



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 870 064  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 031 057	4 482 963
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 031 057</b>	<b>4 482 963</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		186 888	188 037
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 179	15 179
Annen driftskostnad		3 551 633	4 266 665
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 753 699</b>	<b>4 469 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>277 357</b>	<b>13 083</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 121	1 979
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 121</b>	<b>1 979</b>
Annen finanskostnad			3 739
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>3 739</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 121</b>	<b>-1 760</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>279 478</b>	<b>11 323</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>279 478</b>	<b>11 323</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>279 478</b>	<b>11 323</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>279 478</b>	<b>11 323</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		279 478	11 323
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>279 478</b>	<b>11 323</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		43 006	58 185
Sum varige driftsmidler		43 006	58 185
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 006	58 185
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 536	15 180
Andre fordringer		130 495	128 668
Sum fordringer		165 031	143 848
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		781 843	583 598
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		781 843	583 598
Sum omløpsmidler		946 874	727 446
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>989 880</b>	<b>785 631</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		754 456	474 978
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>754 456</b>	<b>474 978</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>754 456</b>	<b>474 978</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		185 272	266 165
Annen kortsiktig gjeld		50 152	44 488
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>235 424</b>	<b>310 653</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>235 424</b>	<b>310 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>989 880</b>	<b>785 631</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474571

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 870 064  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 988 870 064  
HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 031 057	4 482 963
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 031 057</b>	<b>4 482 963</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		186 888	188 037
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 179	15 179
Annen driftskostnad		3 551 633	4 266 665
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 753 699</b>	<b>4 469 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>277 357</b>	<b>13 083</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 121	1 979
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 121</b>	<b>1 979</b>
Annen finanskostnad			3 739
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>3 739</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 121</b>	<b>-1 760</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>279 478</b>	<b>11 323</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>279 478</b>	<b>11 323</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>279 478</b>	<b>11 323</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>279 478</b>	<b>11 323</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		279 478	11 323
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>279 478</b>	<b>11 323</b>



Organisasjonsnr: 988 870 064  
HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		43 006	58 185
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 006	58 185
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 536	15 180
Andre fordringer		130 495	128 668
Sum fordringer		165 031	143 848
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		781 843	583 598
Sum omløpsmidler		946 874	727 446
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>989 880</b>	<b>785 631</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	754 456	474 978
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>754 456</b>	<b>474 978</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>754 456</b>	<b>474 978</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	185 272	266 165
Annen kortsiktig gjeld	50 152	44 488
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>235 424</b>	<b>310 653</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>235 424</b>	<b>310 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>989 880</b>	<b>785 631</b>



Organisasjonsnr: 988 870 064  
HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Hoffsparken Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes torsdag 20. mai kl. 09:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24. mai kl. 09:00
- Det vil bli gjennomført et videomøte 20. mai kl. 1800 via den digitale møteplattformen Microsoft Teams. Seksjonseiere (som har samtykket til digital kommunikasjon) vil motta en invitasjon med lenke for deltakelse på e-post i forkant av møtet.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- Stemmeseddelen kan leveres i styrets postkasse i Hoffsvæien 6A eller overleveres til ett av styrets medlemmer innen 24. mai kl. 09:00. Personlig overlevering av stemmeseddel kan avtales direkte med styreleder, Erik Smedsrud ved å ringe/sende SMS til 97 97 61 56.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erik Høivik Smedsrud	Hoffsveien 6 A
Styremedlem	Jens Lohne Eftang	Hoffsveien 6 A
Styremedlem	Ole-Bjørn Ellingsen Moe	Hoffsveien 12 B
Varamedlem	Karin Bellander	Hoffsveien 12 E

Styrets ordinære medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Hoffsparken Boligsameie

Sameiet består av 101 seksjoner.

Hoffsparken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988870064, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Hoffsveien 6 A - G  
Hoffsveien 8 A - D  
Hoffsveien 12 A - F

Gårds- og bruksnummer :  
31        203

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Hoffsparken Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

### Kommunikasjon

#### Styremøter

Styret har, som for foregående år, avholdt månedlige styremøter, samt tett og god kommunikasjon på mail og telefon. Majoriteten av styremøtene har gjennom året blitt avholdt digitalt. Vi har som alltid høyt fokus på lavest mulig driftskostnader, kontinuerlig vedlikehold, samt å opprettholde det hyggelige og trygge bofellesskapet i sameiet.

#### Årsmøte

Grunnet utbruddet av Covid-19 ble fjorårets styremøte gjennomført digitalt, og kun lovpålagte saker ble behandlet. Av den grunn har vi et etterslep av saker som bør behandles ved årets møte. Smittesituasjonen er fortsatt usikker og muligheten for å avholde årsmøte med fysisk oppmøte er begrenset. Uavhengig om det vil bli avholdt fysisk eller digitalt årsmøte vil styret sammen med OBOS Eiendomsforvaltning tilstrebe å behandle også foreslåtte saker fra beboere og fra styret.

#### Behandling av søknader fra seksjonseiere

Iht. vedtektene er seksjonseiere pliktige til å søke styret om større utbedringer eller forandringer. Et typisk eksempel er ved utskifting av kjøkkenventilator. Gjennom året har styret mottatt flere søknader om solskjerming og større oppussingsarbeider som har blitt behandlet på en ryddig måte.

#### Informasjonskanaler

Det gjøres en kontinuerlig innsats for å holde god kommunikasjon med Hoffsparkens sameiere og beboere. Fokus ligger på å gi nødvendig informasjon gjennom våre kanaler uten at informasjonsmengden skal virke uforholdsmessig stor. Sameiets lukkede gruppe på FaceBook (FB) har en stor oppslutning, og foruten lenker til oppslag på web-sidene, er det aktive kommentarer og diskusjoner på denne FB gruppen, (Se detaljer på [hoffsparken.no](https://www.facebook.com/groups/Hoffsparken/) og <https://www.facebook.com/groups/Hoffsparken/>). Vi oppfordrer alle til å fortsette å følge med og delta aktivt her.

#### Elbil-ladere på gjesteparkeringen

Hoffsparken har tre ladestasjoner for el-bil på våre gjesteparkeringsplasser. Disse har vært låst med nøkkel, og tilgangen har vært kontrollert med en abonnementsordning til selvkost. Kun en håndfull beboere har vært med på ordningen og strømforbruket har vært minimalt

Abonnementsordning for laderne på gjesteparkeringen er avviklet. Laderne kan nå betraktes som en felles gode for sameiets gjester og strømkostnadene for lading finansieres gjennom felleskostnadene.

#### Økonomi

Styret forvalter sameiets økonomi i samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning. OBOS stiller med forretningsfører, regnskapsfører og ekstern revisor. Styrets oppgaver innebærer i hovedsak fakturabehandling, månedlig resultatoppfølging, budsjettvurdering, kostnadsprioriteringer og avtaleforhandling. Ressursforvaltningen gjennom året oppfattes av styret som fornuftig. Årsregnskapet blir videre omtalt i «Kommentarer til årsregnskapet 2020»



## HMS

Styret har gjennom 2020 hatt betydelig fokus på HMS-arbeid, herunder utsending av brev til beboere, gjennomgang av rutiner, brannvern, vernerunder og ikke minst utbedring av punkter som oppdages ved vernerunder og ved testing av brannanlegg.

## Brannvern

Iht. «styrets ansvar og oppgaver» ble det i 2020 gjennomført brannøvelse, som gjennomføres hvert annet år. Hensikten med brannøvelsen er å gjøre alle beboere kjent med evakueringsprosedyrene, og identifisere eventuelle forbedringer. Brannøvelsen i 2020 vurderes som en suksess.

Brannslukningsutstyr er gjennomgått og oppgradert der det har vært nødvendig. Brannvarslingssystemet er nøye testet og varslingsutstyr er utbedret der det har vært nødvendig.

## Vedlikehold

Boligmassen og omkringliggende fellesområde anses å være i god stand og vedlikehold utføres kontinuerlig. Praksis er at mangler fortløpende blir utbedret ved å benytte vaktmestertjenesten og andre servicepartnere.

Leverandør av vaktmestertjenester er p.t. 1HjelpendeHånd (1HH).

Styret har i 2020 gjennomført hyppige befaringer, hatt flere samtaler med egen forretningsfører, vaktmestertjenesten, vår serviceleverandør på vann, varme og avløp, samt øvrige servicepartnere på elektro, heiser, sikkerhet, brannalarmanlegg, garasjeport, ventilasjon, søppeldeponi med flere.

## Vedlikeholdslogg og -plan

Flere tiltak er gjennomført i henhold til sameiets vedlikeholdsplan som ble etablert i 2017. Vedlikeholdsloggen oppdateres jevnlig for å ha en løpende oversikt over reparasjoner og vedlikehold som er utført siden anlegget var nytt i 2005.

Vedlikeholdsplanen er et levende dokument som også i 2020 har blitt supplert med ytterligere nødvendige tiltak, etter at nye vedlikeholdsbehov er oppdaget.

## Takterrasser

Ventilasjonskasser på takterrassen til nr. 6 har blitt ombygget. Dette grunnet vanninntrengning til underliggende leilighet. Det er foretatt tilstandsvurdering av resterende ventilasjonskasser som er funnet i orden. Termografering av himling i underliggende leiligheter er også gjennomført uten funn av tegn til fukt.

Det har ved gjentatte anledninger blitt ytret ønske fra seksjonsiere om innredning og bedre utnyttelse av takterrassene våre. Dette ansees som en god idé, som vil gagne mange. Det er igangsatt mulighetsstudier og tilbudsinnhenting for dette prosjektet. Noen møbler kjøpes inn i løpet av 2. kvartal 2021.

## Dårlig støp på enkelte balkonger

Det ble oppdaget dårlig betongstøp på flere balkonger etter en bred kartlegging i 2018. De 7 balkongene med dårligst rapportert tilstand ble undersøkt nærmere og reparert i 2019. Ytterligere 4 balkonger ble utbedret i 2020. Vi er forberedt på at tilsvarende utbedring er nødvendig på flere balkonger i årene som kommer

## Overvannshåndtering

Det har ved gjentatte anledninger vært problemer med tett drenering ved kummer og sluk under gjesteparkeringsplassen. Høytrykksspyling har delvis løst problemet, men har etter kort tid gjenoppstått. Spylepersonell har antatt kollapset overvannsrør eller at overvannsrøret kun leder ut i grunnmasser. Det ble gjort undersøkelser for å finne problemet da ytterligere et problem dukket opp. Det er tegn til at det ved oppussing eller liknende har blitt helt større mengder avretningsmasse ned i denne kummen. Denne massen har følgelig herdet og blokkert overvannsrøret fra kummen fullstendig.

Av denne grunn er det innhentet tilbud på anleggelse av nytt overvannsrør, som vil bli gjennomført i 2021. Dette innebærer oppgraving og reasfaltering av deler av gjesteparkeringen.

## Utskifting av sirkulasjonskrets for varmtvann

Vi har hatt flere tilfeller av lekkasjer på sirkulasjons-kretsen, som skal sørge for effektiv distribusjon av varmt vann i alle etasjer. Disse lekkasjene ble i begynnelsen fortløpende reparert av Assemblin, men hyppigere forekomster av lekkasjer og påfølgende reparasjoner ble både tidkrevende og kostbart. Av den grunn ble store deler av sirkulasjonskretsen skiftet ut til et holdbart materiale. Sirkulasjonsrørene som går opp i sjaktene til leilighetene er uberørt.

Med nåværende takt på lekkasjene er denne investeringen innspart allerede i løpet av et par år. Styret har gjennomført en anbudsrunde og det er Assemblin (vår faste VVS-partner) som har utført arbeidet.

Pumper og tekniske anordninger i grunnvannskum på hjørnet av nr. 6 ble funnet defekt og har fått betydelig opprustning.

## Ventilasjonsrens

På årsmøtet i 2018 ble det inntatt i vedtektene at ventilasjonsrens skal gjennomføres som et obligatorisk miljø- og brannsikkerhetstiltak for alle leiligheter 2. hvert år. Det ble i år gjennomført en ny runde, med obligatorisk deltagelse. 90% av leilighetene er ferdig renset ved utgangen av 2020, og resterende 10% ble gjennomført i et oppsamlingsheat i januar 2021.

## Elektro

Ny rammeavtale innenfor elektro er signert med Bravida, da tidligere servicepartner har gått konkurs.

Styret har også opprettet serviceavtale med Bravida som innebærer termografering, tavlekontroll, elbilladersjekk og nødløskontroll. Vedlikeholdet gjennomføres periodisk iht. gjeldende krav fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og internkontrollforskriften.



I henhold til vedlikeholdsplan bør belysningen gradvis byttes til LED. Gradvis utskifting til LED har startet, og vil fortsette fremover etter hvert som eksisterende armaturer blir utslitte eller brannfarlige. Nåværende løsning har ikke betydelig større forbruk enn LED. Et skifte til LED i løpet av et til to år vil også være forholdsvis dyrt, da det enda ikke finnes LED-pærer som passer i de aktuelle sokler. Derfor gjennomføres dette prosjektet fortløpende

## **Heiser**

Det er opprettet en ny serviceavtale vedr. pålagt 3. partskontroll av heiser med Kiwa Inspecta AS. Dette i tillegg til vår løpende serviceavtale med Kone.

## **Garasje**

Snøsmelteanlegg i nedkjøringen til garasjen har i perioder vært upålitelig. Det har vært tilfeller hvor systemet ikke har fungert som tiltenkt og at snø har blitt liggende. Feilsøking ble gjennomført gjentatte ganger vinteren 2020/2021 og anlegget er endelig utbedret Q1 2021

Garasjeporten er byttet ut i sin helhet grunnet påkjørsel.

Brannport innerst i garasjen ble ved test av brannanlegg funnet defekt. Det har nå blitt påmontert en lukkemekanisme som gjør at brannporten nå lukker seg som tiltenkt ved brann.

Brannport nærmest garasjeporten lukket seg ikke som tiltenkt ved brannøvelse. Dette grunnet motorsyklar/mopedder som var parkert for nærme. Det er besluttet å montere mekaniske hindringer for å unngå dette problemet i fremtiden.

Brannslange ved MC-parkeringen var i 2020 utilgjengelig grunnet skapdør som slår feil vei og fordi en av MC-parkeringene er plassert i veien for dette skapet. Som tiltak er det besluttet at skapet skal snues og at nærmeste mc-parkering skal stenges.

Det er oppdaget armeringskorrosjon på et antall av søylene i garasjeanlegget samt en sprekk i horisontalt betongdekke mellom bygg 6 og 12. Disse observasjonene undersøkes nærmere og vurderes av fagpersonell i 1. kvartal 2021.

## **Felles infrastruktur for lading av el- og hybridbiler**

Felles infrastruktur for lading av el-biler med dynamisk laststyring ble etablert i 2019. En stadig økende andel av seksjonseiere etablerer eget ladepunkt som kobles på dette anlegget. I løpet av 2020 har 3 nye ladestasjoner blitt etablert, og sameiet hadde ved utgang av 2020 totalt 20 ladestasjoner i parkeringskjelleren. Dette utgjør 26% av parkeringsplassene.

## **TV og bredbånd**

Bindingstiden for TV- og bredbåndsavtalen vi har med Get/Telia nærmer seg slutten. Dette kombinert med økt behov for høy opplastningshastighet og stabilt bredbånd har styret gjennomført en omfattende tilbudsinnhenting og vurdert alternative leverandører.

Fremfor konkurrentene Telenor og Homenet har styret besluttet å videreføre samarbeidet med Telia, men med betydelig oppgradering uten prisendring.



Alle beboere vil få synkront bredbånd (opplasting og nedlasting) på 200mbps (dersom ikke individuell oppgradering er avtalt). Pris per leilighet for denne kollektivavtalen er kr 399,- per måned, som i dag.

Telia vil oppgradere vårt anlegg til såkalt DOCSIS 3.1 standard. Dette innebærer etablering av fiberkabel inn til vårt anlegg (teknisk rom), og distribusjon av signaler på eksisterende coax-kabler til hver leilighet.

Avtalen inkluderer nytt modem/wifi router og ny Telia Box (TV) i alle leiligheter.

Den nye infrastrukturen gjør det mulig med hastigheter opp til 1250mbps nedlasting og 500mbps opplasting.

Når fiberkabel nå legges inn til teknisk rom vil en eventuell senere oppgradering med fiber inn i hver leilighet kunne gjøres enklere og billigere, dersom vi ønsker det.

Den nye avtalen gjelder fra 1. Mars 2021. Fra denne datoen vil nedlastingshastigheten økes til 200mbps (dersom ikke individuell oppgradering er avtalt). Vi vil også få en ny TV-boks (Telia Box) og nytt Telia modem/wifi router.

Fra 1. august 2021 er den nye infrastrukturen på plass. Vi får da synkront 200mbps opplasting og nedlastning (høyere hastigheter kan gjelde dem som har avtalt individuell oppgradering).

## Dugnader

Både vår- og høstdugnad har i år vært gjennomført digitalt gjennom Sjau.no. Styret er relativt tilfreds med gjennomføringen, men foretrekker felles fysisk oppmøte.

Grunnet bølting for kasting av farlig avfall i felles container ved dugnad, er bruk av åpen container avvirket. «iSekk» er ny løsning til en betydelig lavere kostnad

## Løpende vedlikehold

Styret, via de respektive serviceleverandørene utfører fortløpende vedlikehold for at slitasje og skader ikke får utarte seg.

## Større vedlikeholdsarbeider planlagt for 2021:

### Garasje:

- Korrosjonsskader på betong søyler i parkeringskjeller skal undersøkes og evt. utbedres.
- Vegger og søyler i parkeringskjeller er planlagt overflatebehandlet
- Parkeringsmerking på gulv er planlagt fornyet

### Heiser:

- Omfattende vedlikehold av alle heiser er planlagt utført av Kone

### Vann og avløp:

- Det skal anlegges ny overvannsledning på gjesteparkeringen for å unngå ansamling av overvann.

### Ytre bygningsmasse:

- Det er planlagt overflatebehandling av vindus- og dørkarmen på balkonger. Behovet for dette vurderes fortløpende.



**Balkonger:**

- Seksjonseiere fortsetter løpende kontroll av tilstand. Reparasjoner gjøres der det er nødvendig.

**Takterrasser:**

- Avhengig av resultat og kostnadsbilde fra mulighetsstudie kan oppgradering av takterrasser starte i 2021/2022.

**For øvrig oppfordres alle seksjonseiere å:**

- Påse at kjøkkenvifte renses på fagmessig forsvarlig måte da dette kan være den største brannfelle leiligheten har. Ved eventuelt skifte til ny vifte: Vi bruker Flexit vifter eller tilsvarende, hvor laveste bryterinnstilling gir et konstant, lavt pådrag i ventilasjonsanlegget.
- Da denne viften ventilerer hele leiligheten, anbefales også å skru den på fullt når man dusjer på badet.
- Påse at alle sluk i leiligheten, spesielt i badegulv, renses jevnlig for å motvirke tett sluk og oversvømmelse.

Ved mislighold av overnevnte må seksjonseier påregne å holdes økonomisk ansvarlig for skader og måtte ta kostnaden ved utbedringer av fellesområder og eventuelle naboileiligheter – ref. vedtekter.

**Lokalt monterte røykvarslere i leilighetens tak (runde/flate)**

Batteri må byttes hvert år. Bør også støvsuges, testes, sjekkes for utløpsdato og byttes etter behov. De originale røykvarslerne fra 2005 er i de fleste tilfeller ustabile og på overtid mht behov for utskifting. Styret innhenter tilbud og koordinerer felles utskifting i 2021.

(Gjelder IKKE sentral brannvarsler – (utseende som en omvendt softis))



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 031 057,- mot budsjettert kr 3 989 000,-. Hovedårsaken til avviket er innbetaling for abonnement på adgang til ladestasjon og andre inntekter som består av ladepunkt, lading og nøkler. Kategorien felleskostnader har noe avvik som skyldes oppsigelse av bod som var budsjettert og utbetalt refusjon av dugnadsdeltagelse.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 753 699,-. Dette er kr 158 170,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader under kostnadskonto energi på grunn av historisk lave strømpriser i 2020. Dette, og lavere kostnader under andre driftskostnader, spesielt under vakthold, containere, snørydding og renhold er det årsaken til avviket. Det til tross for de høye kostnader i forhold til budsjett under drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 279 478,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 711 450,- og den er god for et normalt driftsår. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2021 lagt til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløpsgebyret. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energibudsjett som beregnet for hele 2020

### **Forretningsførerhonorar, revisjonshonorar og styrehonorar**

Revisjons- og forretningsførerhonoraret vil bli justert i samsvar med generell lønns- og prisutvikling

Styrehonoraret justeres tilsvarende. Avhengig av interesse blant seksjonseiere for deltakelse i styret vurderes også ytterligere økning av styrehonoraret for å motivere til bidrag. De siste årene har styrehonoraret blitt fordelt 50%/25%/25% til henholdsvis styreleder og ordinære styremedlemmer.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4869,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoffsparken Boligsameie.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Hoffsparken Boligsameie

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Hoffsparken Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

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



Uavhengig revisors beretning - Hoffsparken Boligsameie



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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

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

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

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

#### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 29. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



Hoffsparken Boligsameie

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 978 715	3 717 795	3 989 000	4 085 000
Innbetalinger		5 913	229 628	0	0
Andre inntekter	3	46 429	535 541	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 031 057</b>	<b>4 482 963</b>	<b>3 989 000</b>	<b>4 085 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 144	-23 237	-23 934	-24 650
Styrehonorar	5	-169 744	-164 800	-169 744	-174 836
Avskrivninger	13	-15 179	-15 179	-15 179	-15 179
Revisjonshonorar	6	-5 875	-5 750	-6 200	-6 000
Forretningsførerhonorar		-154 690	-150 330	-154 800	-156 900
Konsulenthonorar	7	-11 433	-9 670	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 107 697	-1 484 374	-792 800	-881 600
Forsikringer		-148 052	-138 464	-147 500	-161 000
Kommunale avgifter	9	-554 798	-491 530	-529 372	-546 273
Energi/fyring	10	-649 355	-1 035 808	-1 090 000	-1 090 000
TV-anlegg/bredbånd		-476 341	-476 924	-471 240	-484 900
Andre driftskostnader	11	-443 392	-473 814	-501 100	-450 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 753 699</b>	<b>-4 469 880</b>	<b>-3 911 869</b>	<b>-4 001 438</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>277 357</b>	<b>13 083</b>	<b>77 131</b>	<b>83 562</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 121	1 979	3 100	5 000
Finanskostnader		0	-3 739	-2 000	-2 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 121</b>	<b>-1 760</b>	<b>1 100</b>	<b>3 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>279 478</b>	<b>11 323</b>	<b>78 231</b>	<b>86 562</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		279 478	11 323		



Hoffsparken Boligsameie

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	43 006	58 185
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>43 006</b>	<b>58 185</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 785	8 701
Kundefordringer		34 536	15 180
Forskuddsbetalte kostnader		128 710	119 967
Driftskonto OBOS-banken		19 415	168 896
Sparekonto OBOS-banken		762 428	414 702
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>946 874</b>	<b>727 446</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>989 880</b>	<b>785 631</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		754 456	474 978
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>754 456</b>	<b>474 978</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 798	44 558
Leverandørgjeld		185 272	266 165
Annen kortsiktig gjeld	14	9 354	-70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>235 424</b>	<b>310 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>989 880</b>	<b>785 631</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2021  
Styret i Hoffsparken Boligsameie

Erik Høvik Smedsrud /s/

Jens Lohne Eftang /s/

Ole-Bjørn Ellingsen Moe /S/

NOTE: 1



Hoffsparken Boligsameie

## REGNSKAPSPRINSIPPER

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

## INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

## FORDRINGER

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

## SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 323 073
Kabel-tv	471 468
Garasje	126 000
Dugnadsforskudd	60 600
Strøm elbil	3 300
Tillegg påbygg etter utvidelse	574
Ekstra bod	300
Refusjon dugnad	-6 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 978 715</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Korrigeringer på reskontro	1
Ladepunkt	24 375
Lading	21 903
Nøkler	150
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>46 429</b>

## NOTE: 4



Hoffsparken Boligsameie

## PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 934
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 790
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 144</b>

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

## NOTE: 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 169 744.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 933
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 433</b>

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I, Spectra Entreprenør / Assemblin AS	-444 524
Malerarbeid, Godt håndverk Oslo & Akershus AS	-20 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-464 524</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-22 536
Drift/vedlikehold VVS	-221 425
Drift/vedlikehold elektro	-105 336
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 923
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 882
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 419
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 139
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-102 476
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	6 963
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 107 697</b>

## NOTE: 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-310 685
Renovasjonsavgift	-244 113
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-554 798</b>

## NOTE: 10



Hoffsparken Boligsameie

## ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-100 902
Fjernvarme	-548 453
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-649 355</b>

## NOTE: 11

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 220
Lyspærer og sikringer	-18 493
Vaktmestertjenester	-133 024
Vakthold	-24 023
Renhold ved firmaer	-154 882
Snørydding	-94 633
Andre fremmede tjenester	-747
Trykksaker	-1 888
Andre kontorkostnader	-4 070
Porto	-4 229
Bankgebyr	-5 185
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-443 392</b>

## NOTE: 12

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	115
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 691
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	315
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 121</b>

## NOTE: 13

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil	
Kostpris	106 250
Avskrevet tidligere	-48 065
Avskrevet i år	-15 179
	43 006
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>43 006</b>

### SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-15 179

## NOTE: 14

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-9 494
Gebyrer	140
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 354</b>



## 1. INNKOMNE FORSLAG

### A) Innledning:

Forslag om endring i vedtektene vedrørende bytteordning av parkeringsplasser som er tilrettelagt for bevegelsehemmede.

Forslagsstiller: Styret

### Bakgrunn:

Ved årsmøtet for 2019 ble det fremmet misnøye med §4 i sameiets vedtekter, som omhandler sameiets parkeringsplasser. Spesielt problematisk opplevdes ordlyden av «Styret har fullmakt til å oppdatere listen over hvilken seksjon som til enhver tid disponerer hvilken parkeringsplass i sameiet».

Etter eierseksjonsloven §26 må sameiet «...i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personell med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass...»

For å oppnå en entydig vedtektsbestemmelse foreslår styret å endre sameiets vedtekters §4 fra:

#### 4. Sameiets parkeringsplasser

Ingen seksjon kan ha bruksrett til mer enn to parkeringsplasser.

Styret har fullmakt til å oppdatere listen over hvilken seksjon som til enhver tid disponerer hvilken parkeringsplass i sameiet, Dersom en seksjonseier har installert el-ladepunkt på disponert plass, og styret omdisponerer plassen, skal tilsvarende el-ladepunkt på ny plass være etablert av seksjonseier med behov for et slikt bytte før dette kan gjennomføres.

##### 4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Til:

#### 4. Sameiets parkeringsplasser

##### 4-1 Bruksrett

(1) Ingen seksjon kan ha bruksrett til mer enn to parkeringsplasser.

##### 4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.



(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### **4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) I sameiets garasjekjeller er det 4 parkeringsplasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede. For disse plassene gjelder følgende retningslinjer:

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, slik at en av disse plassene blir stilt til disposisjon for den som har et dokumentert behov for slik bredere plass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten følger ikke med ved salg av seksjon.

(2) Dersom den som blir pålagt å bytte bort en plass har oppgradert plassen med ladestasjon (eller lignende) kan han/hun kreve at den som får byttet til seg plassen bekoster etablering av en tilsvarende stasjon på plassen det byttes til.

(3) Når behovet for bredere parkeringsplass faller bort, er utgangspunktet at det opprinnelige byttet reverseres. Styret kan imidlertid etter en konkret vurdering bestemme en annen disponering over den brede plassen, eksempelvis ved at en annen med dokumentert behov for slik plass tilbys denne.'

**Styrets innstilling:** Styret er tilfreds med vedtektsendringen og foreslår denne vedtatt.

#### **B) Innledning:**

Ønske om forbud mot bruk av grill på balkong grunnet negativ påvirkning av innneklima  
Forslagsstiller: Christina Agnæss, Hoffsvveien 12A

#### **Bakgrunn:**

Os fra bruk av grill på underliggende balkonger siver inn gjennom ventilasjonen og oppleves som sjenerende.

#### **Forslag:**

- a) Forby grilling i sameiet
- b) Begrense tidsperioder hvor grilling på balkonger er tillatt.
- c) Foreta en felles utbedring av ventilene som vender ut mot seksjonenes balkonger

**Styrets innstilling:** Styret ønsker ikke å forby bruk av grill på eiet balkong. Gitt sameiets begrensede egenkapital og høye pågang av nødvendig vedlikehold anbefaler styret ikke en felles utbedring av ventilene på bekostning av sameiets egenkapital. Dersom flere seksjonseiere ønsker å gå sammen om en egenfinansiert løsning, kan styret være hjelpelige med organisering og gjennomføring.'



## C) Innledning:

Bestemme bruksområde for styrets tidligere redskapsbod, som er lokalisert i garasjen, ved oppgangen til Hoffsvveien 12.

Forslagsstiller: Styret og Erling Sløgedal, Hoffsvveien 12A

## Bakgrunn:

Etter etablering av nedsenket avfallssystem ble sameiets felles redskaper flyttet fra gitterboden i garasjen til det tidligere avfallsrommet i Hoffsvveien 6. Dette frigjorde gitterboden til annet bruk. Til nå har den vært sporadisk utleid til seksjonseiere som har hatt behov for større lagringsplass. Styret ønsker i fellesskap med seksjonseiere å fastsette bruksområde for denne boden.

## Forslag:

Dele styrets tidligere redskapsbod i to og tilrettelegge for utleie. Kortid/langtid (Erling Sløgedal, Hoffsvveien 12A)

Nåværende størrelse på denne boden er 6,2 m<sup>2</sup>, mens en typisk bod som tilhører hver enkelt seksjon er 5-6 m<sup>2</sup> stor.

- a) Langtids utleie av boden - som den er - til seksjonseiere i Hoffsparken med hhv. 3 mnd. gjensidig oppsigelsestid (langtidsleie)
- b) Korttids utleie av boden - som den er - til seksjonseiere i Hoffsparken som har kortsiktig behov for oppbevaring ifm. flytting, mellomlagring etc.
- c) Dele boden i to og tilrettelegge for langtids utleie av 2 boder til seksjonseiere Hoffsparken med hhv. 3 mnd. gjensidig oppsigelsestid (langtidsleie)
- d) Dele boden i to og tilrettelegge for korttids utleie 2 boder til seksjonseiere Hoffsparken som har kortsiktig behov for oppbevaring ifm. flytting, mellomlagring etc.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår alternativ b) for å sikre at boden blir en felles gode, som flere seksjonseiere kan benytte. Dette alternativet begrenser også kostnader relatert til en evt. oppdeling av boden.

## D) Innledning:

Forslag om å montere takrenner under rekkverkene på svalgangene for å unngå vannansamling på underliggende svalganger.

Forslagsstiller: Erling Sløgedal, Hoffsvveien 12A

## Bakgrunn:

Det er observert vannansamling på svalgangene som typisk fryser til is om vinteren og blir glatt. Ett av opphavene til dette vannet kan være at vann fra overliggende svalgang drypper ned på den underliggende svalgang.

## Forslag:

Anskaffe og montere takrenner under rekkverkene for å unngå at dette vannet renner ned på svalgangen under.



## Styrets innstilling:

Det finnes allerede takrenner over øverste svalgang, så vannet som ledes bort ved dette tiltaket vil være slagregn som kommer inn på svalgangene fra siden. Kostnaden av dette antas å overstige effekten av tiltaket, spesielt sett opp imot andre vedlikeholdstiltak som bør prioriteres.

## VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styreleder for 2 år**  
Jens Lohne Eftang (Hoffsveien 6A)

**Valgkomiteens innstilling:** Jens Eftang har vært medlem av styret de to siste årene og ansees som skikket og svært godt rustet til å påta seg et ansvar som styreleder. Valgkomiteen (styret) anser Jens som beste kandidat for dette vervet.

- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år**  
Hege Halseth Bang (Hoffsveien 12A)

**Valgkomiteens innstilling:** Valgkomiteen (styret) anser Hege som beste kandidat for dette vervet.

- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år**  
Erik Høivik Smedsrud (Hoffsveien 6A)

**Valgkomiteens innstilling:** Erik har vært styreleder og styremedlem i til sammen 2 år og kjenner sameiet godt. Han anses som en god bidragsyter og vil sikre kontinuitet i styret. Valgkomiteen (styret) anser Erik som beste kandidat for dette vervet.

- D) Valg av valgkomité**

Sameiet har siden siste ordinære årsmøte ikke hatt en valgkomite. Sittende styre har fungert som valgkomité frem til i dag.

**Valgkomiteens innstilling:** Valgkomiteen (styret) foreslår å velge ny valgkomite bestående av to seksjonseiere. Kandidater oppfordres kontakte styret i forkant av årsmøtet for å melde sin interesse.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vaktmester**

Hoffsparken Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med 1HH, 1 Hjelpende Hånd. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for eventuelle tjenester vedkommende måtte bestille selv.

### **Forsikring**

Sameiets eiendom er forsikret hos Tryg med polisenummer 6590544

Forsikringen dekker bygningene og fellesarealer. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarslere, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS**

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

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Fjernvarme**

Sameiet får levert fjernvarme fra Fortum Varme AS.



## Stemmeseddel

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Hoffsparken Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Møtet åpnes torsdag 20. mai kl 09:00. er åpent for avstemming i 3 virkedager, siste dato for avstemming er 24. mai kl 09:00

**Selskapsnummer:** 5636 **Selskapsnavn** Hoffsparken Boligsameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

#### Fullmakt

Ved anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig.

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

#### Saker til behandling:

##### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

##### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Jens Lohne Eftang og Ole-Bjørn Ellingsen Moe velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

##### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--



Hoffsparken Boligsameie

## Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 174 836,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--

## Saker til behandling:

### A) Saksfremstilling:

Forslag om vedtektsendring vedrørende vedtekt om bytteordning av parkeringsplasser som er tilrettelagt for bevegelseshemmede (Styret)

Forslag til vedtak: Foreslått vedtektsendring godkjennes

For		Mot	
-----	--	-----	--

### B) Saksfremstilling:

Ønske om forbud mot bruk av grill på balkong grunnet negativ påvirkning av inneklima

Forslagsstiller: Christina Agnæss, Hoffsvæien 12A

Forslag til vedtak: Begrense tillatt bruk av grill på balkonger iht. alternativer beskrevet under «1. Innkomne forslag» i årsrapporten

For		Mot	
-----	--	-----	--

Hvis «for» sett ring rundt ønsket alternativ: a) b) c)

### C) Saksfremstilling:

Bestemme bruksområde for styrets tidligere redskapsbod, som er lokalisert i garasjen, ved oppgangen til Hoffsvæien 12.

Forslagsstiller: Styret og Erling Sløgedal, Hoffsvæien 12A

Forslag til vedtak: Tilrettelegge bod for utleie iht. alternativer beskrevet under «1. Innkomne forslag» i årsrapporten.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Hvis «for» sett ring rundt ønsket alternativ: a) b) c) d)

### D) Saksfremstilling:

Forslag om å montere takrenner under rekkverkene på svalgangene for å unngå vannansamling på underliggende svalganger.

Forslagsstiller: Erling Sløgedal, Hoffsvæien 12A

Forslag til vedtak: Anskaffe og montere takrenner under rekkverkene for å unngå at dette vannet renner ned på svalgangen under

For		Mot	
-----	--	-----	--

## Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem, og 1 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Jens Lohne Eftang	2. år
Styremedlem	Hege Halseth Bang	2. år
Varamedlem	Erik Høivik Smedsrud	1. år

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.

Elektronisk fullmakt via <http://www.hoffsparken.no/elektronisk-fullmakt-til-arsmote/>