



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 420 714
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HESTEHAAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Ellen Kåsine
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 369 946	2 314 214
Sum inntekter		2 369 946	2 314 214
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			8 300
Annen driftskostnad		2 465 616	2 025 567
Sum kostnader		2 534 076	2 102 327
Driftsresultat		-164 130	211 887
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		499	40
Annen finansinntekt		1 541	2 471
Sum finansinntekter		2 040	2 511
Annen finanskostnad			1 520
Sum finanskostnader		0	1 520
Netto finans		2 040	991
Ordinært resultat før skattekostnad		-162 090	212 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		-162 090	212 878
Årsresultat		-162 090	212 878
Totalresultat		-162 090	212 878
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-162 090	212 878
Sum overføringer og disponeringer		-162 090	212 878



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		135	4 732
Andre fordringer		254 220	201 292
Sum fordringer		254 355	206 024
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 260 422	1 272 899
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 260 422	1 272 899
Sum omløpsmidler		1 514 777	1 478 924
SUM EIENDELER		1 514 777	1 478 924

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		990 443	1 152 533
Sum opptjent egenkapital		990 443	1 152 533
Sum egenkapital		990 443	1 152 533
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		398 806	278 263
Annen kortsiktig gjeld		125 528	48 127
Sum kortsiktig gjeld		524 334	326 390
Sum gjeld		524 334	326 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 514 777	1 478 924



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 808394

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 420 714
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HESTEHAAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Ellen Kåsine
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 08.08.2022



Organisasjonsnr: 979 420 714
HESTEHAGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 369 946	2 314 214
Sum inntekter		2 369 946	2 314 214
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			8 300
Annen driftskostnad		2 465 616	2 025 567
Sum kostnader		2 534 076	2 102 327
Driftsresultat		-164 130	211 887
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		499	40
Annen finansinntekt		1 541	2 471
Sum finansinntekter		2 040	2 511
Annen finanskostnad			1 520
Sum finanskostnader		0	1 520
Netto finans		2 040	991
Ordinært resultat før skattekostnad		-162 090	212 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		-162 090	212 878
Årsresultat		-162 090	212 878
Totalresultat		-162 090	212 878
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-162 090	212 878
Sum overføringer og disponeringer		-162 090	212 878



Organisasjonsnr: 979 420 714
HESTEHAGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 135 4 732
Andre fordringer 254 220 201 292
Sum fordringer 254 355 206 024

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 260 422 1 272 899
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 260 422 1 272 899

Sum omløpsmidler 1 514 777 1 478 924

SUM EIENDELER 1 514 777 1 478 924

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 990 443 1 152 533
Sum opptjent egenkapital 990 443 1 152 533



Sum egenkapital	990 443	1 152 533
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	398 806	278 263
Annen kortsiktig gjeld	125 528	48 127
Sum kortsiktig gjeld	524 334	326 390
Sum gjeld	524 334	326 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 514 777	1 478 924



Organisasjonsnr: 979 420 714
HESTEHAGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Hestehagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hestehagen Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 162.090. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: St. Olavs gate 25, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsføreren (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.

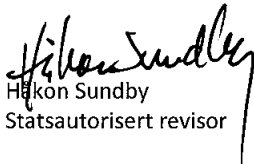
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Oslo, 23. mars 2022

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøte 2022 i Hestehagen boligsameie, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)





INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Ordinært årsmøte i Hestehagen Boligsameie avholdes torsdag 07.04 2022 kl.17 på Smestad Skole, Lærerværelset.

Det vil bli avholdt et beboermøte etter endt årsmøte.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 60 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. INNKOMNE SAKER

- 1) Videreføring av heis til loft.
- 2) Etablering av design- og brukerhåndbok
- 3) Oppdatering av arkivet.
- 4) Oppgradering av postkassene.
- 5) Parkanlegget
- 6) Fjerning av Tujahekk
- 7) Uteplassen v H0204
- 8) Uteplassen H0001
- 9) Økte fellesutgifter
- 10) Strømutgifter
- 11) Sak til diskusjon (Hva kan seksjonseier foreta seg)
- 12) Vedrørende styrets beslutning om økning av fellesutgifter

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av fire styremedlemmer for 1 år.

Oslo, 24.03.2022
Styret i Hestehagen Boligsameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.



ÅRSBERETNING FOR 2021

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 05.05.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Eli Undlien	2021 (1 år) i styret i 1 år
Styremedlem:	Astrid Nøstvik	2021 (1 år) i styret i 1 år
Styremedlem:	Marguerite Thomassen	2021 (1 år) i styret i 1 år
Styremedlem:	Natalya Abramenko	2021 (1 år) i styret i 1 år
Styremedlem:	Tara Sarin	2021 (1 år) i styret i 1 år

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 40 seksjoner.

Sameiets eiendom har Gårds-nr. 31 Bruks-nr. 241 i Oslo kommune. Sameiet fester tomt fra Hoff sameie. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 979 420 714.

Med seksjon forstås eierandel 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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisjonsfirmaet Flattum & co.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Frogner Vaktmestertjeneste, e-post post@ftvj.no eller telefon 22 60 39 01.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Dokumentet er elektronisk signert



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Lading av elektroniske apparater – som Ipad, Iphone og sykkelbatterier m.m. kun gjøres når beboer er fysisk tilstede i leiligheten.

Styret skal på forhånd **godkjenne større arbeider** i forbindelse med oppussing – herunder eventuell riving av vegger.

Det understrekes også at ved oppussing av kjøkken og våtrom **skal** sameiets rørlegger (ABC rør) foreta en befaring i forkant av oppstart av arbeidet for å gi råd til valgt rørlegger/byggmester. Dette for å unngå ubehagelige overraskelser – som det dessverre har blitt en del av i årenes løp.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Det er montert brannslukningsapparater i hver etasje.

TV og Bredbånd:

Sameiet har avtale med Telenor telefon 915 09 000. Kontrakt nr. 21652450.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF med forsikringsnummer SP1344344.2.1.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000. **NB! Den enkelte beboer kan bli holdt ansvarlig for egenandel dersom skader skyldes uaktsomhet.**

Forsikringssaker har i all hovedsak dreid seg om varmeanlegget (radiatorer og rør) og skader oppstått i den forbindelse.

Alle bes kontrollere sine radiatorer regelmessig (se opp for drypp fra termostater o.a). Slik unngår vi større forsikringssaker som medfører økt forsikringspremie.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Dokumentet er elektronisk signert



Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks og uten opphold melde skaden til styret.

Arsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier er tilsendt års-oppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt i dokumentasjon fra Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styret har gjennomført 8 styremøter i perioden 2021-2022, hvorav det har vært fire fysiske møter og fire møter elektronisk.

I løpet av året har det vært 5 eierskifter – og dette har preget både støynivå og belastning på heisen.

Styret har foretatt følgende i løpet av året:

- Dialog med beboere, vaktmester, rørlegger, forretningsfører, leverandører av tjenester, øvrige sameier mfl. Dette inkluderer blant annet fellesarealer, heis, vaskerom, loft, kjeller, varmeanlegg, oppussing, elbil, rør og vinduer.
- Mye tid både på styremøtene og ellers har blitt brukt til å behandle klager og uenigheter mellom beboere. Styret oppfordrer beboerne å ta opp eventuelle uoverensstemmelser direkte med den det gjelder. Det er stort sett saker som kan løses i minnelighet med å vise hensyn til felleskapet.
- Daglig drift og vedlikehold av eiendommen som inkluderer fortløpende saker:
 - Heisen – heis-selskapet GM heis gikk konkurs og styret besluttet å gå over til Viken Heis (som ble anbefalt av GM heis). Ved inspeksjon av heisen ved oppstart av nytt firma ble det foretatt en totaloverhaling bl.a. av bremsere og løftmekanismer. Deretter ble det oppdaget feil på styresignalene. Kostnadene til dette har vært meget store. (Se regnskapet) i forhold til tidligere år. Styret har valgt å prioritere driftsutgifter på heisen. Oslo Heiskontroll har kontrollert heisen – som nå synes å være i tilfredsstillende stand. Imidlertid vil det måtte utarbeides en langsiktig vedlikeholds/oppgraderingsplan pga alders-slitasje. Dersom heisen behandles skånsomt kan vi ha den i flere år fremover.

Dokumentet er elektronisk signert



- Det har vært en del uvetting bruk det siste året – og styret har ved oppslag i heisen forsøkt å få forståelse hos alle for dette (takk til oppslagsbistand fra Tycho Castberg).
- Vedlikehold av røropplegg til fyring og regelmessig inspeksjon er foretatt av sameiets rørlegger.
 - Regulerings av fjernvarmeanlegget har vært en utfordring – og er justert og rettet opp av sameiets rørlegger etter flere runder.
 - Oppfølging av oppussingsprosjekter hos enkelt beboere herunder veiledning og informasjon om husordensreglene.
 - Utskifting av EN av de tre viftene/sirkulasjonspumpe - på taket VVS (pipeløp). De øvrige 2 gjenstår. El-arbeid tilknyttet dette er utført i skap på loft.
 - Kartlegging av samtlige boder i sameiet (takk til kartleggingsbistand fra Vibeke Treider).
 - Fjerning av grønske på veggen mot inngangspartiet (takk til bistand fra Vibeke Treider)
 - Kartlegging og oppgradering av bunnledning ut til felleskloakken (mellom nr 7 og nr 9).
 - Vurdering av utearealer – deltatt i arbeidsgrupper med de øvrige 2 sameiene i Gullkroken.
 - Merking av parkeringsplasser foretatt i samarbeid med de øvrige 2 sameiene i Gullkroken.
 - Smitteforebyggende arbeid i forbindelse med Corona - og informasjon til beboere om oppfølging av den statlige dugnaden.
 - Omfordeling av midler på budsjettet basert på større økning i brensels/fyringsutgifter..

ANNET: Felling av mindre trær og busker rundt huset. Bistand av arborist.

- Styreleder har hatt koordineringsmøter med styreledere i Gullkroken 5 og 9 hvor forskjellige temaer er diskutert.
 - Gjerde på garasjetakene – utrede muligheter for fallsikring – noe som har vist seg vanskelig å få til i praksis, da eier (xxx advokatfirma) ikke samtykker i at de har ansvaret
 - Samkjøring og utveksling av informasjon knyttet til praksis og rutiner i sameiene (vedtekter og kjøreregler i forb. Med oppussing)
 - Sykkelparkering og oppgradering av utearealer (to arbeidsgrupper)
Sykkelgruppa har hatt flere møter og har sammen utarbeidet skisser for utendørs sykkelparkering som underlag for innhenting av anbud. Pris og prosjekt ble oversendt Oslo kommune i desember for å se om vi kunne få støtte derfra. I januar kom positivt svar om støtte til ca. 10% av totalkostnad, dette er imidlertid foreløpig et ganske dyrt prosjekt og vi ser nå videre på andre muligheter for å få ned prisen samtidig som vi prøver å få opprettholdt støtten fra kommunen. Vi vil informere beboere i eget møte når vi har kommet litt videre og har noe mer realistisk på bordet. Det er ganske krevende å få tak i noen som er interessert i et slikt prosjekt med en ok pris.
 - Ladeplasser for el-biler – vurdering av alternative løsninger – jfr eierforholdene til veien.

Større arbeider som er startet opp i perioden:

- Det er påbegynt et prosjekt for å oppgradere brannskilting i etasjene.
- I tillegg – følgende oversikt over oppgaver kommende år:
 - VVS – utskifting av pipeventiler med tilhørende el-arbeid – 2 gjenstår
 - Oppgradering av ventilasjonsrom på loft (ikke gjort siden bygget var nytt)
 - Dører til el-skap i korridorene er ikke brannsikre – bør skifte

Dokumentet er elektronisk signert



- Skifte ut inngangsdører i enkelte etasjer (8 stk)
- Uteområde i samordning med øvrige sameier.
- Heisen – oppgraderingsplan/ vedlikeholdsplan
- Sykkelparkering- og lagringsplass for sykler og annet rullende materiell

ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2021 var totalt **kr 2 369 946**.

Dette er **kr 2945 høyere enn budsjettert**, dette skyldes refusjon på kr 4000 på festeavgift, og lavere inntekter på administrasjonskostnader ved framleie og innflytting.

Kostnadene i 2021 var totalt **kr 2 534 076**.

Dette er **kr 157 886 høyere enn budsjettert**. Dette skyldes i hovedsak økte energi- og vedlikeholdskostnader.

Resultatet av driften for året 2021 viser et negativt årsresultat på **kr – 162 090,- Det vises til vedlagte forklaring på økningene – hvorav hovedårsaken skyldes høyere fyrings- og brenselkostnader og heisvedlikehold. Dette vil vi måtte trekke på inn i 2022.**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er trukket fra balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022.

Budsjettet med forklaringer og informasjon til hver post ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning på 15% felleskostnader (inkludert fyring). Mulig 20% fra 1. juli og fram til juni 2023.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på **kr – 58 689**

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene har mer enn tredoblet seg i løpet av vinteren. Det er vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene men mye tyder på at det ikke vil komme en nedgang med det første.

Dokumentet er elektronisk signert



I tråd med estimater har styret budsjettert med en relativ stor økning i energikostnader sammenlignet med 2021.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i **2022 på 3,4 %**. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften, ingen endring.
Vann- og avløpsavgiften økes med 3,4 %.

Tilsynsgebyr feiing kr.171, feiegebyr pipeløp kr.1 000.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 22.03.2022

Styret i Hestehagen Boligsameie

Eli Undlien
Styreleder

Esther Marguerite Thomassen
Styremedlem

Natalya Abramenko
Styremedlem

Tara Sarin
Styremedlem

Astrid Nøstvik
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

Hestehagen Boligsameie

2021

Hestehagen Boligsameie Org.nr. 979420714

Dokumentet er elektronisk signert



Hestehagen Boligsameie

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader		1 791 166	1 778 221	1 737 271
Parkering og garasje		4 000	0	6 164
Vedlikeholdsfond		152 796	152 796	152 796
Andre inntekter		4 000	18 000	0
Fjernvarme		417 984	417 984	417 984
Sum inntekter		2 369 946	2 367 001	2 314 215
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	68 460	45 640	68 460
Avskrivninger		0	8 300	8 300
Driftskostnader	3	1 683 730	1 347 200	1 211 444
Vedlikeholdskostnader	4	448 184	661 000	539 964
Honorarer	5	103 753	97 600	84 636
Forsikringer	6	193 316	170 400	134 603
Andre kostnader	7	36 634	46 050	54 920
Sum kostnader		2 534 076	2 376 190	2 102 327
Driftsresultat		-164 130	-9 189	211 887
Finansinntekter		2 040	1 100	2 511
Finanskostnader		0	0	1 520
Sum finansinnt.- og kostnader	8	2 040	1 100	991
Resultat		-162 090	-8 089	212 878

Dokumentet er elektronisk signert



Hestehagen Boligsameie

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		135	4 732
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		254 220	201 292
Bank	9	1 260 422	1 272 899
Sum omløpsmidler		1 514 777	1 478 924
Sum eiendeler		1 514 777	1 478 924
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		990 443	1 152 533
Sum egenkapital	10	990 443	1 152 533
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		398 806	278 263
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 172	46 557
Annen kortsiktig gjeld		69 356	1 570
Sum kortsiktig gjeld		524 334	326 390
Sum gjeld og egenkapital		1 514 777	1 478 924
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 514 777	1 478 924
Kortsiktig gjeld		524 334	326 390
Sum Arbeidskapital		990 443	1 152 533

Oslo,
Styret for Hestehagen Boligsameie

Eli Undlien
Styrets leder

Esther Marguerite Thomassen
Styremedlem

Eli Marie Farstad Johnsen
Styremedlem

Tara Sarin
Styremedlem

Astrid Nøstvik
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	8 460
Styrehonorar	60 000
Sum lønnskostnader	68 460

Note 3 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	11 979
Festeavgift	161 270
Fjernvarme	761 432
Matteleie	11 168
Offentlige avgifter	239 443
Renhold	51 982
Snøbrøyting	6 068
Strøm/nettleie	58 161
Tv, bredbånd	203 522
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	9 668
Vaktmestertjeneste	169 038
Sum driftskostnader	1 683 730

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold brannvernlegg	4 486
Vedlikehold bygninger	80 630
Vedlikehold elektrisk anlegg	3 463
Vedlikehold heis	276 299
Vedlikehold uteanlegg	45 298

Dokumentet er elektronisk signert



Vedlikehold ventilasjon	33 233
Vedlikehold VVS	4 775
Sum vedlikeholdskostnader	448 184

Note 5 Honorarer	
Andre honorar	10 750
Forretningsførsel	68 204
Juridisk honorar	11 250
Konsulenthonorar	2 000
Revisjonshonorar	11 549
Sum honorarer	103 753

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Flattum & Co.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring	
Forsikringskadeoppgjør	23 334
Forsikringspremie	169 982
Øreavrundning	-1
Sum forsikring	193 316

Note 7 Andre kostnader	
Bankgebyr	8 457
Datakostnader	14 938
Diverse kostnader	1
Heis-/alarmtelefon	2 066
Kontingenter	2 050
Porto/kopi/arkiv	6 683
Årsmøte	2 440
Sum andre kostnader	36 634

Note 8 Finansinnt.- og kostnader	
Annen renteinntekt	499
Annen rentekostnad	-1 162
Renteinntekt, bank	2 703
Sum finansinnt.- og kostnader	2 040

Note 9 Bankinnskudd	
Driftskonto	414 084
Høyrentekonto	846 338
Sum bankinnskudd	1 260 422

Note 10 Egenkapital			
	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	617 706	-467 682	150 024
Vedlikeholdsfond	534 827	305 592	840 419*
Sum egenkapital	1 152 533	-162 090	990 443

*Det var ikke overført fra annen egenkapital til vedlikeholdsfond for 2020. Overført kr 152 796 for hhv 2020 og 2021.

Dokumentet er elektronisk signert



Hestehagen Boligsameie

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader	1 778 221	1 791 166	1 778 221	1 737 271
Parkering og garasje	0	4 000	0	6 164
Vedlikeholdsfond	152 796	152 796	152 796	152 796
Andre inntekter	18 000	4 000	18 000	0
Fjernvarme	417 984	417 984	417 984	417 984
Sum inntekter	2 367 001	2 369 946	2 367 001	2 314 215
Kostnader:				
Lønnskostnader	65 640	68 460	45 640	68 460
Avskrivninger	8 300	0	8 300	8 300
Driftskostnader	1 369 700	1 683 730	1 347 200	1 211 444
Vedlikeholdskostnader	661 000	448 184	661 000	539 964
Honorarer	97 600	103 753	97 600	84 636
Forsikringer	178 000	193 316	170 400	134 603
Andre kostnader	46 550	36 634	46 050	54 920
Sum kostnader	2 426 790	2 534 076	2 376 190	2 102 327
Driftsresultat	-59 789	-164 130	-9 189	211 887
Finansinntekter	1 100	2 040	1 100	2 511
Finanskostnader	0	0	0	1 520
Sum finansinnt.- og kostnader	1 100	2 040	1 100	991
Resultat	-58 689	-162 090	-8 089	212 878

Dokumentet er elektronisk signert



Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25
0166 Oslo

22. mars 2022

FULLSTENDIGHETSERKLÆRING

I forbindelse med Deres revisjon av årsregnskapet for Hestehagen Boligsameie pr 31. desember 2021 bekrefter vi at formålet med dette brevet er å kunne konkludere på hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning følgende:

REGNSKAP OG LIGNIGSPAPIRER

1. Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiet sitt regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
2. Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
3. Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.
4. Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
5. Vi bekrefter at teknisk utarbeidelse av årsregnskapet med noter er gjennomgått og kontrollert av oss og er korrekte og fullstendige.

OPPLYSNINGER SOM ER GITT

6. Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, om regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til ansatte som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
7. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
8. Vi har gitt revisor opplysninger om resultatet av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
9. Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanke om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheter kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
10. Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
11. Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
12. Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelse, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt av tredjeparter.
13. Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av det som fremgår av notene til regnskapet

Med vennlig hilsen

Styreleder

Regnskapsfører / forvalter

Dokumentet er elektronisk signert



Årsberetning 20...

Name
Nøstvik, Astrid

Date
2022-03-23

Identification

 **bankID** Nøstvik, Astrid

Name
Sarin, Tara Nina

Date
2022-03-22


Identification

 **bankID** Sarin, Tara Nina

Name
Søvik, Eli Iren Undlien

Date
2022-03-22

Identification

 **bankID** Søvik, Eli Iren Undlien

Name
Thomassen, Marguerite

Date
2022-03-23

Identification

 **bankID** Thomassen, Marguerite

Name
Abramenko, Natal'ya

Date
2022-03-23

Identification

 **bankID** Abramenko, Natal'ya



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Saker fra seksjonseiere



1: Vedtak: Videreføre heisen opp til loftet

Forslagsstiller: Vibeke Treider

Det er jo i utgangspunktet underlig at den ikke allerede går opp til loftet. Dette er fullt gjennomførbart (har snakket med reparatørene som er her til stadighet. Han kunne ikke gi pris med trodde ikke det ville være allværdens. Vi har jo plassen). Hvis det er en større oppgradering nært forestående, tatt alt trøbbelet vi har hatt i det siste, kan det jo gjøres i den forbindelse.

Det at bodene blir tilgjengelig for alle, ikke bare sterke funksjonsfriske mennesker, vil gjøre huset mer attraktivt også i salgøyemed.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at saken vil bli oversendt nytt styre for utredning av muligheter og kostnader innen neste årsmøte i 2023.



2: Vedtak: Etablering av en design- brukerhåndbok

Forslagsstiller: Vibeke Treider

Jeg tror kanskje dette allerede ble vedtatt på et tidligere årsmøte? Den senere tids håndteringen av hus og hage tydeliggjør behovet for å få den etablert.

En veileder med mer utdypende og konkret informasjon enn reglementet. Slik unngår vi forhåpentligvis «misforståelser» og ubehageligheter.

En slik «brukerhåndbok» kan f.eks. inneholde alt fra hvordan vi overordnet velger å forvalte eiendommen med handlingsplaner, hagedesign, til konkrete praktisk informasjon fra fargebruk til hvilken gressfrøtyper.

Styrets innstilling:

Dersom årsmøtet ønsker å prioritere arbeidet i denne saken må det velges en arbeidsgruppe som skal legge fram forslag til en design- brukerhåndbok.



3: Vedtak: Oppdatering av arkivet

Forslagsstiller: Vibeke Treider

Jeg har inntrykk av at styret har problemer med å få oversikt over saksforhold over tid. Det å finne ut hva som har skjedd tidligere i en sak. De mangler muligens et effektivt Arkivsystem som kan forhindre at skiftende Styret gjør vedtak på manglende saks -og historisk grunnlag. Har vi f.eks. en mappe for hver seksjon ... med informasjon om eierbytte og saker og hvilke ombygninger som er gjort i enkeltseksjonene med mer?

Styrets innstilling:

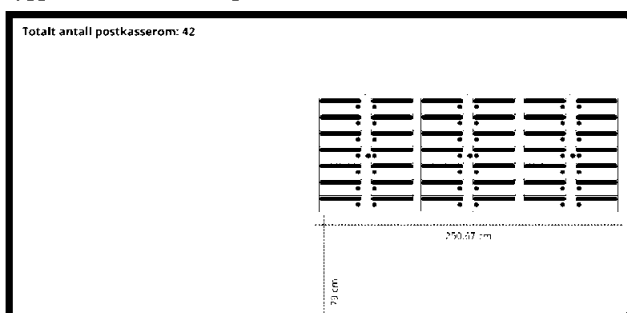
Det er allerede innført en digitalisering av styrets arbeid i Styreportalen.com. Vi abonnerer på denne, via forretningsfører. Styret vil fortsette å samle dokumentasjon og referater i denne.

4: Vedtak: Oppgradering av postkassene

Forslagsstiller: Vibeke Treider

Postkassene vår er dessverre blitt for små for dagens pakkepostgang. Vi har heller ikke nok postkasser, bare 39 istedenfor 41. Derfor har vi nå 2 malplasserte løse kasser ved siden av. (39 holdt før barnehagen ble omgjort til bolig og styret etablerte egen kasse.)

Nye postkasser av samme type, men med større volum finnes på markedet og vil ikke bruke stort mer plass enn det postkasser tar i dag. Gjør vi dette blir inngangspartiet ryddigere. Et tiltak som gjør bygget mer attraktivt og livene våre enklere.



Bilde viser Kompakt 270 fra Kompakt.no som er en hovedleverandør av postkasser til sameier og borettslag. Volummessig er disse omtrent som en vanlig huspostkasse. Det er 42 kasser. (Den ene til overs kan jo for eksempel være vaktmesterens.) Denne veggen vil bygge 250,7cm x99,9cm som er 20 cm lengere i bredden og 25cm mindre i

Styrets innstilling:

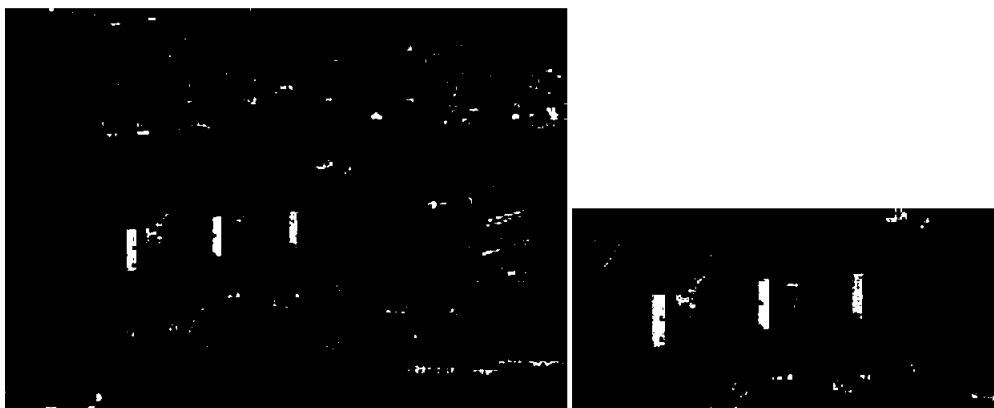
Styre anbefaler at saken vil bli oversendt nytt styre til behandling og kostnadsvurdering.

5: Vedtak: Parkanlegget er i et tett gjensidig estetisk forhold til den store blokken vår, la oss verne om det.

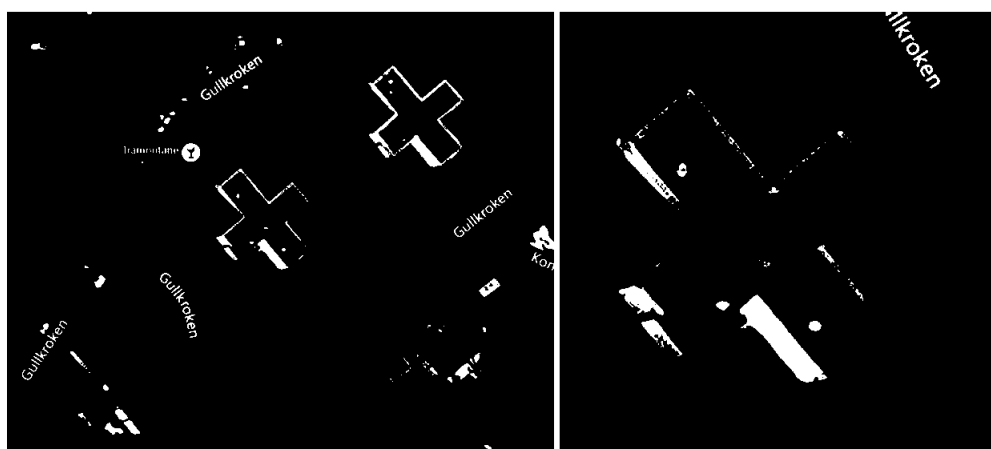
Forslagsstiller: Vibeke Treider

Uteområdet er designet for at blikket skal kunne vandre langt, noe som vi litt etter litt er i ferd med å ødelegge ved å stykke opp anlegget med utvidede privatiserte soner og etablering av hekkvegger som hindre blikket å vandre slik det er ment. Det lukkes rett og slett for mye igjen rundt blokkens nærområder. Det åpne landskapet rundt blokken er en helt nødvendig del av arkitekturen. Vi tetter det stadig igjen og glemmer tydeligvis den estetiske sammenhengen mellom huset og det åpne parkanlegget.

Dette historiske bildet fra 1961 viser åpenheten. Riktig nok er dette et bilde av det nyplantete anlegget, men ser vi nøye etter er sikt linjer ivarettatt og beplantning er i hovedsak lagt til ytterkant av anlegget. Vi ser bevaring av furutrærne som er så vesentlig for blokkens estetiske berettigelse.



1961 :Panoramabilde med Gullkrokens 3 blokker i midten
(Oslo Byarkiv.Flyfotobildenummer A-20027/Ua/0019/249, Widerøes Flyveselskap / E. Jaquet)



Dette er et Google-map bilde hentet ut mars 2022.



Utvidelsen til H0204 er så vidt synlig i skyggen. Bildeutsnittet viser også tydelig hvordan det var før kjellerleiligheten H0001 begynte sin ulovlige opparbeiding av fellesarealet.

Styrets innstilling:

Dersom årsmøtet ønsker å prioritere arbeidet i denne saken må det velges en arbeidsgruppe som skal legge fram forslag til konkrete tiltak med kostnadsramme til neste årsmøte.



6: Vedtak: Fjerne Tujahekk ved inngangspartiet og tilbakestille plenen.

Forslagsstiller: Vibeke Treider

Dette er en stygg, hurtigvoksende hekk som krever mye stell. Den er stor, lang og til overmål heller ikke av samme type som øvrige hekker vi bruker. Så vidt jeg har forstått gav styret forrige eier tillatelse til å beplante for egen regning og muligens for godtbefinnende med hensyn til plantevalg og størrelser, resultat tatt i betraktning.

Vi har mistet det utsynet vi skulle ha hatt av hagen når vi går inn.

(Forøvrig må det jo være et minstekrav til ny beplanting at det brukes samme type hekk som øvrig anlegg og må være i regi av sameiet, ikke enkelteiere.)

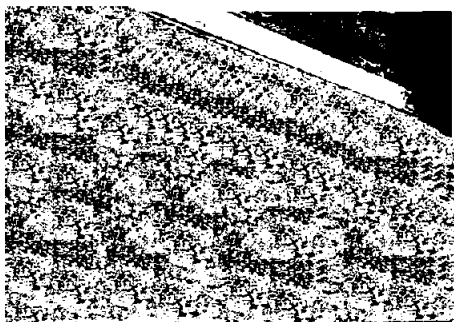
Styrets innstilling:

Styre støtter ikke forslag om fjerning av tujahekk ved inngangspartiet og anbefaler at hekken blir stående.

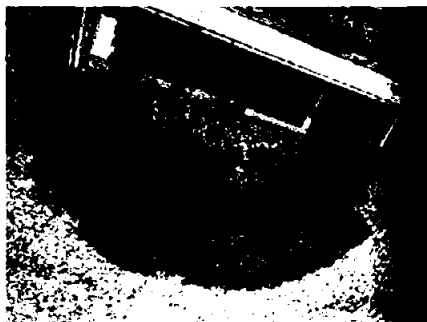
7: Vedtak: alt.A: Uteplassen til H0204 må tilbakeføres til original størrelse (fotavtrykk).

Forslagsstiller: Vibeke Treider

Dette er en ulovlig utbygget uteplass som ikke inngår i hagens originale åpne design. Leilighetseier må tilbake stille utvidelsene og de berørte områder til utgangspunktet. Levegg, utvidet betongdekk, beplantning i skråning og hekken med gjerder og port fjernes. Hekken er for stor og upassende. Jeg foreslår at dekket reduseres til opprinnelig størrelse så naboer over slipper å pådyttes privatlivet som foregår der nede. Leveggen (1) ble bygget ulovlig og vedtatt revet, den fikk stå pga av et ettgivende Styre. Det opprinnelige argumentet for å sette opp veggen var at det var for åpent. I etterkant er det plantet busker utenfor leveggen så årsaken til den opprinnelige ettergivelsen er falt bort.



*Før, dette er en illustrasjon
beboere over hadde ikke innsyn*



*Nå, høy hekk og innsyn for beboere over
Tallene viser til rekkefølgen av utvidelsen.
1-4. Oppført av forrige eier
5. Port og gjerder oppført av nuværende eier
Bildet tatt mars 2022.*

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslag om at uteplassen H0204 må tilbakeføres til original størrelse.

7: Vedtak: alt.B: Uteplassen til H0204 får midlertidig beholde støpt plattning, men fjerne alt annet.

Forslagsstiller: Vibeke Treider

Dette dekke ødelegger ikke for selve hagedesignen idet dekket er nedsunket og ikke synlig m. mindre man står på kanten. Men det er påtrengende, sjenerende og IKKE greit å måtte forholde seg til å se rett ned på naboens privatliv, noe som jo aldri var meningen. Hvis dekket skal kunne beholdes må det være på nåde og en hvilken som helst nabo over kan kreve det fjernet.

Levegg, beplantning i skråning og hekken med gjerder og port fjernes.



Leilighetseier må tilbakestille utvidelsene og tilbakestille de berørte områder til utgangspunktet. Dette er en ulovlig utbygget uteplass som ikke inngår i hagens originale åpne design.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslag om at uteplassen H0204 får midlertidig beholde støpt plating, men fjerne alt annet.

8: Vedtak: Uteplassen til H0001 må tilbakestilles til det originale utgangspunktet.

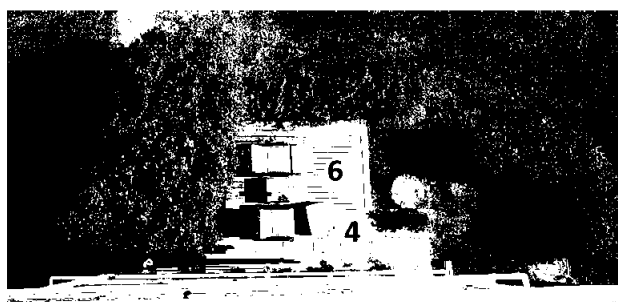
Forslagsstiller: Vibeke Treider

Leilighetseier må tilbakestille utvidelsene og tilbakestille de berørte områder til original størrelse og form.

Utbyggingen er ulovlig og har blitt utført over litt tid. Det hele har gått under radaren på de fleste av oss vil jeg tro, inkludert styret.



*Da Utne flyttet inn i 1985, ingenting
Beboere over hadde ikke innsyn.
Syrinhekkene var lavere og stelt
Bildet er en illustrasjon.*



*Nå, høye hekker rund store plattinger og privatsone og med
uønsket innsyn for beboere over.
Utbyggingen har blitt foretatt ulovlig og litt av gangen.
Tallene viser til rekkefølgen opparbeidelsen ble gjort.
Bildet er tatt juli 2021.*

Uteområdet er endret fra en balkong til terrasser med tilhørende privat sone bak hekker. Sånn på ca mål vil jeg tro at det dreier seg om en utvidelse fra 5m² til rundt 50m², en 10-dobling av opprinnelig uteplass/privat sone. Uansett en betydelig og ulovlig utvidelse.

Det er uønsket og svært påtrengende å plutselig måtte forholde seg til privatlivet der nede enten en vil eller ikke og det var heller aldri meningen at vi som bor over skulle måtte det. Endringene er foretatt ulovlig og må kreves fjernet. Estetisk og designmessig står den i et misforhold til gårdens og hagens arkitektur. Vi har en parkhage og ikke en parsell-hage, la oss beholde parkanlegget vårt.

Behovet for å redusere innsyn kunne Utne ha løst uten noen form for utvidelser, ved å beplante opprinnelig balkong-kant, eller søkt om å sette opp hekk rett i forkant av denne.

Argumentasjon som «gjort er gjort og spist er spist», «det gjør da ingen ting, det er vel bare hyggelig at han får sin lille private hageflekk». «Stakkars det blir jo så kostbart å gjøre om»åpner for en praksis vi ikke er tjent med. Vi er vel alle enige i at det er hyggelig med privat hageflekk, men da burde man ikke bosette seg i en høyblokk hvor park-hagen er en del av den totale arkitekturen.

Det å handle først og satse på tilgivelse i etterkant, er ikke et prinsipp boligsameiet er tjent med og må få konsekvenser. Uansett hvor mye tid og ressurser som er lagt ned i utvidelsen. Jeg antar at det å måtte ta konsekvenser av ens handlinger er et prinsipp juristen Peder Utne er godt kjent med.

Jeg foreslår ikke et alternativt vedtak her vedrørende den støpte plattingen, som jeg gjør for uteområdet til H0204, fordi denne støpte plattingen er synlig, ikke nedsunken og jeg som beboer rett over ønsker den redusert til opprinnelig fotavtrykk, fordi den er svært sjenerende og i tillegg ulovlig.



Jeg ber innstendig mine med-seksjonseiere å stemme for dette. Ingen ønsker vel en fremtid hvor enkelte ulovlig tar seg til rette og utvider sine privatsfærer på bekostning av felleseiendom, parkanlegget og er til sjenanse.

Styrets innstilling:

Styret har ikke gitt tillatelse til oppføring av platting og denne må fjernes. Hekker forblir der de er plantet.



9: Vedtak: Økte fellesutgifter

Forslagsstiller: Ragna Margrethe Wigeland

Styret har foreslått å øke fellesutgiftene med 15 %. Selvsagt må hver enhet betale for de økte kostnadene, men jeg mener det ville være bedre å fastsette en eller flere engangssummer, slik at de månedlige utgiftene ikke stiger så voldsomt. Når folk vil kjøpe en leilighet ser de på hvor høye fellesutgiftene er. Ved ikke å øke utgiftene nå, men heller fastsette ett eller flere beløp pr enhet, vil leilighetene våre være mer attraktive i boligmarkedet. Flere borettslag har gjort dette, med samme begrunnelse.

Forslag til vedtak:

Styret fastsetter et beløp for hver boligenhet som skal dekke de økte utgiftene. Styret får fullmakt til å videreføre denne ordningen fram til neste generalforsamling.

Styrets innstilling:

Styre støtter ikke forslag og mener at økningen i fellesutgiftene med 15% må legges inn som permanent økning fram til neste årsmøte. Viser også til egen sak om økte fellesutgifter.



10: Vedtak: Strømutgifter

Forslagsstiller: Elizabeth K Gjølstøl

1. Ønsker etablert målestnad på alle radiatorer slik at hver leilighet / seksjon betaler for sitt forbruk. Jfr Gullkroken 9 som vil bli etablert der.
2. Betaling for bruk av vaskemaskin og tørketrommel i fellesvaskeri. Kan vel regnes ut og registrering enten via nett/ app eller kopi av oppsatte vaskedatoer. Er det interesse for dette?
3. Innføre betalingsnøkkel for vv etter antall beboere. Vil anta stor forskjell i forbruk her, enkelt beboer- til familie på 4 med tenåringsbarn (kun eksempel)
4. Fjerne unødvendige ovner i fellesoppgang unntatt kjeller.

Styrets innstilling:

1. Styret foreslår at saken vil bli oversendt nytt styre for utredning av muligheter og kostnader innen neste årsmøte i 2023.
2. Styre støtter ikke forslag om betaling for bruk av vaskemaskin og tørketrommel i fellesvaskeri. Strømutgiftene til bruk av vaskerommet er relativt beskjeden. Det vil koste mye å få lagt inn et overvåkningssystem for dette.
3. Styre støtter ikke forslag til å innføre betalingsnøkkel for varmtvann etter antall beboere. Betalingsnøkkel for fyringsutgifter eksisterer allerede jfr. størrelsen på leilighetene. Det vil ikke være hensiktsmessig å lage en fordeling på antall personer i hver leilighet.
4. Styre støtter ikke forslag på å fjerne ovner i fellesoppgang. Det er viktig at inngangspartier holdes varme.



11: Sak til diskusjon (hva kan seksjonseier foreta seg)

Forslagsstiller: Tycho Castberg

Sak til behandling på årsmøtet i Hestehagen Boligsameie.

Dette er mer en agenda for en nødvendig gjennomgang/diskusjon, intet der det skal fattes vedtak. Styret må således gjerne inkorporere i egne eller andre saker hvis de dekker.

Jeg forstår andre vil ta opp den utbygging som er skjedd i A fløyen på grunnplan, dette i forlengelse av selvtekt i C fløyen for noen år siden og anlagt tujahekk ved inngangspartiet.

Det viser seg nødvendig å ha en gjennomgående diskusjon rundt hva den enkelte seksjonseier kan foreta seg - uten å spørre eller forelegge planene/ønskene først. Kanskje vil jeg utvide balkongen min, skal jeg bare kunne sette i gang?

Noen tror åpenbart at de kan kaste hva det skal være i kjelleren, tidvis i loftskorridorer. Heisen skades som følge av skjodesløs bruk, det skal ha skjedd med innerdørene som følge av at noen har hatt det for travelt og forsøkt å åpne manuelt. En ny heis koster kr. 1.5 mill (+) og vi vil være uten i minst 8 uker. Desto mer smertefullt jo høyere opp i bygget man bor, det er også eldre som er helt avhengig av heisen. Det er tydeligvis påkrevd å opplyse at heisen er noe man går inn i, trykker på knappen til ønsket etasje og forholder seg rolig til den har stoppet og innerdørene åpnet seg. Verre er det faktisk ikke.

Sjakten er svært utsatt, den "overlever" så lenge vi pakker søppelet slik vi skal. *Det er noen som fysisk, med hendene, skal håndtere det vi kaster!* Det er heller ikke komplisert.

Det er faktisk forventet at vi alle følger de enkle regler som gjelder. Det bør ikke være vanskelig og det kan sogar lønne seg. En boligblokk er et fellesskap, der kan man ganske enkelt ikke gjøre helt som det passer den enkelte. Det har fungert i over 60 år, det burde være mulig litt lenger. *Det er ikke inngripende!*

Styrets innstilling:

Styre ser positivt på saken og anbefaler at den drøftes på årsmøte. Styre sender ut påminnelser om bruk av heis og forsøpling gjentas. Regler og retningslinjer innskjerpes.



12: Vedtak: Informasjon vedrørende styrets beslutning om økning av fellesutgiftene.

Forslagsstiller: Styre

Vedtak for budsjettet 2022

Forslag på vedtak:

Styret innstiller på å gjøre økningen av fellesutgiftene på 15% permanent fram til neste årsmøte.

Nedenunder følger styrets svar på en henvendelse fra enkelte beboere tidligere i år:

«Beslutningen om å øke fellesutgiftene med 15% fra 1. mars til og med 1. juli er tatt som en midlertidig ordning – altså den foreløpige fire måneders faktureringsperiode fram mot årsmøte. Årsmøte beslutter budsjett og rammer for sameiet for 2022 – men i mellomtiden må vi ha likviditet til driften.

«Midlertidig» kommer ikke klart frem i meldingen som er satt opp i heis og lobby. Det er ikke styrets intensjon å vedta en økning på permanent basis uten behandling på et årsmøte. Vi beklager misforståelsen. Årsmøte avholdes i april og intensjonen vår er da å få til et fysisk møte. Vi er i dialog med Sebra om dato for møtet og håper på stor oppslutning.

Styret ber om forståelse for «glippen» og **anmoder dere om at kravet om ekstraordinært årsmøte utgår**. Styret vil foreta en omfattende og grundig gjennomgang av budsjettet i årsmøtet – og vi håper jo at utgiftsøkningen for den enkelte blir så begrenset som mulig.

Beboere i sameiet må imidlertid være innstilt på å betale utgiftene til driften av sameiet – og samtidig stole på at styret forvalter midlene på en ryddig måte. Styret merker seg at det ikke stilles spørsmål om tillit til styret i så måte.

Det må imidlertid understrekes at styret vurderer situasjonen som alvorlig for likviditeten – og dersom vi ikke får inn tilstrekkelige midler kan det være nødvendig å ta en kapitalinndekning.

Årsregnskapet for 2021 er enda ikke mottatt fra Sebra – følgende oversikt er basert på uttrekk av budsjettssystemet – og gir en foreløpig oversikt over situasjonen. Vi har valgt å ta med de større budsjettpostene som er grunnlaget for beslutningen.

Utgifter	Budsjett	Underdekning
Fjernvarme og strøm	NOK 651 000,-	Budsjettet er på NOK 542 000,- NOK 109 000,-
Vedlikehold av heis	NOK 276 000,-	Budsjettet er på NOK 50 000,- NOK 226 000,-
Forsikring	NOK 192 000,-	Budsjettet er på NOK 170 000,- NOK 22 000,-
TV/Bredbånd	NOK 204 000,-	Budsjettet er på NOK 185 000,- NOK 19 000,-
Renhold	NOK 52 000,-	Budsjettet er på NOK 27 000,- NOK 25 000,-

Hva gjelder øvrige mindre poster ligger disse jevnt med budsjettet – og bortsett fra vaktmesterutgiftene (hvor utgiftene tilsvarer budsjettet for 2021) er det små variasjoner.

Den største posten i tillegg til fjernvarme og strøm, er heisen, og vi må forvente flere utgifter på den i de kommende månedene – dessverre. Vi har allerede utbetalt en regning til nødvendig heisreparasjon på NOK 90 000,- i som ble gjort den 10. januar 2022.



Fjernvarmeregningen fra Fortum for desember 2021 (som føres i januar 2022) er på NOK 162 000,-. Kompensasjon er lagt inn i regningen – ref melding fra Fortum som lyder :

«Fjernvarmekundene får tilsvarende kompensasjon som strømkundene samt i tillegg 2% rabatt på energi leveransen. Kompensasjonen utgjør 55% av strømpris over 70 øre/kWh og er fratrukket i energileddet, som for desember utgjør 58,92 øre /kWh i rabatt. I tillegg utgjør 2% rabatten 3,16 øre /kWh. Det totale rabatterte prisen er 62,08 øre /kWh eks. mva. for desember måned».

I 2021 hadde styret planer om å skifte ut pipeventiler med tak m/tilhørende el-oppgradering i tillegg til reparasjon av ventilasjonsrom på loft. Helt nødvendige tiltak, men som på grunn av materialmangel kun ble gjort for et av løpene i tillegg til el-skap. De to gjenstående og ventilasjonsrom er kjøvet på til 2022. Derfor satt vi (heldigvis) igjen med en «buffer» som har gjort at vi for 2021 faktisk kommer ut med et meget lite underskudd.

Det var avsatt NOK 300 000,- til dette – noe som langt på vei dekker deler av underskuddet i 2021.

For 2022 er styrets vurdering (og tallenes tale) slik at det er nødvendig å gå til det skrittet å øke de totale fellesutgiftene (ikke bare brensel) – da vi fremdeles har større vedlikeholdsoppgaver i sameiet. I tillegg til ventilasjon og heis kommer også brannsikring (nye pålegg).

Sebra vil ikke endre på månedsfakturaene (som kommer automatisk i henhold til fjorårets vedtak på årsmøtet). De vil sende ut en månedlig tilleggsfaktura i de fire månedene dette gjelder for.

Til sammenligning så var følgende situasjonen i 2020 :

Utgifter til fjernvarme og strøm for hele 2020 var på NOK 389 000,-

Utgifter til vedlikehold av heis for hele 2020 var på NOK 67 000,-

Fjernvarme og strøm blir den desidert største utgiftsposten i året som kommer. Vi er så heldige å ha et styremedlem som har analyse-kompetanse og som har laget noen grafer om utviklingen i strømprisene – og hva som kan bli Best-case – og Worst-case scenarioer.

Disse kan oversendes om ønskelig.



Hestehagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hestehagen Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 162.090. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: St. Olavs gate 25, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsføreren (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.

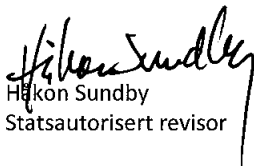
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Oslo, 23. mars 2022

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



VEDTEKTER
FOR
HESTEHAGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøtet 22. april 1985, endret 14.4.1997, endret 23.4.2013, endret 8.4.14, endret 14.4.15, endret 19.04.17, endret 17.04.2018, sist endret 06.06.2019.

§1

Sameiets navn er Hestehagen boligsameie, som er et boligsameie i henhold til gjeldende lov om eierseksjoner.

§2

Formålet er drift av det boligbygg med eierseksjoner og fellesanlegg som er oppført i Gullkroken 7, gnr. 31, bnr. 241 i Oslo. Tomten er festet av eierne av Hoff gård. Sammen med festere av Gullkroken 5 (gnr. 31, bnr. 245) og Gullkroken 9 (gnr. 31, bnr. 242) har Hestehagen boligsameie festet gnr. 31, bnr. 243 og 244.

§3

Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål, men utelukkende være et redskap for seksjonseierne for å frita disse for funksjoner utenfor leiligheten med tilliggende ytre rom og fellesanlegg.

Den enkelte seksjonseier skal ha eksklusiv bruksrett til leiligheten med tilhørende boder. Seksjonseierne har sameieandel i fellesanlegg og festetomt.

Leiligheten med tilliggende sameierandel skal fritt kunne disponeres ved bortleie, salg eller på annen måte, etter den til enhver tid gjeldende lovgivning og med hensyn til alles interesser i forsvarlig vedlikehold og gode naboforhold.

Seksjonseierne plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid gjelder i Gullkroken 7. Disse gjelder også i ethvert utleieforhold, og det er seksjonseierens plikt å gjøre leietageren kjent med dem. Enhver seksjonseier vil stå ansvarlig for sameiet dersom leietagere ikke er gjort kjent med husordensreglene og det skjer brudd på disse. Seksjonseiere plikter å uten unødig opphold melde ifra til styret ved forretningsføreren ved salg og bortleie. Årsmøtet har bestemt at det skal betales innflyttingsgebyr ved innflytting ved fremleie og salg.

Eierskiftegebyr ved omsetning av seksjoner, herunder forretningsførers arbeid skal dekkes av kjøper/selger.

§4

Sameiet ledes av et styre bestående av 4-5 personer valgt av seksjonseierne på årsmøtet, for en rullerende periode fra 1 til 4 år. Det skal alltid være to styremedlemmer som står på gjenvalg for å sikre kontinuitet. Årsmøte velger styreleder.

Det er fortrinnsvis seksjonseiere eller andre fysiske personer bosatt i sameiet som kan være medlemmer i styret.

§5

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelsen av sameiet.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en ansatt forretningsfører.



Styret skal føre tilsyn med at sameiets formål fremmes i samsvar med vedtektene, dets egen beslutninger om retningslinjene for forvaltningen, den til enhver tid gjeldende lovgivning, eventuelle krav eller pålegg fra de offentlige myndigheter og årsmøtets vedtak. Styret legger hvert år fram for årsmøtet en vedlikeholdsplan for det kommende år som behandles i årsmøtet.

Styret må på forhånd forelegge andre saker av stor viktighet for et ekstraordinært sameiermøte, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større ikke planlagte og uforutsette utgifter.

2 styremedlemmer sammen innehar sameiets signatur.

§6

Styret ansetter en forretningsfører som kan meddeles fullmakt til å representere styret utad.

Forvaltningen av sameiets daglige anliggender kan overlates til forretningsføreren, dog slik at disposisjoner av større viktighet skal forelegges for, og godkjennes av styret på forhånd.

Forretningsføreren skal holde styret løpende orientert om de oppgaver han er satt til å forvalte.

Styret har, samlet eller ved utvalg, rett til å gjennomgå de av sameiets dokumenter som befinner seg hos forretningsføreren.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§7

Senest innen utgangen av mars måned hvert år skal forretningsføreren forelegge styret utkast til regnskap og beretning over alt vesentlig som har foregått i det forløpne kalenderår.

All hans korrespondanse og dokumenter vedrørende sameiet skal være tilgjengelig for styret.

Styret innkaller seksjonseierne til årsmøte hvert år, senest innen utgangen av juni måned med minst 8 dagers varsel, og høyst 20 dagers varsel til de saker som fremgår av §8.

Ekstraordinært sameiermøte kan av styret innkalles med minst 3 og høyst 20 dagers varsel til behandling av bestemte saker. Styret eller minst 1/10 av sameierne (4 beboere) kan kreve at det innkalles til slikt møte.

Innkallelsen skjer skriftlig.

Styret og forretningsføreren har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være tilstede og uttale seg.

§8

I årsmøtet har alle seksjonseiere stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Årsmøtet skal :



1. Behandle årsberetning fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet og budsjett for kommende år.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Velge styre (og eventuelt varamedlem), og deretter styreleder etter at det nyvalgte styret har fått anledning til å fremsette forslag.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen av møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til:

1. Vedtak om av styret årlig fremsatt vedlikeholdsplan – herunder nyanskaffelse, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses for vesentlige.
2. Vedtak om fastsetting av vedtekter eller endring av disse.
3. Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
4. Vedtak om at den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
5. Vedtak om at kjøper av seksjon og leietager av seksjon må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

Årsmøtet kan foreslå for styret, men ikke beslutte å oppnevne utvalg eller arbeidsgrupper eller andre organer enn styret for enkelte eller flere saksområder.

§9

Sameiets fellesutgifter, så som skatter og avgifter, forsikringspremie, gårdslys, utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesrom, hagearbeider, vaktmester, forretningsfører med videre, fratrukket eventuelle inntekter, skal fordeles på de enkelte seksjoner i h.t seksjonens areal. Utgifter til oppvarming og varmtvann fordeles i h.t. årsmøtets beslutning. Styret fastsetter et å konto beløp som skal gå til dekning av andelen av fellesutgiftene, og som skal innbetales forskuddsvis pr. måned eller kvartal til forretningsføreren ved sameiets bankforbindelse. Beløpet disponeres av forretningsføreren i h.t. §6 ovenfor. Seksjonseiere kan av styret pålegges 1,5 % morarente pr. påbegynt måned ved forsinket betaling av fellesutgifter.

Forretningsføreren godtgjørelse fastsettes i budsjettet hvert år.

§10

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet. Revisor plikter å gi beretning om sameiets regnskap, drift og stilling til styret innen 31.3 hvert år under av at styret har avgitt sin beretning med regnskap.

§11

Til sikkerhet for fellesutgiftene til boligsameiet er påheftet hver seksjon en panteheftelse på kr 10 000,- som til enhver tid skal ha prioritet innenfor 80 % av verditakst avgitt av



godkjent takstmann.

§12

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen i h.t lov om eierseksjoner.

§13

Den enkelte sameier sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten og i ytre rom som hører til leiligheten, når skaden ikke skyldes mangel ved bygningen eller felles ledninger eller anlegg.

Til indre vedlikehold regnes all fornyelse av tapet og maling innenfor dører og vinduer, samt **innvendig** vedlikehold av dører og vinduer (karmer, m.m.), og ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, samt vannkraner, reparasjon av «synlig rørledning», ventiler, koblinger og radiatorer til oppvarming.

Til indre vedlikehold regnes også alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsettelse og oppsteking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås. Likeså plikter den enkelte sameier å vedlikeholde ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Ved våtromsrehabilitering plikter seksjonseier å informere styret i forkant, og deretter foreta en befaring for seksjonseiers regning i forkant av arbeidene med sameiets rørlegger for å kartlegge inngrepenes konsekvenser for sameiets felles rørsystem.

Eventuelle kostnader som følge av manglende befaring med sameiets rørlegger vil **kunne** belastes ansvarlig seksjonseier.

Seksjonseier plikter i sin helhet å sette seg inn i og følge sameiets kjøreregler for oppussing/rehabilitering.



Husordensregler for Hestehagen Boligsameie Gullkroken 7, 0377 Oslo

Utarbeidet av styret den 13. mars 2000 Jfr Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31, § 19 siste ledd. Jfr § 31. Vedtatt av sameiermøtet den 26 april 2000. (Mindre endringer vedtatt av sameiermøter den 25. april 2001, 21. april 2004, 7. april 2005, 25. april 2007, 27. april 2016, 19. april 2017 og 4. mai 2021).

1 GENERELT

Enhver seksjonseier, leietaker eller annen bruker skal innrette sin bruk av seksjonen og fellesarealene slik at den ikke på en urimelig eller unødig måte er til skade eller ulempe for andre.

Det er ikke tillatt å trekke ledning(er) ut av bygget og over fellesområdet i forbindelse med lading av el- biler eller liknende.

Enhver seksjonseier plikter å informere styret i sameiet ved endring i bruksforhold i sin seksjon når dette medfører inngripen som fjerning av vegger, vinduer, endringer av terrasser (herunder innglassing) oppussing av våtrom og kjøkken.

Før oppstart av oppussingsarbeid skal styret informeres om omfanget av arbeidet. Arbeid kan ikke igangsettes før skriftlig samtykke fra styret er gitt. Seksjonseier plikter i sin helhet å sette seg inn i og følge sameiets kjøreregler for oppussing/rehabilitering, som ligger som vedlegg til husordensreglene.

2 FELLESAREALER

Enhver seksjonseier plikter å innrette seg etter felles retningslinjer vedtatt av sameiermøter.

Styret er gitt fullmakt til å utøve retningslinjene i henhold til husordensreglene og vedtekter.

Med fellesarealer menes i disse husordensregler byggets festetomt, det areal som festes i felleskap av Gullkroken 5, 7 og 9, samt innvendige arealer i Gullkroken 7, unntatt den enkelte seksjon med tilhørende boder.

Enhver plikter å bidra til orden og renslighet i fellesarealene. Fellesarealer er definert som inngangsparti, etasjegang, heis, trappeløp, kjeller og loftsareal (med unntak av låsbare boder).

Låsbare dører skal holdes låst. Lys skal slukkes når fellesarealer forlates. Det er viktig å gi umiddelbar beskjed til styret dersom det oppdages noen uregelmessigheter som knuste ruter, låser eller annen tegn på ulovlig inntrengning.

Byggets ytterkledning med pussede isolasjonsmatter kan lett skades og det må utvises stor forsiktighet. Det skal derfor bl.a. ikke spilles ball mot vegg, ikke monteres lamper og planter skal ikke være nærmere enn 60 centimeter fra fasaden.

Personlige eiendeler, møbler eller annet løsøre - herunder barnevogner, sykkelvogner, sykler, sparkesykler, fottøy/skohylle, leker, klær, paraplyer m.m. skal ikke oppbevares i fellesarealer/korridorer, jfr. pålegg fra Brann- og redningsetaten (brannfare og frie rømningsveier). Gjenstander som er plassert i fellesarealer i strid med husordensreglene kan fjernes og avhendes/kastes av styret for eiers regning uten varsel og uten at det kan reises krav om erstatning.



Dersom eieren er kjent av styret, skal styret kontakte vedkommende før gjenstanden kastes. Eier må deretter fjerne gjenstanden umiddelbart.

I sportsboden til høyre for hovedinngangen oppbevares sykler som er i bruk av beboere. Utstyr som er ødelagt eller ikke har vært brukt på lenge skal ikke oppbevares i sportsboden. Sykler som ikke er i bruk må settes på taket hvor det er etablert fjernlagring eller fjernes. Heller ikke bildekk, bilrekvisita eller annet utstyr skal oppbevares her. Alt i sportsboden merkes med navn og seksjonsnummer og det som er ikke merket vil bli kastet.

Terrassene i loftsetasjen er tilgjengelige for daglig alminnelig bruk for de enkelte seksjoner, dog ikke til større samlinger (toalettfasiliteter mangler m.m.)

I «reserve»-boden på loftet (ulåst bod over sør-fløyen som tidligere var teknisk rom for antenner på taket) skal det ikke oppbevares private gjenstander. Boden benyttes for sommermøbler i vinterhalvåret.

Det er ikke alminnelig adgang til tak og tekniske rom i kjelleren.

Bruk av rulleskøyter og lignende inne i bygget er forbudt.

Åpen ild er strengt forbudt på loft og i kjeller. Det skal vises forsiktighet ved bruk av åpen ild i alle seksjoner, herunder stearinlys, gassgriller og peiser.

Heisen må benyttes med vanlig aktsomhet. Heisen skal ikke overbelastes eller skjevbelastes. Spesielt må det vises varsomhet med fotocellelisten når det transporteres gjenstander. Beskyttelse må brukes under større oppussinger. Ved transport av flyttegods og større gjenstander skal heisen beskyttes med plater (finnes i kjelleren i gangen til venstre for heisen).

Barns bruk skjer på foresattes ansvar etter at denne/disse har forvissnet seg om at barnet mestrer bruken og kan nå alle relevante knapper.

Ingen skal leke i heisen og heller ikke med heisknappene. Infolapp om bruk står i heisen.

3 LEILIGHETEN

Inngangsparti til leiligheten (dør) skal være i henhold til forskriftsmessig standard og ha samme uttrykk som øvrige dører (brunbeiset tre/messinghåndtak) m.m.

Det skal som regel være ro mellom klokken 22.00 og kl. 07.00. Generell støy som f.eks. høy musikk, slamring med dører m.m. skal ikke forstyrre naboene.

Dersom det skal foregå spesielt støyende oppussingsarbeid f.eks. boring i vegger m.m. må dette foregå mellom 08.00 og 12.00 og på lørdag mellom 09.00 og 12.00. Søndag og helligdager skal det være ro.

Leilighetene skal ikke luftes ut gjennom entredøren.

Alle seksjoner skal ha brannslukningsutstyr og fungerende røykvarslere i henhold til forskrifter fra Brann og redningsetaten.

På grunn av brannsikkerhet må døren fra gangene og ut til trapperommet være lukket til enhver tid.

Det henstilles til at lading av el-utstyr som f.eks. nettbrett, telefoner og sykkelbatteri skjer når eier er tilstede i leiligheten.



Innvendig vedlikehold av radiatorer er eiers ansvar. Eier plikter å tilkalle rørlegger umiddelbart dersom det oppdages feil / lekkasjer fra radiatorene. Eier blir stilt til ansvar dersom det oppstår skade på bygget av denne grunn.

Om vinteren må radiatorer ikke stenges helt hvis vinduet står åpent for lufting. Det oppfordres til en viss nøkternhet med varmen, da sameiet betaler for den varme som medgår.

Vaske-/oppvaskmaskin skal være forskriftsmessig installert. Seksjonseier er ansvarlig for vannskader som følge av uforsvarlig bruk eller installasjon av vaske -/oppvaskmaskin (se også under kjørerregler for oppussing/rehabilitering).

Alle beboere plikter å vite hvor leilighetens stoppekraner finnes og hvordan disse brukes. Beboer er også ansvarlig for å sjekke at de fungerer. Byggets rørlegger kan kontaktes for gjennomgang på eiers bekostning.

4 BALKONGER

Det er ikke tillatt å salte for å fjerne is på balkongene.

Grilling på balkongene eller tilsvarende uteplass foran leilighetene på grunnplan er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Vindsjærmer og liknende installasjoner kan bare monteres etter forhåndsgodkjennelse av styret, og må ikke svekke byggets konstruksjoner.

Risting av tepper, sengeklær m.m. må ikke foretas fra balkongen, eller vinduer.

Rømningsveien (luken og brannstige) på balkongen må holdes fri. Det kan ikke legges gulv over luken og beboere må sørge for at møblering, grill e.l. ikke er til hinder for rømningsveien.

Det er ikke tillatt å mate fugler på balkong.

5 VASKERI – TØRKING OG LUFTING AV TØY

Felles vaskekjeller er til disposisjon for seksjonseierne. Retningslinjer for bruk er satt opp ved tavlen med oppslag. Vasketidene er oppdelt i 3 bolker daglig og er fra 08.00 til 22:00. Vaskeriet er stengt på søndager og helligdager.

Utvis forsiktighet ved bruk av vaskemaskiner, tørketrommel og tørkerom.

Enhver som benytter vaskekjeller plikter å rengjøre maskinene etter seg.

Vaske- og tørkerom skal forlates rent og ryddig.

Sameiet er ikke ansvarlig for tap eller skade som følge av bruk av vaskeri, tørkerom eller tørkestativ.

6 AVFALL

Søppelsjaktene må benyttes med aktsomhet og kommunens renovasjonssystem (blå og grønne poser) må følges. Vaktmester flytter avfallet fra sjaktens bunn til container, og beboere bes tas hensyn til de hygieniske utfordringene dette kan skape. Alt som kastes i søppelsjakten må være så godt pakket at det ikke sprekker når det treffer sjaktens bunn. Pakkene må ikke være så store at de



kan settes fast. Avfall som kan knuse må ikke kastes i sjakten, bruk glasscontainer på parkeringsplassen.

Papir og papp skal ikke kastes i sjakten men i containere i kjelleren. Avfall må ikke plasseres utenfor disse containerne. Pappkartonger skal klemmes flate før de kastes i containeren.

Større pappesker skal ikke kastes i container i kjelleren.

Brannfarlig avfall må ikke kastes i sjakt eller container. Det samme gjelder spesialavfall som malingsrester, lysrør, kjemikalier og lignende. Det henvises til spesialavfallstasjonen på Smestad.

Alt avfall fra oppussing må fjernes på eierens bekostning.

Sameiet leier større container vår og høst – og beboere bes benytte disse anledningene til å kaste større gjenstander som utrangerte møbler, sykler m.m.

7 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, med unntak av reptiler.

Bruker av seksjon kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jfr eierseksjonslovens § 19 siste ledd. Styret skal informeres i forkant. Dyreholdet må opphøre dersom det er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Ekskrementer må ikke etterlates på uteområdene.

8 KLAGER

Klager som angår andre beboere skal forsøkes løst i minnelighet ved direkte henvendelse. Det oppmuntres til dialog mellom naboer. Fører direkte dialog og samhandling ikke frem, kan skriftlig klage innsendes styret.

Styret vil behandle klagen så snart som mulig og vurdere saken bl.a. i henhold til vedtekter og husordensregler.

9 ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier er erstatningspliktig overfor sameiet for skader og utlegg som følge av brudd på husordensreglene. Seksjonseier hefter i denne sammenheng for husstandsmedlemmer og/eller eventuelle leietaker.

10 PARKERING

Parkering er ikke tillatt i stikkveien mellom Gullkroken 7 og 9 – eller der det er skiltet parkering forbudt. Foran inngangen tillates kort stopp for av- og pålasting. Dette gjelder også håndverkere.



11 HÅNDHEVELSE

Husordensreglene håndheves av styret.

Byggets vaktmester skal holde styret informert til enhver tid om saker som gjelder felles interesse for seksjonseiere.

VEDLEGG

- Kjøreregler for oppussing/rehabilitering



Kjøreregler for oppussing/rehabilitering

Utarbeidet 01.11.2016, Revidert 04.05.2021

I et bygg med 40 leiligheter vil det periodevis være noen som pusser opp. Oppussing/rehabiliteringer tillatt etter Eierseksjonsloven, og skal gjennomføres i tråd med Hestehagen Boligsameies vedtekter og husordensregler. Det henstilles til beboere om å følge disse hovedretningslinjene:

Varsling til styret og naboer

Styret skal varsles i god tid før oppstart. Varslet skal inneholde følgende:

- Leilighetsnummer, og etasje
- Beskrivelse av hva arbeidet går ut på (omfang og art)
- Tidspunkt for antatt oppstart og ferdigstilling.
- Det skal også fremgå art og tidsrom for støyende og større vedlikeholdsarbeider. Styret skal godkjenne tidsrommet for støyende arbeider - hvor det pigges/rives etc. (Dette da flere i sameiet har hjemmekontorordninger).
- Kontaktinformasjon på eier (telefon, epost)
- Kontaktinformasjon til utførende autoriserte entreprenør/prosjektleder/håndverker (med foretakets navn, org. nummer, ansvarlig person, telefon, og epost). Bruk av ikke-autorisert håndverker er ikke tillatt.

Tilsvarende varsling skal vises på oppslagstavle i lobbyen, som gir nødvendig informasjon til øvrige seksjonseiere.

Seksjonseieren plikter å innhente og oppbevare, samt på anmodning fremlegge for styre, dokumentasjon for utførte arbeider i seksjonens strøm- og vannledningsnett, samt ved endring av innvendige vegger.

Arbeid kan ikke igangsettes før skriftlig samtykke fra styret er gitt.

Bygget

- Det er **strengt forbudt** delvis eller helt å fjerne bærevegger i leiligheten.

Stenging av vann

- Dersom det er nødvendig med stenging av vann må dette informeres om i god tid, med egenoppslag både i lobbyen og heisen. Det skal også fremgå tidsrom for stenging av vann.

Renovering av bad/kjøkken

- Sameiets rørlegger skal kontaktes for fysisk befaring i forkant av oppussing av våtrom og kjøkken, uavhengig av rørlegger / entreprenør som seksjonseier velger å benytte.
- Renovering av bad er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten dersom brannskille brytes. Dette gjelder bytte av sluk i etasjeskille mellom boenheter.
- Det er ikke tillatt å koble vifter på kjøkken og bad til felles luftekanal eller rett i friluft. Det skal kun brukes vifter med kullfilter eller tilsvarende.

Heisen

- Heisen må dekkes til ved transport i forbindelse med oppussing. Ved transport av flyttegods og større gjenstander skal heisen beskyttes med plater på vegg, gulv og mot glasset (finnes i kjelleren i gangen til venstre for heisen).



- Heisen skal oppholdes så kort som mulig av hensyn til andre beboere.
- Det må utvises aktsomhet ved bruk av heisen. Heisen skal aldri overbelastes eller skjevbelastes. Utendørs lift må benyttes når heisen ikke kan benyttes, og dette må avklares med styret på forhånd. Skal det fjernes tunge bygningsmasser som gips, fliser og mur kan ikke dette fraktes i heisen. Det står laminert infolapp i heisen om regler rundt bruk av heis.

Orden/renhold

- Fellesarealer (etasjen, lobbyområdet og heisen m.m), må holdes rent under og etter oppussing og den seksjonseier som pusser opp er ansvarlig for rengjøring og ekstra nedvasking dersom styret finner det nødvendig. Støv og skitt som oppstår i innvendig og utvendig fellesareal som en følge av arbeidet skal fjernes fortløpende og de skal sørges for nødvendig renhold. Omfattende oppussingsarbeid bør sørge for at fellesarealer er tildekket forsvarlig.
- Det presiseres at inngangsdøren i lobbyen aldri skal stå ulåst uten tilsyn.
- Det må utvises aktsomhet ved transport av gjenstander i trappegangen. Skader oppstår lett, og seksjonseier er ansvarlig for retting hvis slike oppstår.
- Dersom seksjonseieren ikke selv besørger rydding, rengjøring eller skadeutbedring, har styret rett til – etter forhåndsvarsel – å utføre arbeidene på seksjonseierens regning.

Avfall

- Byggavfall som tas ut av leilighet, skal fjernes umiddelbart og ikke lagres unødig i/utenfor fellesareal.
- Dersom det er behov for ekstra container, eller store avfallsposer (f.eks. av typen iSekk) må den sikres på forsvarlig måte.
 - Den skal bestilles slik at den står utenfor så kort som mulig og må ikke hindre alminnelig ferdsel.
 - Container kan leies og plasseres etter forhåndstillatelse og instruks fra styret. Slik leie skjer på eget ansvar og egen risiko. Poser som ikke blir fjernet fører til økte utgifter for fellesskapet.

Bil/transport

- Håndverkerbiler/varetransport kan parkere foran inngangen for av- og pålasting, deretter skal det parkeres langs veien.

Støy

- Det oppfordres til at oppussing/rehabilitering gjennomføres så effektivt og raskt som mulig. Dette av hensyn til de andre som bor i bygget. Husordensreglene skal følges med hensyn til støy og det vises til generelle bestemmelser i husordensreglementet.
- En del verktøy medfører betydelig støy. Det er viktig at dette blir hensyntatt i den grad det er mulig. Det skal på forhånd opplyses når og hvor lenge den mest ekstreme støy vil vare slik at flest mulig eventuelt kan planlegge dagen og unngå å være hjemme.
- Vis hensyn og legg inn pauser ved intenst støyende arbeid. Det oppfordres til gjensidig hensyntagen og samarbeid mellom beboerne, for eksempel når det av ulike grunner er behov for "stille perioder".

Skader

- Seksjonseier står ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på innvendig og utvendig fellesareal eller i seksjoner under som en følge av arbeidet eller transport til og fra (heis,



- trappeoppgang, inngangspartiet, grøntanlegg, og andre fellesarealer)
- Seksjonseier er ansvarlig for at innleid entreprenør/håndverkere er kjent med disse regler. Seksjonseier kan bli stilt til ansvar overfor sameiet dersom det kan på vises grov uaktsomhet under oppussing.



Atlas Elektro AS
Bestumveien 2
0281 Oslo
Tel.: 924 18 375
e-post: post@atlas elektro.no
org.nr.: 987773340

Oslo d. 09.11.2021

Gullkroken 7, 0377 Oslo.

Retningslinjer for el-arbeider i korridorer og sikringsskap.

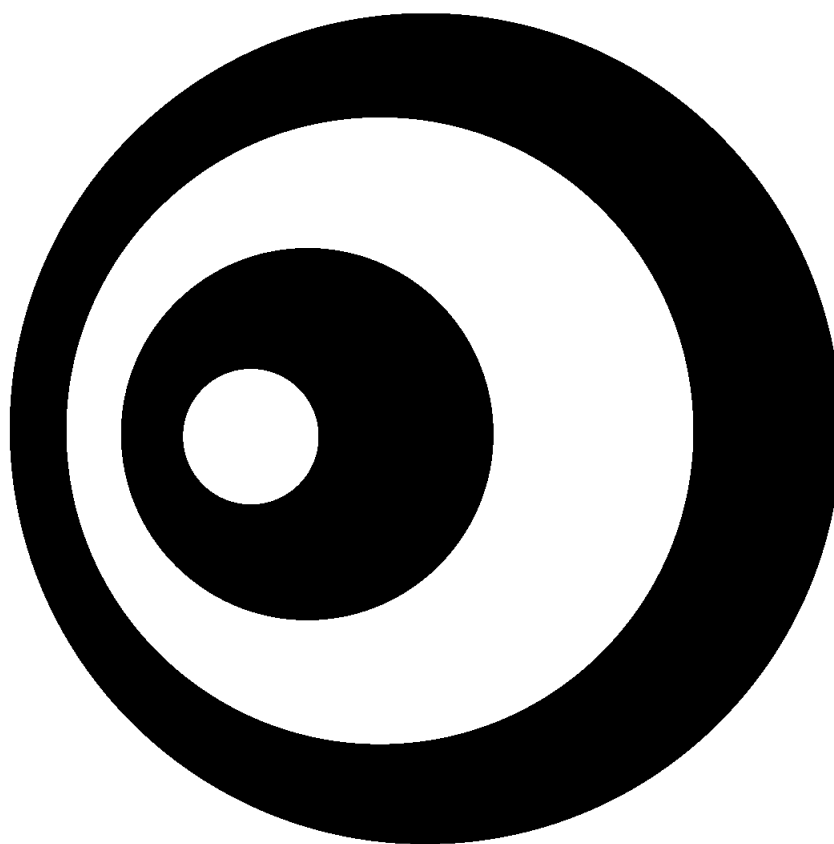
1. Styret skal informeres og godkjenne utførelse før det utføres elarbeider i korridorer, sikringsskap eller annet fellesareal.
2. Ved etablering av nye kursavganger til leilighetene, skal kabler føres i veggkanaler med maks. dimensjon 40x110mm.
3. Veggkanaler skal tilpasses ev. eksisterende kanaler og ha et unisont uttrykk ved bla å føre kanalene fra endevegg til endevegg. Det skal være samme fabrikat og dimensjon på alle føringskanaler i hele korridoren.
4. Ved ønske om øking av målervern, aksepteres maksimalt øking til hhv. 2x40A for 2-fase anlegg og 3x40A for 3-fase anlegg. Før øking av målervern skal det sendes forespørsel til styret og det skal sendes MOI til netteier(ELVIA). Kopi av dokumentasjon på dette skal oversendes styret før oppstart.
5. Ved øking av målervern skal det monteres dobbelisolerte tilførselsledninger med min. 10mm² tvernsnittsareal fra koblingsstykke til OV og godkjent dobbelisolert målerløyfe. Måler skal plomberes i etterkant. Kursfortegnelse skal oppdateres.
6. Alle gjennomføringer mellom leil. og korridor samt mellom korridor og sikringsskap skal forskriftsmessig branntettes.

NB! Dette dok. er Atlas Elektro AS's eiendom og kan ikke distribueres videre uten samtykke fra Atlas Elektro AS



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



Boligsameiet Hestehagen

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2021 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Ordinært årsmøte i Hestehagen Boligsameie avholdes tirsdag 04.05 2021 kl. 17 på

Teams: [Klikk her for å bli med på møtet.](#)

Link til digital avstemming vil bli sendt per mail og sms etter endt årsmøte.

Vedlegg til årsmøtet: Årsberetning for 2020, Årsregnskap for 2020 og Oppdaterte Husordensregler.

Det vil bli avholdt et beboermøte etter endt årsmøte.

Vedlegg til beboermøte: Vedlikeholdsplan, Uteområde og Sykkelparkering.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar, forslag om kr 60 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. INNKOMNE SAKER

- A) Oppdaterte Husordensregler.
- B) Øke felleskostnader med 2,5 % for 2021.
- C) Vedlikeholdsplan.
- D) Utendørsområde.
- E) Sykkelparkering og lagring.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av fire styremedlem for 1 år.

Oslo, 23.04 .2021
Styret i Hestehagen Boligsameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Det foreslås at elektronisk avstemning via personlig link anses som grunnlaget for antall stemmeberettigede. Antallet stemmer vil fremkomme på protokollen.



ÅRSBERETNING FOR 2020

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 27.05.2020 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Eli Undlien	2020 (1 år)
Styremedlem:	Astrid Nøstvik	2020 (1 år)
Styremedlem:	Marguerite Thomassen	2020 (1 år)
Styremedlem:	Eli Marie Farstad Johnsen	2020 (1 år)
Styremedlem:	Tara Sarin	2020 (1 år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 40 seksjoner.

Sameiets eiendom har Gårdsnr. 31 Bruksnr. 241 i Oslo kommune. Sameiet fester tomt fra Hoff sameie. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 979 420 714.

Med seksjon forstås eierandel 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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisjonsfirmaet Flattum & co.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Frogner Vaktmestertjeneste, e-post post@ftvj.no eller telefon 22 60 39 01.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Dokumentet er elektronisk signert



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Lading av elektroniske apparater – som Ipad, Iphone og sykkelbatterier m.m. kun gjøres når beboer er fysisk tilstede i leiligheten.

Styret skal på forhånd godkjenne større arbeider i forbindelse med oppussing – herunder eventuell riving av vegger. Det understrekes også at ved oppussing av kjøkken og våtrom skal sameiets rørlegger (ABC rør) foreta en befaring i forkant av oppstart av arbeidet for å gi råd til valgt rørlegger/byggmester.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Det er montert brannslukningsapparater i hver etasje.

TV og Bredbånd:

Sameiet har avtale med Telenor, telefon 915 09 000. Kontrakt nr. 21652450.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF med forsikringsnummer SP1344344.2.1.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiknninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000. Den enkelte beboer kan bli holdt ansvarlig for egenandel dersom skader skyldes uaktsomhet.

Forsikringssaker i inneværende år har i all hovedsak dreid seg om varmeanlegget (radiatorer og rør). Alle bes kontrollere sine radiatorer regelmessig (se opp for drypp fra termostater o.a.). Slik unngår vi større forsikringssaker som vil medføre økt forsikringspremie for oss på sikt.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks og uten opphold melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Dokumentet er elektronisk signert



Seksjonseier er tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt i dokumentasjon fra Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styret har gjennomført 9 styremøter i perioden 2020-2021, hvorav det har vært fire fysiske møter og fem møter elektronisk.

Stor vektlegging på dugnadsånd i koronatiden. Takk for samarbeidet så langt og så håper vi på lysere tider fremover i 2021.

Styret har foretatt følgende i løpet av året:

- Dialog med beboere, vaktmester, rørlegger, forretningsfører, leverandører av tjenester, øvrige sameier mfl. Dette inkluderer blant annet fellesarealer, heis, vaskerom, loft, kjeller, varmeanlegg, oppussing, elbil, rør og vinduer.
- Mye tid både på styremøtene og ellers har blitt brukt til å behandle klager og uenigheter mellom beboere. Det har også blitt avholdt møter om enkeltsaker.
- Daglig drift og vedlikehold av eiendommen som inkluderer fortløpende saker:
 - I juni 2020 ble det gjennomført utvendig maling av samtlige vinduer (fra 1994) for å forlenge levetiden.
 - Heis – oppdatering av vedlikeholdsplan med leverandør og akutt vedlikehold i heisen - jfr alders-slitasje.
 - Reparasjon og vedlikehold av røropplegget i vaskerommet
 - Oppfølging av varme - koordinering av gjennomgang av radiatorer i samtlige leiligheter og utskifting av termostater - ca 70 totalt (den enkelte beboer betalte for sine)
 - Oppfølging av oppussingsprosjekter hos enkelt beboere herunder veiledning og informasjon om husordensreglene
 - Arrangering av dugnad
 - Vedlikehold av heisen, herunder påminning av max vekt i heis m.m.
 - Beskjæring og fjerning av større busker
 - Smitteforebyggende arbeid i forbindelse med Corona - og informasjon til beboere om oppfølging av den statlige dugnaden.

Dokumentet er elektronisk signert



- Styreleder har hatt koordineringsmøter med styreledere i Gullkroken 5 og 9 hvor forskjellige temaer er diskutert.
 - Parkering og mulig merking av parkeringsplasser for å få bedre plass/kapasitet.
 - Gjerde på garasjetakene – utrede muligheter for fallsikring
 - Samkjøring og utveksling av informasjon knyttet til praksis og rutiner i sameiene
 - Vaktmesterordning
 - Sykkelparkering
 - Drøftinger om oppgradering og bruk av uteområdet rundt blokken
 - Oppgradering av bunnledning - felles ledningsnett ut til hovedkloakken
 - Ladeplasser for el-biler

Større arbeider som er startet opp i perioden:

- Det er påbegynt et prosjekt for å oppgradere sykkelparkering og lagringskapasitet i blokka.
- Inspeksjon og mulig oppgradering av bunnledning – ledningsnett ut til hovedkloakken
- Det er påbegynt et prosjekt for å oppgradere brannskilting i etasjene.
- I tillegg – følgende oversikt over oppgaver kommende år:
 - VVS – utskifting av vifter og sirkulasjonspumper på taket
 - Dører til el-skap i korridorene er ikke brannsikre – må skifte
 - Skifte ut inngangsdører i enkelte etasjer (8 stk)
 - Uteområde i samordning med øvrige sameier.
 - Heisen
 - Sykkelparkering

ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2020 var totalt **kr 2 314 215**.

Dette er kr 9 415 lavere enn budsjettert. Hovedårsaken til avviket er ingen administrasjonskostnader.

Kostnadene i 2020 var totalt **kr 2 102 327**.

Dette er kr 9 187 høyere enn budsjettert. Hovedårsaken til avviket skyldes høyere vedlikeholdskostnader.

Resultatet av driften for året 2020 viser et positivt årsresultat på **kr 212 878**.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forørig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Dokumentet er elektronisk signert



BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2021. Budsjetten ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning på 2.5% felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på **kr 8 089**.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2020.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i **2021 på 3,3 %**. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften, ingen endring.
Vann- og avløpsavgiften økes med 1,5 %.
Tilsynsgebyr feiing kr.171, feiegebyr pipeløp kr.1 000.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvækst.

Oslo,

Styret i Hestehagen Boligsameie

Eli Undlien
Styreleder

Esther Marguerite Thomassen
Styremedlem

Eli Marie Farstad Johnsen
Styremedlem

Tara Sarin
Styremedlem

Astrid Nøstvik
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

Hestehagen Boligsameie

2020

Hestehagen Boligsameie Org.nr. 979420714

Dokumentet er elektronisk signert



Hestehagen Boligsameie

Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader		1 737 271	1 734 850	1 735 008
Parkering og garasje		6 164	0	6 164
Vedlikeholdsfond		152 796	152 796	152 796
Andre inntekter		0	18 000	16 000
Fjernvarme		417 984	417 984	417 984
Sum inntekter		2 314 215	2 323 630	2 327 952
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	68 460	45 640	45 640
Avskrivninger		8 300	8 300	8 300
Driftskostnader	3	1 211 444	1 342 600	1 410 288
Vedlikeholdskostnader	4	539 964	381 000	200 312
Honorarer	5	84 636	96 000	95 659
Forsikringer	6	134 603	165 250	105 548
Andre kostnader	7	54 920	46 050	46 897
Sum kostnader		2 102 327	2 084 840	1 912 643
Driftsresultat		211 887	238 790	415 309
Finansinntekter	8	2 511	1 100	1 025
Finanskostnader		1 520	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		991	1 100	1 025
Resultat		212 878	239 890	416 334

Dokumentet er elektronisk signert



Hestehagen Boligsameie

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Bygninger		0	8 300
Sum anleggsmidler	9	0	8 300
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		4 732	17 236
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		201 292	173 479
Bank	10	1 272 899	1 086 757
Sum omløpsmidler		1 478 924	1 277 472
Sum eiendeler		1 478 924	1 285 772
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		1 160 833	939 655
Periodens resultat		-8 300	0
Sum egenkapital	11	1 152 533	939 655
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		278 263	217 912
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 557	53 093
Annen kortsiktig gjeld		1 570	75 112
Sum kortsiktig gjeld		326 390	346 117
Sum gjeld og egenkapital		1 478 924	1 285 772
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 478 924	1 277 472
Kortsiktig gjeld		326 390	346 117
Sum Arbeidskapital		1 152 533	931 355

Oslo,
Styret for Hestehagen Boligsameie

Eli Undlien
Styrets leder

Esther Marguerite Thomassen
Styremedlem

Eli Marie Farstad Johnsen
Styremedlem

Tara Sarin
Styremedlem

Astrid Nøstvik
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	8 460
Styrehonorar	60 000
Sum lønnskostnader	68 460

Note 3 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	19 308
Festeavgift	160 891
Fjernvarme	355 564
Matteleie	10 959
Offentlige avgifter	233 702
Renhold	32 382
Snøbrøyting	11 726
Strøm/nettleie	33 382
Tv, bredbånd	189 920
Vaktmestertjeneste	161 549
Variabel vaktmestertjeneste	2 061
Sum driftskostnader	1 211 444

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 4 Vedlikeholdskostnader**

Vedlikehold brannvernanlegg	11 644
Vedlikehold bygninger	410 674
Vedlikehold elektrisk anlegg	20 250
Vedlikehold heis	67 005
Vedlikehold uteanlegg	3 552
Vedlikehold VVS	26 838
Sum vedlikeholdskostnader	539 964

Note 5 Honorarer

Andre honorar	7 250
Forretningsførersel	66 605
Revisjonshonorar	10 781
Sum honorarer	84 636

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Flattum & co.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringskadeoppgjør	10 000
Forsikringspremie	124 603
Sum forsikring	134 603

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	10 137
Datakostnader	18 994
Diverse kostnader	7 529
Heis-/alarmenteleson	3 829
Kontingenter	2 050
Porto/kopi/arkiv	7 419
Årsmøte	4 963
Sum andre kostnader	54 920

Note 8 Finansinntekter

Amen renteinntekt	40
Renteinntekt, bank	2 471
Sum finansinntekter	2 511

Note 9 Anleggsmidler

Kostpris 2016	41 500
Tidligere avskrivninger	33 200
Årets avskrivninger	8 300
Sum Anleggsmidler	0

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 10 Bankinnskudd**

Driftskonto	582 060
Høyrentekonto	690 839
Sum bankinnskudd	1 272 899

Note 11 Egenkapital

	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Annen egenkapital	404 828	221 178	626 006
Vedlikeholdsfond	534 827	0	534 827
Sum egenkapital	939 655	221 178	1 160 833

Dokumentet er elektronisk signert



Hestehagen Boligsameie

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader	1 778 221	1 737 271	1 734 850	1 735 008
Parkering og garasje	0	6 164	0	6 164
Vedlikeholdsfond	152 796	152 796	152 796	152 796
Andre inntekter	18 000	0	18 000	16 000
Fjernvarme	417 984	417 984	417 984	417 984
Sum inntekter	2 367 001	2 314 215	2 323 630	2 327 952
Kostnader:				
Lønnskostnader	45 640	68 460	45 640	45 640
Avskrivninger	8 300	8 300	8 300	8 300
Driftskostnader	1 347 200	1 211 444	1 342 600	1 410 288
Vedlikeholdskostnader	661 000	539 964	381 000	200 312
Honorarer	97 600	84 636	96 000	95 659
Forsikringer	170 400	134 603	165 250	105 548
Andre kostnader	46 050	54 920	46 050	46 897
Sum kostnader	2 376 190	2 102 327	2 084 840	1 912 643
Driftsresultat	-9 189	211 887	238 790	415 309
Finansinntekter	1 100	2 511	1 100	1 025
Finanskostnader	0	1 520	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	1 100	991	1 100	1 025
Resultat	-8 089	212 878	239 890	416 334
Resultat etter avdrag	-8 089	212 878	239 890	416 334

Dokumentet er elektronisk signert



Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25
0166 Oslo

3. mai 2021

FULLSTENDIGHETSERKLÆRING

I forbindelse med Deres revisjon av årsregnskapet for Hestehagen Boligsameie pr 31. desember 2020 bekrefter vi at formålet med dette brevet er å kunne konkludere på hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning følgende:

REGNSKAP OG LIGNIGSPAPIRER

1. Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiet sitt regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
2. Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
3. Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.
4. Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
5. Vi bekrefter at teknisk utarbeidelse av årsregnskapet med noter er gjennomgått og kontrollert av oss og er korrekte og fullstendige.

OPPLYSNINGER SOM ER GITT

6. Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, om regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til ansatte som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
7. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
8. Vi har gitt revisor opplysninger om resultatet av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
9. Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanke om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheter kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
10. Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
11. Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
12. Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt av tredjeparter.
13. Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av det som fremgår av notene til regnskapet

Med vennlig hilsen

Styreleder

Regnskapsfører / forvalter

Dokumentet er elektronisk signert



0253 - Årsregns...

Name Date
Johnsen, Eli Marie Farstad 2021-05-04

Identification

 bankID^{PR MOBL} Johnsen, Eli Marie Farstad

Name Date
Sarin, Tara Nina 2021-05-04

Identification

 bankID^{PR MOBL} Sarin, Tara Nina


Name Date
Nøstvik, Astrid 2021-05-04

Identification

 bankID^{PR MOBL} Nøstvik, Astrid

Name Date
Søvik, Eli Iren Undlien 2021-05-04

Identification

 bankID^{PR MOBL} Søvik, Eli Iren Undlien


Name Date
Hilden, Ida Fuglevik 2021-05-04

Identification

 bankID^{PR MOBL} Hilden, Ida Fuglevik

Name Date
Thomassen, Marguerite 2021-05-04

Identification

 bankID^{PR MOBL} Thomassen, Marguerite



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Husordensregler for Hestehagen Boligsameie Gullkroken 7, 0377 Oslo

Utarbeidet av styret den 13. mars 2000 Jfr Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31, § 19 siste ledd. Jfr § 31. Vedtatt av sameiermøtet den 26 april 2000. (Mindre endringer vedtatt av sameiermøter den 25. april 2001, 21. april 2004, 7. april 2005, 25. april 2007, 27. april 2016, 19. april 2017 og 4. mai 2021).

1 GENERELT

Enhver seksjonseier, leietaker eller annen bruker skal innrette sin bruk av seksjonen og fellesarealene slik at den ikke på en urimelig eller unødig måte er til skade eller ulempe for andre.

Det er ikke tillatt å trekke ledning(er) ut av bygget og over fellesområdet i forbindelse med lading av el- biler eller liknende.

Enhver seksjonseier plikter å informere styret i sameiet ved endring i bruksforhold i sin seksjon når dette medfører inngripen som fjerning av vegger, vinduer, endringer av terrasser (herunder innglassing) oppussing av våtrom og kjøkken.

Før oppstart av oppussingsarbeid skal styret informeres om omfanget av arbeidet. Arbeid kan ikke igangsettes før skriftlig samtykke fra styret er gitt. Seksjonseier plikter i sin helhet å sette seg inn i og følge sameiets kjøreregler for oppussing/rehabilitering, som ligger som vedlegg til husordensreglene.

2 FELLEAREALER

Enhver seksjonseier plikter å innrette seg etter felles retningslinjer vedtatt av sameiermøter.

Styret er gitt fullmakt til å utøve retningslinjene i henhold til husordensreglene og vedtekter.

Med fellesarealer menes i disse husordensregler byggets festetomt, det areal som festes i felleskap av Gullkroken 5, 7 og 9, samt innvendige arealer i Gullkroken 7, unntatt den enkelte seksjon med tilhørende boder.

Enhver plikter å bidra til orden og renslighet i fellesarealene. Fellesarealer er definert som inngangsparti, etasjegang, heis, trappeløp, kjeller og loftsareal (med unntak av låsbare boder).

Låsbare dører skal holdes låst. Lys skal slukkes når fellesarealer forlates. Det er viktig å gi umiddelbar beskjed til styret dersom det oppdages noen uregelmessigheter som knuste ruter, låser eller annen tegn på ulovlig inntrengning.

Byggets ytterkledning med pussede isolasjonsmatter kan lett skades og det må utvises stor forsiktighet. Det skal derfor bl.a. ikke spilles ball mot vegg, ikke monteres lamper og planter skal ikke være nærmere enn 60 centimeter fra fasaden.

Personlige eiendeler, møbler eller annet løsøre - herunder barnevogner, sykkelvogner, sykler, sparkesykler, fottøy/skohylle, leker, klær, paraplyer m.m. skal ikke oppbevares i fellesarealer/korridorer, jfr. pålegg fra Brann- og redningsetaten (brannfare og frie rømningsveier). Gjenstander som er plassert i fellesarealer i strid med husordensreglene kan fjernes og avhendes/kastes av styret for eiers regning uten varsel og uten at det kan reises krav om erstatning.



Dersom eieren er kjent av styret, skal styret kontakte vedkommende før gjenstanden kastes. Eier må deretter fjerne gjenstanden umiddelbart.

I sportsboden til høyre for hovedinngangen oppbevares sykler som er i bruk av beboere. Utstyr som er ødelagt eller ikke har vært brukt på lenge skal ikke oppbevares i sportsboden. Sykler som ikke er i bruk må settes på taket hvor det er etablert fjernlagring eller fjernes. Heller ikke bildekk, bilrekvisita eller annet utstyr skal oppbevares her. Alt i sportsboden merkes med navn og seksjonsnummer og det som er ikke merket vil bli kastet.

Terrassene i loftsetasjen er tilgjengelige for daglig alminnelig bruk for de enkelte seksjoner, dog ikke til større samlinger (toalettfasiliteter mangler m.m.)

I «reserve»-boden på loftet (ulåst bod over sør-fløyen som tidligere var teknisk rom for antenner på taket) skal det ikke oppbevares private gjenstander. Boden benyttes for sommermøbler i vinterhalvåret.

Det er ikke alminnelig adgang til tak og tekniske rom i kjelleren.

Bruk av rulleskøyter og lignende inne i bygget er forbudt.

Åpen ild er strengt forbudt på loft og i kjeller. Det skal vises forsiktighet ved bruk av åpen ild i alle seksjoner, herunder stearinlys, gassgriller og peiser.

Heisen må benyttes med vanlig aktsomhet. Heisen skal ikke overbelastes eller skjevbelastes. Spesielt må det vises varsomhet med fotocellelisten når det transporteres gjenstander. Beskyttelse må brukes under større oppussinger. Ved transport av flyttegods og større gjenstander skal heisen beskyttes med plater (finnes i kjelleren i gangen til venstre for heisen).

Barns bruk skjer på foresattes ansvar etter at denne/disse har forvissnet seg om at barnet mestrer bruken og kan nå alle relevante knapper.

Ingen skal leke i heisen og heller ikke med heisknappene. Infolapp om bruk står i heisen.

3 LEILIGHETEN

Inngangsparti til leiligheten (dør) skal være i henhold til forskriftsmessig standard og ha samme uttrykk som øvrige dører (brunbeiset tre/messinghåndtak) m.m.

Det skal som regel være ro mellom klokken 22.00 og kl. 07.00. Generell støy som f.eks. høy musikk, slamring med dører m.m. skal ikke forstyrre naboene.

Dersom det skal foregå spesielt støyende oppussingsarbeid f.eks. boring i vegger m.m. må dette foregå mellom 08.00 og 12.00 og på lørdag mellom 09.00 og 12.00. Søndag og helligdager skal det være ro.

Leilighetene skal ikke luftes ut gjennom entredøren.

Alle seksjoner skal ha brannslukningsutstyr og fungerende røykvarslere i henhold til forskrifter fra Brann og redningsetaten.

På grunn av brannsikkerhet må døren fra gangene og ut til trapperommet være lukket til enhver tid.

Det henstilles til at lading av el-utstyr som f.eks. nettbrett, telefoner og sykkelbatteri skjer når eier er tilstede i leiligheten.



Innvendig vedlikehold av radiatorer er eiers ansvar. Eier plikter å tilkalle rørlegger umiddelbart dersom det oppdages feil / lekkasjer fra radiatorene. Eier blir stilt til ansvar dersom det oppstår skade på bygget av denne grunn.

Om vinteren må radiatorer ikke stenges helt hvis vinduet står åpent for lufting. Det oppfordres til en viss nøkternhet med varmen, da sameiet betaler for den varme som medgår.

Vaske-/oppvaskmaskin skal være forskriftsmessig installert. Seksjonseier er ansvarlig for vannskader som følge av uforsvarlig bruk eller installasjon av vaske -/oppvaskmaskin (se også under kjørerregler for oppussing/rehabilitering).

Alle beboere plikter å vite hvor leilighetens stoppekraner finnes og hvordan disse brukes. Beboer er også ansvarlig for å sjekke at de fungerer. Byggets rørlegger kan kontaktes for gjennomgang på eiers bekostning.

4 BALKONGER

Det er ikke tillatt å salte for å fjerne is på balkongene.

Grilling på balkongene eller tilsvarende uteplass foran leilighetene på grunnplan er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Vindsjærmer og liknende installasjoner kan bare monteres etter forhåndsgodkjennelse av styret, og må ikke svekke byggets konstruksjoner.

Risting av tepper, sengeklær m.m. må ikke foretas fra balkongen, eller vinduer.

Rømningsveien (luken og brannstige) på balkongen må holdes fri. Det kan ikke legges gulv over luken og beboere må sørge for at møblering, grill e.l. ikke er til hinder for rømningsveien.

Det er ikke tillatt å mate fugler på balkong.

5 VASKERI – TØRKING OG LUFTING AV TØY

Felles vaskekjeller er til disposisjon for seksjonseierne. Retningslinjer for bruk er satt opp ved tavlen med oppslag. Vasketidene er oppdelt i 3 bolker daglig og er fra 08.00 til 22:00. Vaskeriet er stengt på søndager og helligdager.

Utvis forsiktighet ved bruk av vaskemaskiner, tørketrommel og tørkerom.

Enhver som benytter vaskekjeller plikter å rengjøre maskinene etter seg.

Vaske- og tørkerom skal forlates rent og ryddig.

Sameiet er ikke ansvarlig for tap eller skade som følge av bruk av vaskeri, tørkerom eller tørkestativ.

6 AVFALL

Søppelsjaktene må benyttes med aktsomhet og kommunens renovasjonssystem (blå og grønne poser) må følges. Vaktmester flytter avfallet fra sjaktens bunn til container, og beboere bes tas hensyn til de hygieniske utfordringene dette kan skape. Alt som kastes i søppelsjakten må være så godt pakket at det ikke sprekker når det treffer sjaktens bunn. Pakkene må ikke være så store at de



kan settes fast. Avfall som kan knuse må ikke kastes i sjakten, bruk glasscontainer på parkeringsplassen.

Papir og papp skal ikke kastes i sjakten men i containere i kjelleren. Avfall må ikke plasseres utenfor disse containerne. Pappkartonger skal klemmes flate før de kastes i containeren.

Større pappesker skal ikke kastes i container i kjelleren.

Brannfarlig avfall må ikke kastes i sjakt eller container. Det samme gjelder spesialavfall som malingsrester, lysrør, kjemikalier og lignende. Det henvises til spesialavfallstasjonen på Smestad.

Alt avfall fra oppussing må fjernes på eierens bekostning.

Sameiet leier større container vår og høst – og beboere bes benytte disse anledningene til å kaste større gjenstander som utrangerte møbler, sykler m.m.

7 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, med unntak av reptiler.

Bruker av seksjon kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jfr eierseksjonslovens § 19 siste ledd. Styret skal informeres i forkant. Dyreholdet må opphøre dersom det er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Ekskrementer må ikke etterlates på uteområdene.

8 KLAGER

Klager som angår andre beboere skal forsøkes løst i minnelighet ved direkte henvendelse. Det oppmuntres til dialog mellom naboer. Fører direkte dialog og samhandling ikke frem, kan skriftlig klage innsendes styret.

Styret vil behandle klagen så snart som mulig og vurdere saken bl.a. i henhold til vedtekter og husordensregler.

9 ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier er erstatningspliktig overfor sameiet for skader og utlegg som følge av brudd på husordensreglene. Seksjonseier hefter i denne sammenheng for husstandsmedlemmer og/eller eventuelle leietaker.

10 PARKERING

Parkering er ikke tillatt i stikkveien mellom Gullkroken 7 og 9 – eller der det er skiltet parkering forbudt. Foran inngangen tillates kort stopp for av- og pålasting. Dette gjelder også håndverkere.



11 HÅNDHEVELSE

Husordensreglene håndheves av styret.

Byggets vaktmester skal holde styret informert til enhver tid om saker som gjelder felles interesse for seksjonseiere.

VEDLEGG

- Kjøreregler for oppussing/rehabilitering



Kjøreregler for oppussing/rehabilitering

Utarbeidet 01.11.2016, Revidert 04.05.2021

I et bygg med 40 leiligheter vil det periodevis være noen som pusser opp. Oppussing/rehabiliteringer tillatt etter Eierseksjonsloven, og skal gjennomføres i tråd med Hestehagen Boligsameies vedtekter og husordensregler. Det henstilles til beboere om å følge disse hovedretningslinjene:

Varsling til styret og naboer

Styret skal varsles i god tid før oppstart. Varslet skal inneholde følgende:

- Leilighetsnummer, og etasje
- Beskrivelse av hva arbeidet går ut på (omfang og art)
- Tidspunkt for antatt oppstart og ferdigstillelse.
- Det skal også fremgå art og tidsrom for støyende og større vedlikeholdsarbeider. Styret skal godkjenne tidsrommet for støyende arbeider - hvor det pigges/rives etc. (Dette da flere i sameiet har hjemmekontorordninger).
- Kontaktinformasjon på eier (telefon, epost)
- Kontaktinformasjon til utførende autoriserte entreprenør/prosjektleder/håndverker (med foretakets navn, org. nummer, ansvarlig person, telefon, og epost). Bruk av ikke-autorisert håndverker er ikke tillatt.

Tilsvarende varsling skal vises på oppslagstavle i lobbyen, som gir nødvendig informasjon til øvrige seksjonseiere.

Seksjonseieren plikter å innhente og oppbevare, samt på anmodning fremlegge for styre, dokumentasjon for utførte arbeider i seksjonens strøm- og vannledningsnett, samt ved endring av innvendige vegger.

Arbeid kan ikke igangsettes før skriftlig samtykke fra styret er gitt.

Bygget

- Det er **strengt forbudt** delvis eller helt å fjerne bærevegger i leiligheten.

Stenging av vann

- Dersom det er nødvendig med stenging av vann må dette informeres om i god tid, med egenoppslag både i lobbyen og heisen. Det skal også fremgå tidsrom for stenging av vann.

Renovering av bad/kjøkken

- Sameiets rørlegger skal kontaktes for fysisk befaring i forkant av oppussing av våtrom og kjøkken, uavhengig av rørlegger / entreprenør som seksjonseier velger å benytte.
- Renovering av bad er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten dersom brannskille brytes. Dette gjelder bytte av sluk i etasjeskille mellom boenheter.
- Det er ikke tillatt å koble vifter på kjøkken og bad til felles luftekanal eller rett i friluft. Det skal kun brukes vifter med kullfilter eller tilsvarende.

Heisen

- Heisen må dekkes til ved transport i forbindelse med oppussing. Ved transport av flyttegods og større gjenstander skal heisen beskyttes med plater på vegg, gulv og mot glasset (finnes i kjelleren i gangen til venstre for heisen).



- Heisen skal oppholdes så kort som mulig av hensyn til andre beboere.
- Det må utvises aktsomhet ved bruk av heisen. Heisen skal aldri overbelastes eller skjevbelastes. Utendørs lift må benyttes når heisen ikke kan benyttes, og dette må avklares med styret på forhånd. Skal det fjernes tunge bygningsmasser som gips, fliser og mur kan ikke dette fraktes i heisen. Det står laminert infolapp i heisen om regler rundt bruk av heis.

Orden/renhold

- Fellesarealer (etasjen, lobbyområdet og heisen m.m), må holdes rent under og etter oppussing og den seksjonseier som pusser opp er ansvarlig for rengjøring og ekstra nedvasking dersom styret finner det nødvendig. Støv og skitt som oppstår i innvendig og utvendig fellesareal som en følge av arbeidet skal fjernes fortløpende og de skal sørges for nødvendig renhold. Omfattende oppussingsarbeid bør sørge for at fellesarealer er tildekket forsvarlig.
- Det presiseres at inngangsdøren i lobbyen aldri skal stå ulåst uten tilsyn.
- Det må utvises aktsomhet ved transport av gjenstander i trappegangen. Skader oppstår lett, og seksjonseier er ansvarlig for retting hvis slike oppstår.
- Dersom seksjonseieren ikke selv besørger rydding, rengjøring eller skadeutbedring, har styret rett til – etter forhåndsvarsel – å utføre arbeidene på seksjonseierens regning.

Avfall

- Byggavfall som tas ut av leilighet, skal fjernes umiddelbart og ikke lagres unødig i/utenfor fellesareal.
- Dersom det er behov for ekstra container, eller store avfallsposer (f.eks. av typen iSekk) må den sikres på forsvarlig måte.
 - Den skal bestilles slik at den står utenfor så kort som mulig og må ikke hindre alminnelig ferdsel.
 - Container kan leies og plasseres etter forhåndstillatelse og instruks fra styret. Slik leie skjer på eget ansvar og egen risiko. Poser som ikke blir fjernet fører til økte utgifter for fellesskapet.

Bil/transport

- Håndverkerbiler/varetransport kan parkere foran inngangen for av- og pålasting, deretter skal det parkeres langs veien.

Støy

- Det oppfordres til at oppussing/rehabilitering gjennomføres så effektivt og raskt som mulig. Dette av hensyn til de andre som bor i bygget. Husordensreglene skal følges med hensyn til støy og det vises til generelle bestemmelser i husordensreglementet.
- En del verktøy medfører betydelig støy. Det er viktig at dette blir hensyntatt i den grad det er mulig. Det skal på forhånd opplyses når og hvor lenge den mest ekstreme støy vil vare slik at flest mulig eventuelt kan planlegge dagen og unngå å være hjemme.
- Vis hensyn og legg inn pauser ved intenst støyende arbeid. Det oppfordres til gjensidig hensyntagen og samarbeid mellom beboerne, for eksempel når det av ulike grunner er behov for "stille perioder".

Skader

- Seksjonseier står ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på innvendig og utvendig fellesareal eller i seksjoner under som en følge av arbeidet eller transport til og fra (heis,



- trappeoppgang, inngangspartiet, grøntanlegg, og andre fellesarealer)
- Seksjonseier er ansvarlig for at innleid entreprenør/håndverkere er kjent med disse regler. Seksjonseier kan bli stilt til ansvar overfor sameiet dersom det kan på vises grov uaktsomhet under oppussing.



Vedlikeholdsplan

Denne planen skisserer de vedlikeholdsbehovene som styret mener må utbedres i løpet av de neste årene. Oppussing av vinduer i leilighetene er gjennomført sommeren 2020 og gjennomgang av varmeanlegget ble utført høsten 2020.

Ventilasjonsrom og pipe-ventiler på tak med tilhørende el-skap i tillegg til brannsikkerhet er prioritert i neste periode. Prisene er estimater og det vil hentes inn anbud fra flere tilbydere. Nye punkter kan dukke opp på denne listen og prioriteringer kan endres.

Når	Hva	Prisestimat
Juni 2020	Oppussing og maling av alle vinduer	Gjennomført
Vår 2020	Gjennomgang av varmeanlegget	Gjennomført
Utsettes til senere	Brannsikkerhet: <ul style="list-style-type: none">- Bytte av gamle dører som ikke er brannklassifisert- Gjennomgang av bygget med tanke på brannsikkerhet- Vinduer i trapperom- Bytte av dører til EI-skapene	8 dører ca 160 000
Høsten 2021	Bytte av ventilasjonsmotorer og pipevifter (3stk). Oppgradering av EI-skap i ventilasjonsrommet	Under utredning Ca 300 000
Vurderes etter tilsyn	Bunnledning Gjennomgang gjennomført, bunnledningen er i god stand og det trengs ikke gjøre noe mer.	
	Gjennomgang og vurdering av store balkongvinduer	
	Male/bone oppgangene	
	Ny ytterdør til trappeoppgangen	
	Oppgraderinger av heissystemet	

Saker fra seksjonseiere

Forslagsstiller: Caroline Nome

Sak: Utendørsområde

En utbedring av uteområde. Gjerne et samarbeid med de andre blokkene. Uteområdene er flotte, men er mer tilrettelagt for å se pene ut enn for å brukes. Dette er noen ønsker:

1. Lekestue (finnes ulike varianter, ligger på 10.000 +/- hos Maxbo, <https://www.maxbo.no/lekehus-rodhette-3-8-med-2-etg-4-0-m2-hems-1-2-m2-p2911406/>). Kan monteres og males på dugnad. I tillegg til ny sand i sandkasse ved Gullkroken 9.
2. Et grillområde / bålpanne. Kullgrill varierer i pris. Bålpanne ligger på rundt 2000, https://www.bohus.no/hagemobler/hagetilbehor/baalpanne/espegard-baalpanne?qclid=Cj0KCQjw9YWDBhDyARIsADt6sGYYzN6ncTUnRYDva9N-mNLOEORbrMg5oz-NI2DbVtMDIboRpX8DTuMaAs68EALw_wcB. Sameiet i det jeg tror er Hoffsvæien 60 har et veldig fint utarbeidet fellesareale. Tilrettelagt som bruksområde og samlingsplass for naboer. Der har de godt med sitteplass og et eget grillområde.
3. Utendørs sykkelparkering, på opprinnelig område, men med tak og høyt flettverksgjerde el.l. rundt, som kan låses. Dette må evt undersøkes nærmere når det gjelder pris og muligheter. Men dette er kanskje noe som vil lette trykket litt på sykkelboden. Vil også foreslå at sykler som ikke brukes (fordi de er for små osv.) lagres i egen bod i stedet for sykkelboden.

Styrets vurdering:

1. Styrets innstilling: Styret ser positivt på forslag til lekestue og foreslår at de tre styrene utpeker en prosjektgruppe som utreder forslag og kostnader for fremleggelse til styrene. Forslagene må ivareta gjeldende ansvars- og HMS-regler.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det kan bygges lekehus på et av sameiene og at styrene i de tre sameiene kan avtale hvor det kan stå.

2. Styret støtter ikke forslag om felles grillplass. Dette både av hensyn til brannsikkerhet og hygiene. Seksjonseiere som ønsker det oppfordres til selv å besørge grillutstyr og ta hensyn til brannvern og naboskap ved bruk av grillen.
3. Styrets innstilling: Styret ser positivt på forslaget og har hatt saken oppe på flere styremøter siste år. Styret kontakter styret i nr. 9 for å etablere et felles prosjekt med en arbeidsgruppe.

Viser også til egen sak om sykkelparkering og lagring.

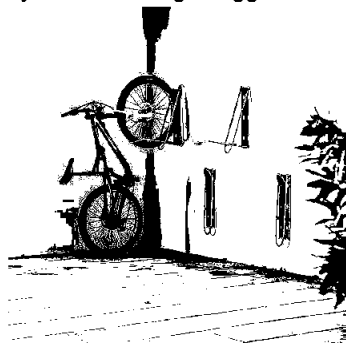
Sykkelparkering og lagring

Det har i lengre tid vært utfordrende å få parkert sykler og lagre ting i sykkel- og sportsbod. Derfor foreslås det nå å effektivisere lagring. I tillegg legges det opp til et fellesprosjekt med Gullkroken 9 om å opprette felles sykkelparkering under tak utendørs mellom blokkene. Forslaget har derfor to deler.

Oppgradering av innendørs oppbevaring og sykkelparkering:

Oppgradering:

- Sykkelboden tømmes for alt annet enn sykler. Det settes opp nye vegghengte sykkelstativ langs veggen til høyre. Av denne typen:



- Til venstre settes det opp vanlige sykkestativ liknende de som allerede finnes i dag.

Rydding:

- Seksjonseiere må rydde opp sine eiendeler fra sykkelboden. Alt i sykkelboden merkes med navn og seksjonsnummer og det som er ikke merket vil bli kastet av styret.
- Sykler som ikke er i bruk i det hele tatt eller ødelagt må settes enten på taket hvor det allerede er etablert fjernlagring eller fjernes.
- Sparkesykler o.l. må lagres i egen leilighet.
- Det er hovedsakelig sykler som skal oppbevares i boden.
- Ski og akebrett o.l. må til vanlig lagres på privat område enten i bod eller leilighet. I perioder med ski/akeforhold kan det lagres i boden om det er plass.

Disse grepene vil øke kapasiteten og gjøre sykkelboden vår igjen praktisk å bruke. Forslaget er avhengig av at alle seksjonseiere i sameie tar ansvar for å rydde opp sine eiendeler fra boden.

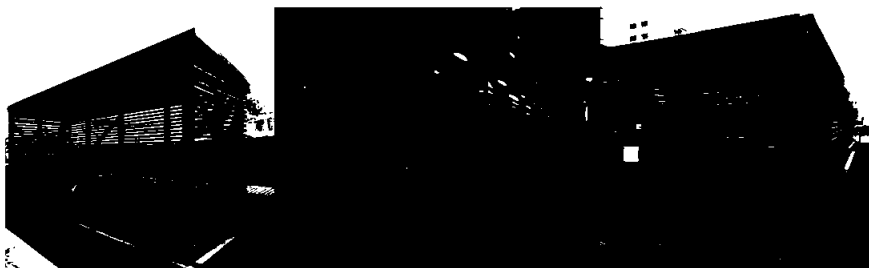
Kostnadene vil totalt sett bli ca 15 000 kr inkludert montering.

Forslag til vedtak:

Styret iverksetter arbeidet med å utbedre oppbevaring som beskrevet så raskt som mulig.

Utendørs sykkelbod

Dette er et prosjekt vi må gjøre sammen med Gullkroken 9. De har også denne saken opp på sitt årsmøtet. Styrets forslag er at det så raskt som mulig nedsettes en komite som utarbeider en plan sammen. Det oppfordres til å søke støtte fra Oslo kommunes klimatilskudd som kan være med å dekke inntill 20 % av prosjektet.



Eksempler

Forslag til vedtak:

Styret kontakter nr 9 for å etablere et felles prosjekt med deltakere fra begge sameiene.



SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@sebraforvaltning.no
www.sebraforvaltning.no