbetaling og balansen som månedlige avdrag og renter i de neste 9 år.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet gir styret fullmakt til å bruke vedlikeholdsfondet til ytterligere nedbetaling av sameiets lån i OBOS-banken
2. Lånet tilbakebetales med ekstraordinær innbetaling og balansen i månedlige avdrag og renter i de neste 9 år

B) Korrigering av reseksjonering

Det forrige styret har tidligere godkjent reseksjoneringen, og at saken måtte forelegges årsmøtet for godkjenning. Dette ble aldri fremmet som sak på årsmøtet, men omtalt i styrets beretning for 2021.

Eiere av seksjon nr. 37 i Langoddveien 31 har rapportert manglende fullføring av formalisering ved tinglysning av reseksjonering av 2. etasje i nr. 31 før salg i 2016. Ved en inkurie er området foran heisen i 2. etasje (5 m²) regnet inn i brøken til seksjon nr. 37.

Eiere av seksjon nr. 37 ønsker å få denne saken korrigert.

Både styret for forrige år og det nåværende styret er velvillig til at arealet i leilighet nr. 37 reduseres med 5 m², fra 132 m² til 127 m², og formelt tilbakeføres til sameiets fellesareal. Det vil gi noe reduksjon av felleskostnad pr. måned til sameiet.

Det er ikke gjort noen undersøkelse angående hvilke kostnader som vil være involvert for å formalisere en slik endring.

Ettersom kostnader ved kjøp av leiligheter i sameiet ikke er en sak for styret eller andre sameiere, må alle kostnader som påløper en slik formalisert endring dekkes av eier av leilighet nr. 37.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godtar at arealet i leilighet nr. 37 reduseres med 5 m², fra 132 m² til 127 m², og formelt tilbakeføres til sameiets fellesareal.

C) Forespørsel om elektronisk nøkkel til ytterdører

Årsmøtet har mottatt en forespørsel fra en sameier som er interessert i å få installert elektronisk nøkkel på ytterdører. Det vises til det arrangement som er gjort på døren ned til garasjen.

Styret foreslår at årsmøtet delegerer denne og andre lignende forespørsler til styret som da vil vurdere om dette kan være av allmenn interesse og innenfor akseptable kostnadsrammer.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å vurdere nyanskaffelser etc. sett i forhold til total kostnad, nytte og hensikt.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

Alle som er på valg i styret stiller til gjenvalg. Styret oppfordrer beboere til å melde seg som kandidater.

- a) Valg av styreleder for 1 år
Kåre Franseth foreslås valgt som styreleder

- b) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Christian Rambech Dahl foreslås valgt som styremedlem.
Rune Skjold foreslås valgt som styremedlem.

- c) Valg av 1 varamedlem for 1 år
Helene Ihlen foreslås valgt som varamedlem

Vedlegg:

Notat til ekstraordinært sameiermøte mai 2021

Vedlikehold av fasader og nødvending tillegg av tømrerarbeid i Hundesund 1 Boligsameie sommeren 2021

Bakgrunn

Bygningsmassen i Hundesund 1 Boligsameie er nå 11 år gammel og trenger vedlikehold. Svartsopp på fasader, flassing av maling, lekkasjer og skjolder på flater er tegn på at vedlikehold er påkrevet. Styret anser vedlikehold av fasadene som en prioritert oppgave for å ta vare på sameiets verdier.

Styrets arbeid

Arbeidet med saken har pågått siden sommer 2020. Det ble gjennomført en befaring med to representanter fra styret og Takstfirmaet Remøe. Rapporten fra Takstfirmaet Remøe viser klart behov for vedlikehold av bygningenes fasader.

Kravspesifikasjonen etter befaringsen viser at vask av fasader på alle hus er den viktigste jobben som må utføres, før maling av vindusrammer og sprinkler etc. i treverk. Rapport fra Takstfirma Remøe omtaler svartsopp og forurensning som en utfordring. Denne må vaskes bort så godt det lar seg gjøre. Dersom den får anledning til å utvikle seg under fasadeplatene vil den skape et større problem. Svartsopp, i tillegg til forurensning, er årsak til mørke flekker på fasadeplater og hvite metaldekk langs balkongene. OBS! Dette frister sameiere til vask med kraftige vaskemidler, noe som vil skade fasadeglass på balkongene.

Det anbefales ikke å male fasadene på nåværende tidspunkt.

Etter befaring med styret og kravspesifikasjon ble det, ved hjelp av takstmann, gjennomført en befaring med flere aktuelle tilbydere. Til sammen tre seriøse tilbud ble mottatt. Innhold i leveransen og prisnivå ble drøftet. Målet var å legge forholdene til rette for leveranse av nødvendig kvalitet og til en akseptabel pris.

I løpet av høsten 2020 ble det klart at det vil være ønskelig å få utført noen ekstra oppgaver i tilknytning til vedlikehold av fasader. Det ble derfor gjennomført en ny befaring i mars 2021 med Best Total Entreprenør AS, som hadde levert det best gjennomarbeidete tilbudet og som også hadde kompetanse til å utføre de andre oppgavene som det vil være praktisk å få gjennomført samtidig med vedlikehold av fasadene.

Følgende tillegg til opprinnelig forespørsel ble drøftet:

- Utskifting og omgjøring av luftespalte over vinduer, ved ny vindtetting med lufterør og fjerning av skumplastlist som har en tendens til å samle vann over utsatte vinduer.
- Bytting av gummilist på utsatte vinduer med sprosler, der det er tendens til lekkasje.
- Opprinnelig forespørsel omfattet brune vinduer. Ny befaring i april omfattet også behandling av hvite vinduer. Disse er i en mye bedre stand enn brune vinduer, særlig vinduer med aluminiums kant, men styret vurderer det slik at kostnad vil bli langt lavere og bygningene vil fremstå friskere, dersom disse vinduene behandles samtidig med fasader og brune vinduer.



Styret mottok et revidert tilbud fra Best Total Entreprenør AS som er blitt drøftet på ny. Styret har vedtatt å gå for Best Total Entreprenør AS som den aktuelle leverandøren av vedlikehold av fasader og nødvendig tømmerarbeid. Både tjenesten som kan leveres og prisnivå er mer fordelaktig enn nærmeste konkurrent. Revidert tilbud ble sendt til Takstfirma Remøe for kvalitetssikring.

Hva vedlikeholdsoppdraget omfatter

Oppgaver som inngår i kravspesifikasjonen og tilbudet er følgende:

- Vask av fasader på alle bygg
- Pussing, grunning og maling av rammer, inkludert metall, på alle vinduer og terrassedører, samt pyntesprosser på nr. 23,27,29 og 31.
- Pussing, grunning og maling av metall søyler på nr. 25
- Utskifting og evt. omgjøring av luftespalte over vinduer, ny vindtetting med lufterør og fjerning av skumplast som samler vann over utsatte vinduer.
- Bytting av gummilist på utsatte vinduer med sprosser, der det er tendens til lekkasje.
- Beis og vinduer på nr. 25 er vurdert til å være i god stand og vil bli vedlikeholdt på et senere tidspunkt.
- Tilbudet forutsetter at vask, maling og annet spesifisert vedlikehold kan gjennomføres i sammenheng.
- Mottatt tilbud dekker bruk av lift, der det er mulig. Mulig bruk av stillas gjenstår å drøfte.
- Farger etc. vil bli som beskrevet i sameiets FDV mappe.

Styret har drøftet saken grundig og mener at Tilbudet fra Best Total Entreprenør dekker behov for ytre vedlikehold på bygninger som er kjent nå og fremmer dette som eneste sak i elektronisk sameiermøte. Arbeidet kan iverksettes sommeren 2021

Det gjenstår noen få elementer å drøfte før kontrakt kan signeres. *Standard Norge, Håndverkstjenesteloven, Kontrakt om arbeid på fast eiendom* vil bli benyttet.

Sameierne rydder terrasser slik at det er mulig å komme til, samt bidrar til at vinduer kan stå på gløtt når de tørker.

Finansiering av vedlikeholdet

Tilbudet, før siste drøftinger, er på rett i underkant av 1.700.000,-. Styret har satt rammen for finansiering til 2.000.000,-. Dette beløpet mener styret burde dekke alt arbeid og en nødvendig buffer for uforutsette situasjoner. Dersom det gjenstår et restbeløp når fakturaer er betalt, vil det bli gjort en avsetning til beising og eventuelt annet nødvendig vedlikehold på nr. 25.

Styret har drøftet alternativene for finansiering og søkt assistanse hos Obos. Følgende 3 alternativer har vært belyst:

- Hele beløpet finansiert som et felles lån med nedbetaling over 10 år. Felles lån vil medføre relativt høye årlige gebyrer, i tillegg til at sameiet ikke vil få en attraktiv rente fordi bank ikke vil kunne ha pant i bolig. Tilbudt rente fra OBOS-banken ligger på noe over 4% rente på
- Hybridløsning der de som ønsker betaler sin del omgående og resterende betaler over 10 år Hybridløsningen vil medføre samme vilkår som felles lån. I tillegg vil de som velger å innbetale et engangsbeløp måtte stille garanti for å dekke dersom en sameier ikke dekker sin andel.



- Innkalling av engangsinnbetaling fra alle sameiere, fordelt i forhold til den enkelte sameiers eierbrøk. Det gir den mest gunstige lånekostnaden for både sameiet og den enkelte sameier. De som vil finansiere sin andel med lån vil kunne benytte egen bolig som sikkerhet og derved få en langt bedre rente enn om finansieringen skal skje gjennom sameiet.

Styret vil etter at kostnadene ved tiltaket er avklart, og senest på ordinært sameiermøte i 2022 fremme et forslag til løsning for finansiering av tiltaket.

Forslag til godkjenning

1. Sameiere gir styret fullmakt til å innhente tilsagn om et fleksibelt lån på best mulig betingelser, oppad begrenset til kr 2.000.000.
Etter at alle kostnader ved tiltaket er avdekket, og senest på ordinært årsmøte i 2022, vil styret komme tilbake til sameierne med forslag til dekning av disse.
2. Sameiere gir styret fullmakt til å tildele vedlikeholdsoppdrag til Best Totalentreprenør med en kostnadsramme oppad begrenset til 2.000.000,- kroner.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan treffes på e-post hundsund1@styrerommet.no

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.

Renhold

Sameiet har avtale med Coor Service om renhold av fellesarealene.

Parkering

Alle seksjonseierne har ervervet minst en parkeringsplass i garasjeanlegget sammen med sin seksjon. Den nærmere fordelingen av parkeringsplassene ble fastsatt av Søndre Hundsund Garasjesameie. Bruksretten til parkeringsplassen som obligatorisk følger med ved erverv av en seksjon, kan kun overdras sammen med seksjonen. Plasser som er ervervet ut over denne, kan kun overdras innenfor eget sameie.

Ved utleie av parkeringsplass gjelder samme regler som angitt i §6 i vedtektene for Søndre Hundsund Garasjesameie

Nøkler/skilt

Bestilles gjennom styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565827. 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.



5785 Hundsund I 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

E-post: oef@obos.no

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