



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

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, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 458 770	3 874 891
Sum inntekter		4 458 770	3 874 891
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 431	5 972
Annen driftskostnad		4 471 882	6 317 785
Sum kostnader		4 651 463	6 494 907
Driftsresultat		-192 693	-2 620 016
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 684	30 079
Sum finansinntekter		35 684	30 079
Annen finanskostnad		134 736	75 741
Sum finanskostnader		134 736	75 741
Netto finans		-99 051	-45 662
Ordinært resultat før skattekostnad		-291 745	-2 665 678
Ordinært resultat etter skattekostnad		-291 745	-2 665 678
Årsresultat		-291 745	-2 665 678
Totalresultat		-291 745	-2 665 678
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-291 745	-2 665 678
Sum overføringer og disponeringer		-291 745	-2 665 678



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 752	36 183
Sum varige driftsmidler		27 752	36 183
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 752	36 183
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		236 747	29 880
Sum fordringer		236 747	29 880
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		327 275	1 311 078
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		327 275	1 311 078
Sum omløpsmidler		564 021	1 340 958
SUM EIENDELER		591 773	1 377 141

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			
Udekket tap		4 343 534	4 051 789
Sum opptjent egenkapital		-4 343 534	-4 051 789
Sum egenkapital		-4 343 534	-4 051 789
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 591 664	3 980 280
Sum annen langsiktig gjeld		4 591 664	3 980 280
Sum langsiktig gjeld		4 591 664	3 980 280
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		793	696
Leverandørgjeld		282 250	1 251 931
Annen kortsiktig gjeld		60 600	196 023
Sum kortsiktig gjeld		343 643	1 448 650
Sum gjeld		4 935 307	5 428 930
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		591 773	1 377 141



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 584766

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

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, 06.07.2022



Organisasjonsnr: 981 172 108
HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 458 770	3 874 891
Sum inntekter		4 458 770	3 874 891
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 431	5 972
Annen driftskostnad		4 471 882	6 317 785
Sum kostnader		4 651 463	6 494 907
Driftsresultat		-192 693	-2 620 016
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 684	30 079
Sum finansinntekter		35 684	30 079
Annen finanskostnad		134 736	75 741
Sum finanskostnader		134 736	75 741
Netto finans		-99 051	-45 662
Ordinært resultat før skattekostnad		-291 745	-2 665 678
Ordinært resultat etter skattekostnad		-291 745	-2 665 678
Årsresultat		-291 745	-2 665 678
Totalresultat		-291 745	-2 665 678
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-291 745	-2 665 678
Sum overføringer og disponeringer		-291 745	-2 665 678



Organisasjonsnr: 981 172 108
HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	27 752	36 183
Sum varige driftsmidler	27 752	36 183
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	27 752	36 183
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	236 747	29 880
Sum fordringer	236 747	29 880
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	327 275	1 311 078
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	327 275	1 311 078
Sum omløpsmidler	564 021	1 340 958
SUM EIENDELER	591 773	1 377 141

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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



Udekket tap	4 343 534	4 051 789
Sum opptjent egenkapital	-4 343 534	-4 051 789
Sum egenkapital	-4 343 534	-4 051 789
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 591 664	3 980 280
Sum annen langsiktig gjeld	4 591 664	3 980 280
Sum langsiktig gjeld	4 591 664	3 980 280
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	793	696
Leverandørgjeld	282 250	1 251 931
Annen kortsiktig gjeld	60 600	196 023
Sum kortsiktig gjeld	343 643	1 448 650
Sum gjeld	4 935 307	5 428 930
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	591 773	1 377 141



Organisasjonsnr: 981 172 108
HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

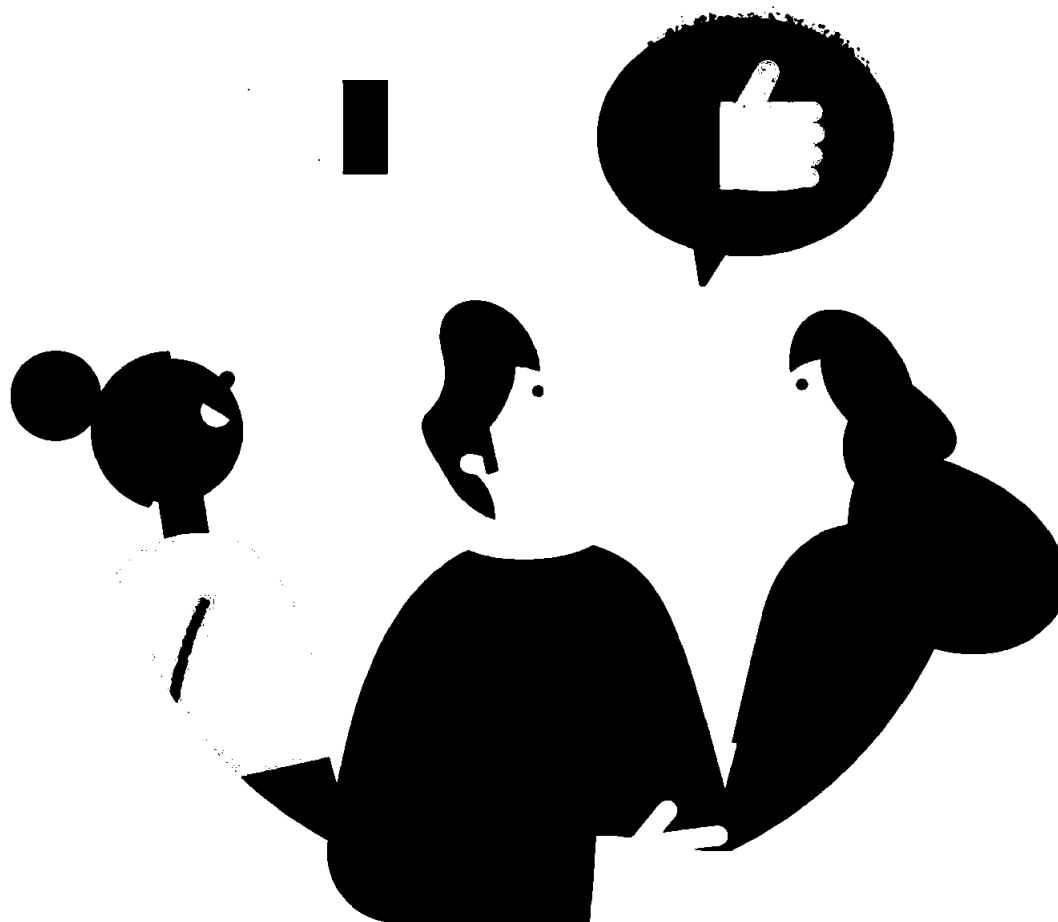
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøtet 19. mai 2022

1

1252 Hoslebygg Boligsameie



Årsmøte 2022

1252 Hoslebygg Boligsameie





Årsmøtet 19. mai 2022

2

1252 Hoslebygg Boligsameie

Til seksjonseierne i Hoslebygg Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 19. mai 2022 kl. 18:00 -20:00 på Bekkestua Ungdomsskole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hoslebygg Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det er kun seksjonseiere som har stemmerett. Det kan avgis kun én stemme pr. eierseksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten bakerst i dette heftet (og evt. fullmakten) skal leveres i utfylt stand ved inngangen til årsmøtet.



Årsmøtet 19. mai 2022

3

1252 Hoslebygg Boligsameie

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte for 2021 i Hoslebygg Boligsameie
avholdes torsdag 19. mai 2022, kl. 18:00 – 20:00 på Bekkestua
Ungdomsskole, i rommet som heter «Spansketrappen».**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT

- A) Årsrapport for 2021

3. REGNSKAP FOR 2021

- A) regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag er beskrevet lengre bak i heftet. Beskrivelsen av hver sak inneholder følgende punkter:

- Forslag til vedtak.
- Forslagsstillers begrunnelse for forslaget
- Styrets innstilling til forslaget.

Det ble sendt inn 7 forslag til vedtak innenfor tidsfristen 21. april.

- A) **Forslag 1:** Styrets mest omfattende forslag om nødvendig vedlikehold av fasader i sameiet.
- B) **Forslag 2:** Styrets reduserte forslag om nødvendig vedlikehold av fasader i sameiet.
- C) **Forslag 3:** Styrets reduserte forslag, men med full oppussing av balkonger tilsvarende forslag nr 1.
- D) **Forslag 4:** Gjennomføre vedlikehold iht alternativ 2 (redusert alternativ) pluss fornye rekkverk på balkonger. Innsendt av Daniel Snekvik.
- E) **Forslag 5:** Forslag om å utsette alt vedlikehold på fasadene til seksjonseierne har fått bedre tid og det foreligger en 10-årsplan for fremtidig vedlikehold. Innsendt av Kirsten Lucie Jacobsen, på vegne av sin mor, Karen Koop Jacobsen.
- F) **Forslag 6:** Innsendt av Kjell Amundsen på vegne av sin datter.
 - a. Forslagets del a): Utsette saken om vedlikehold av fasadene og behandle den på et ekstraordinært sameiermøte.



Årsmøtet 19. mai 2022

4

1252 Hoslebygg Boligsameie

b. Forslagets del b): Utarbeide et nytt redusert forslag med en kostnadsramme på ca 10 mill kr, hvor innbetaling fra seksjonseiere ikke er nødvendig.

G) Forslag 7: Forslag om å gjennomføre vedlikeholds på garasjerekker på dugnad.
Innsendt av Erik Mollén.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Styreleder er ikke på valg

B) Ingen styremedlemmer er på valg

C) Styret i Hoslebygg har ingen varamedlemmer

D) Valg av valgkomité. 3 nye medlemmer skal velges.

E) Årsmøtet i Hoslebygg velger ikke medlemmer av andre utvalg/komiteer, som f.eks hagekomiteen.

Sandvika,07-05-2022

Styret i Hoslebygg Boligsameie

Tommy F Kristiansen/S/

Mette Rød Fredriksen/S/

Andreas Tømmerbakke/S/

Trine Vikhals/S/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



Årsmøtet 19. mai 2022

5

1252 Hoslebygg Boligsameie

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tommy F Kristiansen	2021-2023	Revesporet 4 A
Styremedlem	Mette Rød Fredriksen	2021-2023	Revesporet 6 A
Styremedlem	Andreas Tømmerbakke	2021-2023	Revesporet 6 A
Styremedlem	Trine Vikhals	2021-2023	Revesporet 4 B

Valgkomiteen (2021-2022)

Erik Arne Mollén	Revesporet 1 B
Torill Raastad	Revesporet 3 A
Harald Fonahn (midlertidig i 4 siste månedene)	Revesporet 4 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Hoslebygg Boligsameie

Sameiet består av 64 seksjoner.

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

Revesporet 1 A-B
Revesporet 6 A-B
Revesporet 4 A-B
Revesporet 3 A-B

Gårds- og bruksnummer:

21 194

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

Hoslebygg Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Årsmøtet 19. mai 2022

6

1252 Hoslebygg Boligsameie

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 458 770.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 651 463.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det var budsjettet for større vedlikehold i 2021, men det har blitt flyttet til 2022.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 291 745 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 220 378.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Årsmøtet 19. mai 2022

7

1252 Hoslebygg Boligsameie

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke inkludert noe beløp til større nødvendig vedlikehold. Det er stor usikkerhet rundt hvilket omfang årsmøtet vil vedta på årsmøtet til vedlikeholdsoppgavene. Styret vil vedta en revisjon av budsjettet etter årsmøtet når dette er kjent.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Det er budsjettet med kr 692 209 i kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med høyere energikostnader som beregnet for hele 2022. Installasjon av et bergvarmeanlegg i 2022 vil imidlertid bidra til å redusere energiforbruket fra høsten 2022. Dette har vi også tatt hensyn til i tallene.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoslebygg Boligsameie.

Lån

Hoslebygg Boligsameie har lån i OBOS banken. Pr i dag er dette lånet på 9,5 mill. kr. Dette er et annuitetslån med flytende rente, med en nedbetalingstid på 30 år. Sameiet kan imidlertid om vi ønsker nedbetale deler av dette raskere pga kostnadene vi sparer til strøm pga bergvarmeanlegget vi installerer.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnadene med kr 500,- kr pr mnd pr eierseksjon fra 01.01.22, pluss ekstra innkrevinger i mars og september på kr 3000,- pr eierseksjon. Styret varsler i tillegg om at felleskostnadene kan komme til å øke ytterligere dersom vedlikeholdsarbeidet som er foreslått blir godkjent av årsmøtet og finansiert bl.a. ved låneopptak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Hoslebygg Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hoslebygg Boligsameies årsregnskap som 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Hoslebygg Boligsameie

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 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 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, 21. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Årsmøtet 19. mai 2022

9

1252 Hoslebygg Boligsameie

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 247 829	3 823 846	4 248 000	4 639 000
Ladepunkt		35 620	0	0	35 000
Andre inntekter	3	175 321	51 045	10 000	380 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 458 770	3 874 891	4 258 000	5 054 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-8 431	-5 972	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 875	-5 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-131 550	-128 095	-130 700	-134 000
Konsulenthonorar	7	-313 088	-85 303	-300 000	-400 000
Drift og vedlikehold	8	-1 216 058	-3 922 404	-8 371 000	-500 000
Forsikringer		-300 262	-273 838	-300 000	-312 000
Kommunale avgifter	9	-646 778	-602 879	-620 400	-692 209
Energi/fyring	10	-1 058 377	-605 045	-1 019 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-353 923	-335 361	-361 000	-367 000
Andre driftskostnader	11	-445 973	-359 860	-433 200	-446 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 651 463	-6 494 907	-11 713 450	-3 780 059
DRIFTSRESULTAT		-192 693	-2 620 016	-7 455 450	1 273 941
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	35 684	30 079	0	0
Finanskostnader	13	-134 736	-75 741	-25 000	-186 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-99 051	-45 662	-25 000	-186 000
ÅRSRESULTAT		-291 745	-2 665 678	-7 480 450	1 087 941
Overføringer:					
Udekket tap		-291 745	-2 665 678		



Årsmøtet 19. mai 2022

10

1252 Hoslebygg Boligsameie

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	27 752	36 183
SUM ANLEGGSMIDLER		27 752	36 183
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 183	553
Forskuddsbetalte kostnader		78	29 328
Andre kortsiktige fordringer	15	231 486	0
Driftskonto OBOS-banken		185 665	1 198 402
Sparekonto OBOS-banken		1 093	1 091
Sparekonto OBOS-banken II		140 517	111 585
SUM OMLØPSMIDLER		564 021	1 340 958
SUM EIENDELER		591 773	1 377 141
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-4 343 534	-4 051 789
SUM EGENKAPITAL		-4 343 534	-4 051 789
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 591 664	3 980 280
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 591 664	3 980 280
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 600	65 256
Leverandørgjeld		282 250	1 251 931
Påløpte renter		793	696
Annen kortsiktig gjeld		0	130 767
SUM KORTSIKTIG GJELD		343 643	1 448 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		591 773	1 377 141
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 19.04.2022

Styret i Hoslebygg Boligsameie

Tommy F Kristiansen/S/

Mette Rød Fredriksen/S/

Andreas Tømmerbakke/S/

Trine Vikhals/S/



Årsmøtet 19. mai 2022

11

1252 Hoslebygg Boligsameie

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 170 304
Ekstra Kapitalinnkalling	384 000
Grunnpakke	232 832
Sparing	225 024
Komplett	122 752
Garasje	95 400
Parkering	14 400
BODLEIE	3 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 247 856

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-27
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 247 829

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	762



Årsmøtet 19. mai 2022

12

1252 Hoslebygg Boligsameie

Ekstra innbetaling fra beboere pga økte strømpriser	124 524
Tilskudd fra Enova (helhetlig kartlegging av bygg)	50 000
SUM ANDRE INNTEKTER	175 321

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-22 500
OBOS Prosjekt AS	-141 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 425
Hartmann arkitekter AS	-139 538
Multiconsult Norge AS	-6 125
SUM KONSULENTHONORAR	-313 088

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Proline Norge AS	-701 977
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-701 977
Drift/vedlikehold bygninger	-9 281
Drift/vedlikehold VVS	-364 102
Drift/vedlikehold elektro	-25 308
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 192
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-37 893
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 306
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 216 058

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-406 367
Feieavgift	-4 411
Renovasjonsavgift	-236 000
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-646 778



Årsmøtet 19. mai 2022

13

1252 Hoslebygg Boligsameie

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-562 317
Strøm til lading av el-biler	-7 106
Olje/Biomasse	-86 565
Strøm oljefyr el.bereder	-402 389
SUM ENERGI / FYRING	-1 058 377

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 131
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 406
Diverse leiekostnader/leasing	-338
Verktøy og redskaper	-3 707
Driftsmateriell	-5 568
Lyspærer og sikringer	-1 706
Vaktmestertjenester	-208 982
Renhold ved firmaer	-106 793
Snørydding	-77 726
Andre fremmede tjenester	-6 523
Kontor- og datarekvisita	-500
Trykksaker	-2 300
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 500
Andre kontorkostnader	-183
Porto	-1 287
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 274
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-445 973

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	166
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	393
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 125
SUM FINANSINNTEKTER	35 684

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-134 714
Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	-134 736

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeplass	
Tilgang 2020	42 155



Årsmøtet 19. mai 2022 14 1252 Hoslebygg Boligsameie

Avskrevet tidligere	-5 972	
Avskrevet i år	-8 431	
		27 752
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		27 752
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-8 431

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladepunkt el-bil (MER) for 2021	17 519
Til gode fra Elvia	89 273
Dobbelt utbetalt utlegg til beboer (kreves inn i 2022)	170
Ekstra innbetaling fra beboere pga økte strømpriser (krevd inn i 2022)	124 524
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	231 486

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,15 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2019	-4 206 000	
Økning i år	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	225 720	
Nedbetalt i år	388 616	
		-4 591 664
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 591 664



Årsmøtet 19. mai 2022

15

1252 Hoslebygg Boligsameie

Orientering om sameiets drift.

Styrets arbeid i 2021:

1. Styret har i løpet av 2021 hatt 21 styremøter. Blant de sakene som har vært behandlet kan nevnes:
2. En lekkasje fra taket i Revesporet 1A ble reparert. Et nytt sluk for nedløp av regnvann og noen kvadratmeter papp ble skiftet.
3. En del beboere har hatt problemer med inngangsnøkler som mister kulen på tuppen. Til tross for at nye leveres på garanti, har styret bedt om nye låser fra leverandør. Tilbudet vi har fått er en rabatt på 50% dersom vi kjøper et nytt låsesystem. Vi har ennå ikke kommet til enighet i saken.
4. Etter diskusjonen i pressen om uforståelige strømgregninger valgte styret å skifte strømleverandør. Vi kjøper nå alle strøm til fellesområdene, varmtvann og oppvarming fra Klarkraft AS. De leverer til spotpris pluss et fast mindre påslag.
5. Styret forhandlet renten på lånet i sameiet, og fikk redusert renten fra 3,2 til 2,95%. Vi må imidlertid forvente noe økte renter fremover.
6. Pga flytting ble antall medlemmer i valgkomiteen redusert fra 3 til to. Harald Fonahn aksepterte å tre inn som nytt midlertidig medlem. Ingen i valgkomiteen ønsker gjenvalg, så det må velges ny valgkomite på årsmøtet i 2022.
7. Styret ga en fagmann bestilling på å skifte alle ventilene i grunnmuren. Mannen dukket imidlertid aldri opp og arbeidet ble ikke utført. Det positive ved dette er at prisen som er inkludert i det nye tilbudet på nødvendig vedlikehold av fasadene for å skifte alle lufteventiler i både grunnmur og fasade, bare er 50% høyere enn det første, til tross for at antallet ventiler er flere ganger så stort.
8. Saken med å undersøke mulighetene for å bygge 11 nye garasjer, slik at alle seksjonseiere kan parkere én bil inne, har stoppet opp. Dersom garasjer skal bygges må seksjonseier finansiere garasjen og så vil sameiet overta vedlikeholdsansvaret etterpå.
9. Styret er bevisst sitt ansvar for HMS, men dette arbeidet har vært noe nedprioritert i 2021.
10. Styret behandlet saken med endringen mht digital kommunikasjon. Nå er digital kommunikasjon standard, og de som ikke ønsker det må aktivt reservere seg.
11. I forbindelse med gjennomføring av rørfornyingsprosjektet, som ble avsluttet i april, ble det avdekket at 33 av 64 bad ikke har membran i badegulvet og har et gammelt sluk uten klemring. Styret fikk derfor utarbeidet et tilbud fra 3 leverandører på oppussing av bad, for at flest mulig skulle være sikret mot lekkasjer ned til naboen under. Styret er ikke kjent med at noen benyttet seg av dette tilbudet.
12. Gjensidige varslet om å øke forsikringspremien bl.a. pga mange lekkasjesaker i sameiet. Styret forhandlet seg frem til at premien ikke skulle økes mot at egenandelen skulle tredobles dersom gammelt sluk og mangel på membran i badegulvet var årsak til en evt skade. Denne egenandelen må betales av seksjonseier.
13. Styret avsluttet avtalen med Rentokil siden det virker som om rotteplagen er borte.
14. Styret har avsluttet oppdateringen av den gamle web-siden og bruker nå vibbo.no istedenfor. Her er det også muligheter for beboere å kommunisere. Styret vil legge ut mer informasjon her etterhvert. Beboere som bruker Vibbo må huske å slette oppslag som ikke lenger er aktuelle.



Årsmøtet 19. mai 2022

16

1252 Hoslebygg Boligsameie

15. Styret har fornyet avtalen om TV og internett med Telenor. Vi har endret abonnementet til det som heter «Frihet», som skal bli tilgjengelig i april/mai 2022. Prisen er den samme som før.
16. Styret har en gjennomgang av avtalen med ABVK på planen. Vi rakk imidlertid ikke dette i 2021.
17. Styret fikk gjennomført en energikartlegging i sameiet med støtte fra Enova, «Helhetlig kartlegging av bygg». Multiconsult bisto oss med søknaden og Obos Prosjekt AS gjennomførte kartleggingen. Rapporten er sendt ut til alle seksjonseiere. Den har gitt styret et godt grunnlag til å velge tiltak for vedlikehold av fasadene som både har positiv effekt på bomiljø og strømførbruk og på byggenes litt slitte utseende. Anbefalingene stemmer godt overens med informasjonen i rapporter som tidligere er utarbeidet av fagfolk om dette.
18. Styret inngikk en avtale med Hartmann Arkitekter i Asker om å komme med idèer og enn mulighetsstudie for hvordan byggenes fasader kan pusses opp, inklusive forslag til nye farger. Graden av implementering av forslagene vil avhenge av hvilken finansiering vi klarer å bli enige om for disse nødvendige vedlikeholdsarbeidene.
19. Rørfornyingsprosjektet med Proline AS ble fullført i april. Tilbakemeldingen fra firmaet var at det var på høy tid vi utførte dette arbeidet, og at det var veldig sjelden de arbeidet med så dårlige avløpsrør. Nå kan vi imidlertid føle oss trygge mht avløp i mange år fremover.
20. De tunge bomberomsdørene som sto i mellomgangen i Revesporet 3A ble flyttet og lagerhyller for sameiets hageutstyr ble montert.
21. Styret tok tidlig i 2021 initiativ til å finne ut om det var mulig å avvikle bomberomsstatus på bomberommene. Reglene tilsier at dette er vanskelig å få godkjent, og sikker enda verre nå i dagens situasjon.
22. I perioden da fyren var avslått sommeren 2021 ble en rekke reguleringsventiler, etc, som ikke fungerte som de skulle, skiftet på radiatorene. Målet er at alle radiatorer etter hvert skal utstyres med termostatventiler.
23. Styret presenterte en overslagskalkyle for et ønsket innhold i fasadeprosjektet på årsmøtet i 2021. Summen var på ca 28 mill.kr. Fordi kostnaden ble vurdert som høy bestemte styret seg for å arbeide videre med prosjektet for å finne et nye alternativ for omfanget.
24. I forbindelse med fasadeprosjektet engasjerte styret en brannteknisk konsulent fra Multiconsult til å spesifisere hvilke deler av fasadene hvor vi må ta branntekniske hensyn, samt hvilke materialer som er godkjent for denne bruken.
25. Styret har hatt god kontakt med sameiet Nadderud Vest, som har gjennomført et omfattende vedlikehold av alle fasader. De har delt sin erfaring med oss. De var godt fornøyde med både prosjektleder og firmaet Obos Prosjekt Rehab AS. Styret engasjerte det samme firmaet og den samme prosjektlederen til å gjennomføre forprosjektet med spesifisering av nødvendige arbeider og innhenting av tilbud. Dette er uten tvil den oppgaven styret har brukt mest tid på i 2021. Omfanget av behovet for nødvendig vedlikehold har økt etter hvert som vi i kartleggingsarbeidet har gravd oss ned i detaljer og sett sammenhengen mellom enkelttiltak. Noen tiltak kan ikke gjennomføres uten at andre gjennomføres samtidig. Funnene ble presentert for seksjonseierne på et informasjonsmøte 7. april 2022.
26. Styret besluttet i budsjettarbeidet å øke felleskostnadene for 2022 med 500,- kr/mnd, samt be om to ekstra innbetalinger à kr 3000,- iløpet av året.



Årsmøtet 19. mai 2022

17

1252 Hoslebygg Boligsameie

27. Strømprisen økte høsten 2021 og styret informerte om at etterfaktureringen av økningen pr kwh som ikke dekkes av myndighetenes kompensasjonsordning må gjennomføres inn i 2022.
28. Styret fikk gjennomført den årlige obligatoriske kontrollen på ladeanlegget for elbiler. Alt er ok. Det er nå 25 monterte ladere i sameiet. Det er mulig å øke dette til 64 etter hvert som behovet melder seg.
29. Prisen på ladestrøm for elbiler i sameiet måtte økes pga økning i strømprisen. Den er nå på 2,25 kr/kWh. Dette skal i tillegg til å dekke forbruk av strøm til lading også dekke drift og vedlikehold av anlegget.
30. Styret har i 2021 arbeidet med å samle inn informasjon om bergvarme og hvilke muligheter vi har i Hoslebygg. Vi mottok etter hvert tilbud fra 3 leverandører og på ekstraordinært sameiermøte i mars 2022 ble det enstemmig vedtatt å bestille et bergvarmeanlegg.
31. Rapport fra Hagekomiteen: På grunn av Corona situasjonen ble det ikke avholdt felles dugnad våren 2021.
 - a. Det ble imidlertid gjennomført mye godt arbeid individuelt og mange titalls sekker ble hentet av Hosle Vel for bortkjøring.
 - b. På styrets anmodning jobbet komiteen fram et forslag ved hjelp av fagpersoner til kutting/beskjæring av utvalgte trær. Det ble senhøstes tatt ned et asketre foran nr 3 og et bjerketre foran nr 4 og noen trær fikk grenene redusert. Stubbefresing skal utføres våren 2022.
 - Det ble satt opp ny hylle i «mellomrommet» i fellesgarasjen med påfølgende rydding og organisering av redskap.
 - Det ble anskaffet en Ryobi batteridrevet kantklipper.
 - Den 26 oktober ble det gjennomført en høstdugnad. Mye løv ble samlet i sekker og senere kjørt bort i sameiets regi. En ekstra innsats ble gjennomført ved nr 1 ved innkjøringen til Revesporet. Det ble fjernet løv og mose fra garasjetaket ved nr 1.
 - Endel søppelcontainere ble spylt.
 - Hagekomiteen hadde befarings på uteområdet med Bryn gartneri for mulig fornyelse av beplantning rundt transformatorhuset utenfor R.sp nr. 1. Dette ga ingen resultater komiteen kunne jobbe videre med.

Medlemmer i Hagekomiteen 2021: Bente Pedersen, Erik Mollèn, Inger Dyås, Gry Frellumstad og Torill Raastad

Styrets vedlikeholdsplaner for årene som kommer.

Styret har gjennomført viktige og nødvendige vedlikeholdsoppgaver iløpet av de senere årene. Men vi må innse at bygningene etter hvert har nådd en alder hvor forventet levetid på en del materialer og utstyr er nådd. Dersom vi skal drive et forsvarlig forebyggende vedlikehold må vi planlegge for når dette vedlikeholdet skal gjennomføres og hvordan vi skal finansiere det.

Hoslebygg har i mange år spart kr 293,- pr måned pr eierseksjon til vedlikehold. Behovet for vedlikehold har imidlertid etter hvert blitt så stort at disse pengene har vært brukt fortløpende til å betale for oppgaver som utføres. Styret vil øke denne sparingen til kr 500,- pr mnd for å kunne opparbeide et lite fond for mindre vedlikeholdsoppgaver. Dette fondet



Årsmøtet 19. mai 2022

18

1252 Hoslebygg Boligsameie

vil imidlertid ikke kunne finansiere større nødvendige vedlikeholdsoppgaver uten at innskuddene blir betydelig høyere.

For første gang siden 2013 måtte sameiet i 2020 låne penger for å kunne gjennomføre rørfornyingsprosjektet som ble avsluttet i 2021, og har i dag en gjeld på ca 4,5 mill. Dette har resultert i en fellesgjeld på ca kr 71.000,- pr leilighet.

Bergvarmeanlegget, som skal installeres i perioden april – sept 2022, blir også finansiert med låneopptak. Sameiet vil dermed få en total gjeld på ca 9,5 mill kr, som tilsvarer en fellesgjeld på ca 148.000,- kr pr eierseksjon. Lånet til bergvarmeanlegget påvirker ikke felleskostnadene fordi det er beregnet at det vi sparer i strømuttergifter vil betale for renter og avdrag på lånet.

Nødvendig vedlikehold av fasadene på alle 4 blokkene i Hoslebygg har stått på agendaen siden vedlikeholdsnøkkelen ble utarbeidet i 2012. Det har imidlertid vært vanskelig å bli enige om konkrete tiltak som kan gjennomføres. Styret har i 2021 i samarbeid med Obos Prosjekt Rehab AS igjen kartlagt vedlikeholdsbehovet på yttervegger og utarbeidet forslag til tiltak som inkluderer alt som bør gjøres på fasadene. Omfanget av det kartlagte vedlikeholdsbehovet er beskrevet senere i dette dokumentet. Dersom nødvendig vedlikehold av fasadene blir gjennomført nå, så ville sameiet kunne fokusere på andre nødvendige vedlikeholdsoppgaver, som også må gjennomføres, i årene som kommer.

Fra et vedlikeholdssynspunkt hadde det vært den beste løsningen for sameiet å gjennomføre alt nødvendig vedlikehold på fasadene nå, i én omgang. Styret innser imidlertid at de høye kostnadene kan få betydelige økonomiske konsekvenser for den enkelte seksjonseier. Derfor har styret i tillegg fått utarbeidet et mindre omfattende forslag til årets vedlikehold av fasadene.

Dersom dette reduserte forslaget gjennomføres, må de tiltakene som ikke inkluderes i denne omgang gjennomføres i årene som kommer. Basert på at det reduserte tiltaket besluttes på årsmøtet 19. mai, må det planlegges for følgende nødvendige vedlikeholdsoppgaver i årene som kommer. Det er på nåværende stadium ikke mulig for styret å lage en plan for fremtidige vedlikeholdstiltak og tilhørende kostnader. For å klare det må vi ha bedre oversikt over hvilke årlige beløp sameiet kan stille til rådighet for dette vedlikeholdet.

Listen nedenfor inkluderer de resterende vedlikeholdsoppgaver på ytre fasader, pluss andre vedlikeholdsoppgaver på andre deler av bygningsmassen, som det må lages vedlikeholdsplaner for:

1. Opgaver i det omfattende forslaget som ikke er inkludert i det reduserte forslaget for nødvendig vedlikehold av fasadene, og som derfor må inkluderes i fremtidige vedlikeholdsplaner:
 - Grunnmuren blir ikke behandlet og ingen ventiler i grunnmuren blir skiftet. Dermed blir farge og utseende som nå.
 - Ingen kjellervinduer blir skiftet, selv om mange er veldig dårlige.
 - Ingen vinduer i trappeoppgangene blir skiftet. Mange av disse er imidlertid relativt nye. Vi må imidlertid demontere, male og remontere gitteret utenfor disse vinduene.



Årsmøtet 19. mai 2022

19

1252 Hoslebygg Boligsameie

- Ingen vinduer skiftes i gavlvegger eller i inngangsfasaden. Nye inngangsdører i oppgangene er imidlertid inkludert. Vinduer blir skiftet i balkongfasaden.
 - Gavlveggene blir ikke etterisolert med nye plater og luftet løsning. Istedetfor blir filtduken under malingen revet av og pusset med murpuss. Fuktproblemet løses, men stueveggen i endeleilighetene vil være like kald som i dag.
 - Fasaden på inngangssiden blir ikke etterisolert med nye plater og en luftet løsning. Istedetfor blir filtduken under malingen revet av og pusset med murpuss. Fuktproblemet løses, men veggene på soveværelsene vil være like kalde som i dag.
 - Fullt vedlikehold på balkongene gjennomføres ikke. Man skifter ut håndløperen på toppen av rekkverket og maler rekkverk og skillevegger mellom balkongene. Utbedring av skadene i betongen som utgjør balkongenes sidevegger, såkalt «betongrehabilitering», blir imidlertid utført.
2. Andre vedlikeholdsoppgaver i andre deler av bygningsmassen, som må inkluderes i vedlikeholdsplaner fremover:
- Utskifting av varmtvannsberedere i Revesporet 4 og 6, som er mellom 20 og 26 år gamle. Vi må regne med at de må skiftes ut om ikke altfor mange år. (Revesporet 1 og 3 får nye VV-beredere i forbindelse med bergvarmeanlegget).
 - Vi har skiftet ut deler i radiatoranlegget etter hvert som delene er utslitte og slutter å fungere. Vi blir sannsynligvis nødt til å skifte ut rør etter hvert. Det er asbest i isolasjonen rundt rørene for radiatorvannet i deler av anlegget i kjelleren. Denne må saneres dersom vi skal utføre arbeid på rørene. Rør og radiatorer er nesten 60 år gamle. Her er det usikkerhet.
 - Rør for forbruksvann er også fra byggeår. Vi kan observere tæring enkelte steder og har skiftet ut deler av rør der det har begynt å dryppe vann. Her er det også usikkerhet og dette behovet kan raskt øke. Spesielt rør for varmtvannssirkulasjon i kjelleren er utsatt for slitasje. (Nylige lekkasjer som dette i R.sp 3 er den direkte årsak til at VV-beredere blir skiftet samtidig med reparasjon av denne lekkasjen, i forbindelse med installasjon av bergvarme).
 - Fagpersoner har siden før 2012 påpekt behovet for vedlikehold av betongen i fellesgarasjen, såkalt «betongrehabilitering». Dette behovet vil bli mer presserende i årene som kommer. Det er i tillegg vanninntrengning i fellesgarasjen ved mye nedbør. Ref. rapport fra Multiconsult og Obos Prosjekt.
 - Fagpersoner har også varslet om behov for å skifte takpapp i løpet av noen år. Senest Hesselbergtak AS for noen år siden.
 - Ventilasjonsviftene er fra byggeår. De er slitne og gir dårlig ventilasjon. De bør skiftes i løpet av et par år. Enkelte beboere har, til tross for at det er forbudt iht husordensreglene, montert avtrekksvifter på badet som dytter egen luft inn til naboen.
 - Markiser, solskjermingen, er dårlig, spesielt stoffet i markisene. De må sannsynligvis skiftes om ikke så lenge.



Årsmøtet 19. mai 2022

20

1252 Hoslebygg Boligsameie

- Det har vært gjennomført noe vedlikehold på garasjeporter, trekk, wirere og nødåpnere, men selve garasjerekkene er ikke malt eller vedlikeholdt på flere år. Platene over garasjeportene inneholder asbest og bør asbestsaneres. Garasjerekkene har behov for utvendig vedlikehold.

Nåværende og kommende styrer må planlegge for hvordan disse oppgavene skal kunne gjennomføres. Uten en økonomisk mulighet til å planlegge og gjennomføre tiltak som fagfolk sterkt anbefaler sameiet å gjennomføre, vil det ikke være mulig for noe styre å ta det ansvaret som de har mht forsvarlig drift, forvaltning og vedlikehold i sameiet. Det må styret ta konsekvensen av. Styret har derfor inkludert et vedlegg hvor vi beskriver sameiets økonomiske evne til å finansiere vedlikehold i 2022 og i årene fremover, avhengig av hvilken beslutning som tas på årsmøtet 19 mai.

Annen informasjon om sameiet.

Styret

Styret har e-post hoslebygg.boligsameie@gmail.com og hoslebygg@styrerommet.no. Se Hoslebygg Boligsameies hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Her bør hver enkelt seksjonseier gå igjennom informasjonen på egen profil, og rette opp det som evt er feil. Det kan f.eks gjelde epostadresser og telefonnummer og om reservasjon om elektronisk kommunikasjon. I tillegg er vibbo en enkel kanal for å kunne kommunisere med hverandre og med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Hoslebygg Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Asker og Bærum Vaktmesterkompani, (ABVK).

Dersom den enkelte velger å bestille tjenester privat direkte med ABVK, og ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må bestiller selv betale for denne tjenesten.

Renhold

Sameiet har avtale med Grønt renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har 53 garasjeplasser og 11 parkeringsplasser ute som er prioritert de seksjonseierne som ikke har garasjeplass. Samtlige er tilrettelagt for lading av elbiler. I tillegg har sameiet 4 parkeringsplasser ute uten lademulighet for elbiler, som leies ut etter en venteliste. De som ønsker å bli registrert på ventelisten kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles skriftlig hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.



Årsmøtet 19. mai 2022

21

1252 Hoslebygg Boligsameie

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88275638. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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. Egenandelen når forsikringen benyttes er på kr 10.000,-. Dersom en skade skyldes at badegulvet mangler membran eller badet har et gammelt sluk uten klemring, trekkes det tredobbelte egenandel for denne skaden. (Kr 30.000,-).

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Hoslebygg Boligsameie har ingen ansatte slik at kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet ikke er relevante. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV og Internett

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Sameiet abonnerer på tjenesten "Frihet", hvor hver enkelt kan velge hvilke tjenester som skal være inkludert for en gitt poengsum. Sameiet vil få full utnyttelse av dette abonnementet i mai/juni 2022.

Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Årsmøtet 19. mai 2022

22

1252 Hoslebygg Boligsameie

VEDLEGG 1:

ULIKE SCENARIER FOR SPARING OG GJENNOMFØRING AV VEDLIKEHOLD I ÅRENE SOM KOMMER. IKKE ALLE KAN STØTTES AV STYRET.

Etter informasjonsmøtet om styrets planer for årets vedlikehold har det kommet bekymringsmeldinger fra flere seksjonseiere om hvilke konsekvenser kostnadene for vedlikeholdet vil få for den enkelte seksjonseiers økonomi.

Styret ønsker nedenfor å informere om ulike scenarier for finansiering av vedlikehold, og hvilke beløp vi mener vil være tilgjengelige for vedlikeholdsarbeidet i år og i påfølgende år, for hvert scenario. En oversikt over hvilke midler sameiet vil ha til rådighet for hvert år fremover vil gi rammer for hvor mye det er mulig å vedlikeholde i år og årene som kommer. Styret mener denne informasjonen vil gi mer innsikt enn en plan med konkrete tiltak og kostnader for flere år fremover.

For Hoslebygg kan vi liste opp følgende teoretiske scenarier. Styret mener at ikke alle er praktisk mulige, men tar de med for helhetens skyld:

1. Sameiet kan ta opp lån og øke felleskostnadene for å dekke renter og avdrag på lånene.
2. Sameiet kan ta opp lån i kombinasjon med at seksjonseierne innbetaler ekstra beløp. Dette alternativet vil også øke felleskostnadene.
3. Alle seksjonseierne finansierer hele vedlikeholdet ved ekstra innbetalinger, uten at sameiet tar opp lån. Felleskostnadene økes i dette scenariet ikke.
4. Sameiet kan bygge opp et vedlikeholdsfond og bruke det etter hvert som beløpet blir stort nok.
5. Sameiet velger å ikke utføre annet vedlikehold enn vanlig drift og vedlikehold som kan finansieres av felleskostnadene slik de er i dag.

I tillegg kan man tenke seg noen kombinasjoner mellom disse. Styret mener imidlertid at å planlegge vedlikeholds iht alternativ 5 vil være uansvarlig mht å kunne ivareta ansvaret for å forvalte bygningsmassen på en forsvarlig måte.

Hvor mye penger er det realistisk å kunne bruke på vedlikehold i hvert av de fem alternativene?

1. **Sameiet tar opp lån:** Bankene har satt en grense på kr 300.000,- pr eierseksjon, som for Hoslebygg betyr at sameiet maksimalt kan låne 19,2 mill totalt.

Sameiet har i dag en gjeld på 9,5 mill kr, og kan dermed ta opp ytterligere 9,7 mill kr i lån før vi når grensen. Om vi velger å gjøre det så vil det føre til at felleskostnadene øker fra ca 5540,- kr pr mnd til ca 6470,- kr pr mnd.

Vedlikehold i 2022: Dersom vi låner i år vil det være mulig å vedlikeholde for 9,7 mill.

Vedlikehold i 2023: Til neste år ville vi ha betalt ned lånet noe, med de avdragene vi har betalt gjennom året. Dersom lånet har en nedbetalingstid på 30 år så er avdragsbeløpet på ca 640 000,- kr for en totalgjeld på 19,2 mill. Dette betyr at vi hvert tredje år kan planlegge vedlikehold for ca 640.000,- x 3 = 1,9 mill kr.



Årsmøtet 19. mai 2022

23

1252 Hoslebygg Boligsameie

Dette vil sameiet kunne gjenta hvert tredje år så lenge som nødvendig.

År	Finansiert ved at sameiet tar opp lån	Finansiert med innbetaling fra hver seksjonseier	Sum midler disponible for vedlikehold
2022	9.700.000	0	9.700.000
2025	1.900.000	0	1.900.000
2028	1.900.000	0	1.900.000
2031	1.900.000	0	1.900.000

Et vedlikehold på 1,9 mill hvert tredje år vil imidlertid ikke monne mye når man skal planlegge å gjennomføre alt kartlagt nødvendig vedlikehold, uten å ha gjennomført de største vedlikeholdsoppgavene allerede. Vi må også ta prisstigningen i perioden med i betraktning når man skal planlegge hvilke tiltak som skal prioriteres.

2. **Lån i kombinasjon med innbetaling fra seksjonseiere:** Tabellen nedenfor viser hvordan disponibelt beløp til nødvendig vedlikehold øker når seksjonseierne innbetaler et større beløp.

År	Finansiert ved at sameiet tar opp lån	Finansiert med innbetaling fra hver seksjonseier	Sum midler disponible for vedlikehold
2022 alt 1	9.700.000	0	9.700.000
2022 alt 2	9.700.000	350.000	32.100.000
2025 alt 1	1.900.000	0	1.900.000

Alt 1 for 2022 tilsvare det som er beskrevet i innsendt forslag 6, del b.

Alt 2 for 2022 er det som styret har beskrevet i forslag 2, et redusert vedlikeholdsomfang. Med en betydelig innbetaling vil tilgjengelige midler kunne finansiere tiltakene.

I 2025 vil man kun ha tilgjengelig 1,9 mill. kr dersom man øker lånet med et beløp tilsvarende avdragene som er betalt i perioden. Dersom man ikke utnytter lånerammen og seksjonseierne ikke innbetaler midler, så vil man ikke ha noen midler til vedlikehold.

Dersom sameiet utnytter hele sin lånemulighet i 2022, så må alt vedlikehold ut over ca 1,9 mill hvert tredje år, innbetales av seksjonseierne.

I denne situasjonen er det fornuftig å ha unnagjort de store oppgavene som henger sammen, første år. Dette gjør det mulig i de påfølgende år å dele opp resterende oppgaver i mindre pakker, som lar seg finansiere med sameiets økonomi.

Et par eksempler:

- Når fasadene allerede er pusset opp, asbestsanert og etterisolert, så er det lett å skifte et vindu eller to i påfølgende år.
- Det er lett å skifte ut ventilasjonsviftene som en separat vedlikeholdspakke.



Årsmøtet 19. mai 2022

24

1252 Hoslebygg Boligsameie

- Fellesgarasjen kan lett vedlikeholdes med «betongrehabilitering» som et separat prosjekt.
- Etc.

Alle disse eksemplene ligger hver for seg innenfor den kostnadsrammen som sameiet vil ha råd til å bruke på nødvendig vedlikehold i årene som kommer.

Imidlertid, dersom man velger å ta opp maks lån nå i 2022, og velger kun å bruke lånebeløpet på å gjennomføre noen få enkeltstående tiltak, så vil det bli vanskeligere å få finansiert de større oppgavene senere.

3. Dersom alle seksjonseierne finansierer hele vedlikeholdet ved ekstra innbetalinger, uten at sameiet tar opp lån.

I dette tilfellet ville tabellen kunne se slik ut:

År	Finansiert ved at sameiet tar opp lån	Innbetaling fra hver seksjonseier	Disponibelt til vedlikehold
2022 hvis alt utsettes	0	0	0
2023 alt 1	0	0	0
2023 alt 2	0	50.000	3.200.000
2023 alt 3	0	100.000	6.400.000
2024 alt 1	0	0	0
2024 alt 2	0	50.000	3.200.000
2024 alt 3	0	100.000	6.400.000

Dette scenariet er vanskelig å sette opp uten at man vet hva seksjonseiere kan vedta å innbetale til vedlikehold i årene som kommer på et sameiermøte.

Styret ser ikke på dette som et realistisk alternativ pga den belastningen dette vil påføre seksjonseierne rent økonomisk hvert år i årene som kommer.

Styret vil imidlertid informere om at det i år ikke er første gang seksjonseierne i sameiet har blitt bedt om å innbetale store beløp. Iht til seksjonseiere som bodde her i på begynnelsen av 1990-tallet, ble hver seksjonseier enige om å innbetale ca kr 60.000,- pr seksjon da sameiet besluttet å kjøpe festetomten blokkene er bygget på, da festekontrakten gikk ut.

4. Sameiet kan bygge opp et vedlikeholdsfond og bruke det etter hvert som beløpet blir stort nok.

Sameiet har i mange år spart det 293,- kr/mnd pr seksjonseier. Dette har gitt kr 225.000,- i året til vedlikehold. Disse pengene har vært brukt til løpende vedlikehold hvert år, og det finnes derfor ikke noe vedlikeholdsfond i sameiet.

Styret vil nå forsøke å sette av 500,- kr i mnd til sparing, uten å øke felleskostnadene, og uten å bruke beløpet før det er nødvendig. Da vil vi spare kr 384.000,- pr år. Hvert tredje år vil fondet ha lagt på seg 1.150.000,- kr, og hvert 10. år vil vi kunne



Årsmøtet 19. mai 2022

25

1252 Hoslebygg Boligsameie

vedlikeholde for 3.840.000,- kr (pluss litt renter). Det vil da ta ca 80 år før alt arbeidet med det kartlagte vedlikeholdet er utført.

Dersom sameiet klarer å spare ca 1.150.000 kr i vedlikeholdsfond hvert tredje år, så vil det kunne bidra til å finansiere en del av de mindre vedlikeholdspakkene.

Dersom vi kombinerer låneopptak, innbetalinger fra seksjonseiere og midlene fra et vedlikeholdsfond, slik tabellen nedenfor viser, vil disponible midler i de ulike alternativene se slik ut:

År	Finansiert ved at sameiet tar opp lån	Finansiert med innbetaling fra hver seksjonseier	Finansiert med midler fra vedlikeholds-fondet	Sum midler disponible for vedlikehold hvert tredje år
2022 alt 1	9.700.000	0	0	9.700.000
2022 alt 2	9.700.000	350.000	0	32.100.000
2025 alt 1	1.900.000	0	1.150.000	3.050.000

Selv om sameiet ikke klarer å spare så store summer i et vedlikeholdsfond, så viser tabellen at fondet sammen med «påfyll» fra nye mindre låneopptak hvert tredje år, så kunne gi et godt bidrag til å gjennomføre mindre vedlikeholdspakker hvert tredje år. Dette lar seg gjennomføre på en forsvarlig måte dersom de store oppgavene med fasadene gjennomføres i år.

5. Det utføres ikke annet vedlikehold enn vanlig drift og vedlikehold som kan finansieres av felleskostnadene slik de er i dag.

I dette scenariet kan ikke noen av de større vedlikeholdsoppgavene gjennomføres. De midlene som går til drift og vedlikehold i budsjettet og som ikke kommer fra lån, etc, brukes til løpende reparasjoner etter hvert som feil oppstår, skifte av lyspærer, skifte radiatorhåndtak, en taklekkasje, etc. Sameiet har i de senere år budsjettet med ca 750.000 - 1.000.000,- årlig til oppgaver som dette. Det er etter styrets mening ikke mulig å få gjennomført de store vedlikeholdsoppgavene på fasadene med dette alternativet. Det lånet vi har i dag, på ca 9,5 mill kr, vil imidlertid nedbetales over tid, fordi man ikke øker lånet igjen hvert tredje år. Styret mener imidlertid at en strategi som dette er fullstendig uforsvarlig og gjør det umulig å ivareta ansvaret og plikten til å ta vare på bygningsmassen.

Styrets mening:

Styret har gruppert tiltakene i det kartlagte nødvendige vedlikeholdsbehovet i tre grupper:

1. Den delen som styret foreslår at skal utføres i 2022 og 2023. (Forslag 2)
2. Den delen som ikke er inkludert i forslag 2, og som derfor må gjennomføres i årene som kommer.
3. De større vedlikeholdsoppgavene på andre deler av bygningsmassen enn utvendige fasader, som det også må planlegges for i årene som kommer.

Omfanget av disse oppgavene er stort og sameiets muligheter til å finansiere det vha felleskostnader, lån og sparing er begrensede. Dette gjør at Hoslebygg ikke kan klare å gjennomføre nødvendig vedlikehold i uoverskuelig fremtid uten at sameiet tar et større løft



Årsmøtet 19. mai 2022

26

1252 Hoslebygg Boligsameie

nå for å få gjennomført de store oppgavene på fasadene, for deretter å fokusere på mindre oppgaver i årene som kommer, i tråd med den forventede likviditeten i sameiet.

Styrets konklusjon er at uten innbetalinger av betydelige beløp fra seksjonseierne vil det av økonomiske årsaker ikke være mulig for sameiet å gjennomføre de kartlagte nødvendige vedlikeholdsoppgavene, hverken i år eller senere.

Uten at styret og seksjonseierne er enige om hvordan dagens og fremtidens vedlikehold skal finansieres vil det heller ikke være mulig for styret å sette opp noen plan for hvordan vedlikeholdet skal gjennomføres i årene som kommer, og dermed heller ikke mulig for styret å ivareta ansvaret for drift og vedlikehold av bygningsmassen.



Årsmøtet 19. mai 2022

27

1252 Hoslebygg Boligsameie

SAKER DET SKAL STEMMES OVER PÅ ÅRSMØTET 2022:

Hverken styreleder eller noen av styremedlemmene er på valg i år. Det betyr at til neste år vil hele styret være på valg.

Alle sakene er beskrevet på de følgende sider. Stemmeseddelen skal brukes når det stemmes over disse sakene.

Saker det skal stemmes over er:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Protokollvitner:

Følgende to personer har sagt seg villige til å være protokollvitner:

1. _____

2. _____

D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG

A) Årsrapport for 2021 godkjennes.

3. REGNSKAP FOR 2021

A) Regnskap for 2021 godkjennes

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Hver sak er beskrevet på de følgende sider og inneholder følgende punkter:

- Et forslag til vedtak.
- Forslagsstillers begrunnelse for forslaget
- Styrets innstilling til forslaget.

Følgende forslag til vedtak er mottatt innen tidsfristen 21. april.

A. **Forslag 1:** Styrets mest omfattende forslag om nødvendig vedlikehold av fasader i sameiet.

B. **Forslag 2:** Styrets reduserte forslag om nødvendig vedlikehold av fasader i sameiet.

C. **Forslag 3:** Styrets reduserte forslag, men med tillegg av full oppussing av balkonger tilsvarende forslag nr 1.

D. **Forslag 4:** Gjennomføre vedlikehold iht alternativ 2 (redusert alternativ) pluss fornye rekkverk på balkonger. Innsendt av Daniel Snekvik.



Årsmøtet 19. mai 2022

28

1252 Hoslebygg Boligsameie

- E. **Forslag 5:** Forslag om å utsette alt vedlikehold på fasadene til seksjonseierne har fått bedre tid og det foreligger en 10-årsplan for fremtidig vedlikehold. Innsendt av Kirsten Lucie Jacobsen, på vegne av sin mor, Karen Koop Jacobsen.
- F. **Forslag 6:** Innsendt av Kjell Amundsen.
- a. **Forslagets del a):** Utsette saken om vedlikehold av fasadene og behandle den på et ekstraordinært sameiermøte.
- b. **Forslagets del b):** Utarbeide et nytt redusert forslag med en kostnadsramme på ca 10 mill kr, hvor innbetaling fra seksjonseiere ikke er nødvendig.
- G. **Forslag 7:** Innsendt av Erik Møllen. Vedlikehold på garasjer - på dugnad.

6. VALG AV TILLITSVALGTE:

- A) Styreleder er ikke på valg
- B) Ingen styremedlemmer er på valg
- C) Styret i Hoslebygg har ingen varamedlemmer
- D) **Valg av valgkomité. 3 nye medlemmer skal velges.**
2 kandidater har sagt seg villige:
- Inger Dyås, Revesporet 4A
 - Kåre Sjølie, Revesporet 4A
 - Forslag på møtet?
- E) Årsmøtet i Hoslebygg velger ikke medlemmer av andre utvalg/komiteer, som f.eks hagekomiteen.

BESKRIVELSER AV DE SAKER ÅRSMØTET 2022 SKAL STEMME OVER.

En generell innledning ang. styrets forslag nr 1, 2 og 3:

Dette er en generell innledning som gjelder de tre forslagene fra styret om behovet for nødvendig vedlikehold av fasadene i sameiet. Den gjelder også som bakgrunnsinformasjon for alle styrets forslag om nødvendig vedlikehold.

Hensikten med å foreslå et omfattende vedlikehold av alle fasader:

- **Rette opp tekniske utfordringer i ytterveggene, som løs murpuss og en malt filtduk som er diffusjonstett.**
- **Fjerne Super-eternitt fasadeplater med asbest, som hindrer oss i å male balkongveggene på nytt.**
- **Spare strømutfgifter til oppvarming ved å redusere varmetap gjennom vegger og vindusflater.**
- **Få mulighet til å pusse opp fasadene slik at blokkene får et løft og et penere utseende enn i dag.**

Rapporter utarbeidet av ulike fagfolk siden 2012 dokumenterer det kartlagte behovet for nødvendig vedlikehold i sameiet. Styret har, basert på disse og uttrykte ønsker vi har mottatt, planlagt nødvendige vedlikeholdstiltak. De fleste av rapportene som er utarbeidet



Årsmøtet 19. mai 2022

29

1252 Hoslebygg Boligsameie

ligger nå tilgjengelig på vibbo.no, under fanen «Rapporter om rehabilitering og vedlikehold», og styret anbefaler alle å lese dem før de stemmer over forslagene.

Siste 2 år har følgende fagfolk vært engasjert av sameiet og involvert på ulike måter i forundersøkelser og planlegging av dagens forslag til nødvendig vedlikehold av fasadene:

- **Multiconsult** har vurdert den tekniske tilstanden på balkongene. I 2015 var disse undersøkt i et teknisk / økonomisk perspektiv. Konklusjonen var den gang var at i et 30-års perspektiv var det billigere å skjære ned alle balkongene og bygge nye, enn å vedlikeholde de eksisterende. Basert på styrets ønske om å utsette de kostnadene som kunne utsettes i ca 15 år, fikk Multiconsult oppgaven med å vurdere balkongene på rent teknisk grunnlag. Multiconsult sin konklusjon er at balkongenes styrke holder i minst 15 år. Dermed er nødvendig vedlikehold av eksisterende balkonger mulig.
- **Multiconsult** har laget en brannteknisk rapport om materialvalg og utforming av bl.a. takutstikk over balkongene i 4. etasje. Dette involverer ny type plater og en spesiell type ventiler, som skal hindre at en eventuell brann skal spre seg fra en leilighet i 4 etasje opp til takkonstruksjonen. Dette er et krav og dermed nødvendig vedlikehold.
- **Hartmann Arkitekter** i Asker har gitt oss idèer til fargevalg og utforming av balkonger og inngangspartier. Detaljer i denne utformingen vil bli diskutert med arkitekt og entreprenør etter at entreprenør er valgt, men vil inkludere en løsning med takrenner for regnvann.
- **Obos Prosjekt Rehab AS** er engasjert av styret som prosjektleder for sameiet i denne forberedelsesfasen og har forberedt prosjektet, skrevet spesifikasjoner og innhentet tilbud fra entreprenører. Obos Prosjekt har vært prosjektleder for det omfattende vedlikeholdet av fasadene i nabosameiet «Nadderud Vest» i Øygardsveien.
- **Obos Prosjekt AS** gjennomførte energikartleggingen «Helhetlig kartlegging av bygg» i 2021 som ble støttet økonomisk av Enova.

Nødvendig vedlikehold av fasadene i Hoslebygg har vært diskutert i sameiet i ca 10 år, uten at man har klart å bli enige om gjennomføring av nødvendige tiltak. Nåværende styre har derfor denne gangen gått grundig inn i materien og rådført seg med fagfolk på flere områder.

- All informasjon i rapporter og undersøkelser, inklusive kostnadsoverslag har gjennom årene forløpende vær distribuert til seksjonseierne i sameiet. Tanken om at et omfattende vedlikeholdsprosjekt er nødvendig er derfor ikke ny.
- Styrene de siste 10 årene har gjort mye av forarbeidene.
- Informasjonsskrivene som styret sender ut regelmessig inneholder ofte informasjon om hvordan styret tenker og arbeider mht nødvendig vedlikehold av fasadene.
- Nåværende styre mener derfor at man ikke har forhastet seg, men har brukt lang tid og har tenkt seg nøye om i mange år.
- Nødvendige arbeider har vært utsatt i 10 år.



Årsmøtet 19. mai 2022

30

1252 Hoslebygg Boligsameie

Dersom dagens spareordning på kr 293,- pr seksjon pr mnd hadde blitt spart (og ikke brukt til fortløpende vedlikehold), så ville sparekontoen ha økt med 225.000,- kr pr år. Med denne farten på sparingen vil det ta sameiet 142 år å få råd til det reduserte vedlikeholdsomfanget som er spesifisert i forslag 2. Dersom man regner en inflasjon på 3% så vil prosjektet på 32 mill kr i 2023 år koste 960 000,- kr mer enn i år, altså 3 ganger så mye som vi sparer pr år i dag.

Styret ser ingen andre muligheter til å finansiere nødvendig vedlikehold enn å be seksjonseierne om innbetaling av betydelige beløp.

Vi håper nå at tiden er moden til at årsmøtet, ved å stemme for et av styrets forslag, gjør det mulig for styret å ta det ansvaret og den plikten det innebærer å ta vare på bygningsmassen i sameiet.

Forslag 1: Forslagstiller: Styret. Fullt omfang av nødvendig vedlikehold av alle fasader.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet i Hoslebygg Boligsameie beslutter å gjennomføre alle kartlagte anbefalte nødvendige vedlikeholdstiltak på alle 4 fasader på alle 4 boligblokkene iht til dette alternativet. Dette er det mest omfattende av styrets forslag, med en kostnad beregnet til ca 50 mill kr.

- Styret vil, med bistand fra prosjektleder i Obos Prosjekt AS, velge en av de tre entreprenørene som har levert tilbud.
- Styret vil sammen med Obos Prosjekt AS avtale de siste detaljene med den leverandøren som blir valgt.
- Styret vil signere kontrakt med denne leverandøren
- Styret vil signere kontrakt med Obos Prosjekt som prosjektleder for sameiet for hele prosjektperioden.
- Styret vil søke om maksimalt lån, inntil kr 300.000,- pr eierseksjon i Obos-banken.
- Styret vil be Obos om å organisere ordning for innbetaling av et beløp på ca 630 – 650 000,- kr pr seksjonseier, evt i terminbeløp / avdrag som avtales senere.
- Ved prosjektslutt vil hver enkelt seksjonseier, om de ønsker, få tilbud om å nedbetale «sin del» av fellesgjelden.

Begrunnelse for forslag 1:

Forslaget går ut på å gjennomføre fullt vedlikehold av alle nødvendige tiltak på alle de utvendige fasadene på alle 4 blokker iht kartlagt behov for nødvendig vedlikehold, slik det er anbefalt av fagfolk.

Ved å gjennomføre dette forslaget vil sameiet ha utført alt anbefalt vedlikehold på utvendige fasader, og kan konsentrere vedlikehold i årene som kommer på andre områder.

Man får:



Årsmøtet 19. mai 2022

31

1252 Hoslebygg Boligsameie

- redusert oppvarmingskostnadene
- løst problemet med duggpunkt, diffusjonstett fasade og fuktighet i murveggene.
- pusset opp inngangspartiene
- gjennomført en full asbestsanering.
- pusset opp utseende på blokkene

Dette er det mest omfattende alternativet og inkluderer alt som er beskrevet for alternativ 1 i sammendraget fra informasjonsmøtet 7. april, som er vedlagt innkallingen.

Nedenfor gjentar vi i stikkordsform hva forslaget om alt nødvendig vedlikehold av utvendige fasader inkluderer:

- asbestsanering av veggene på balkongfasaden og platene på takutstikket, og fjerning av alt som har vært i berøring med asbesten. Dette gjør det mulig å etterisolere og pusse opp fasaden.
- Det legges ny isolasjon i veggene på balkongfasaden for å erstatte den som fjernes, pluss at det legges 5 cm ekstra isolasjon.
- Det monteres nye fasadeplater, en luftet løsning, som også er brukt på sameiet Nadderud Vest.
- På murveggene på gavl- og inngangssiden legges det 10 cm ny isolasjon og det monteres samme type fasadeplater med luftet løsning utenpå.
- På «trekantene» som utgjør trappeoppgangene, fjernes duken som ble lagt på midt på 80-tallet og veggene vedlikeholdes ved å legge på ny murpuss. Det er unødvendig å etterisolere disse veggene, siden trappeoppgangen ikke varmes opp på samme måte som leilighetene.
- Alle vinduer og dører skiftes på alle 4 fasader, inkludert inngangsdører, trappeoppgang og kjellervinduer i grunnmuren
- Takutstikket vedlikeholdes iht dagens krav mht brannsikre plater og nye lufteventiler.
- Alle betongflater på balkongene blir vedlikeholdt ved at de «betongrehabiliteres».
- Balkongene vedlikeholdes ved at det gamle treverket i rekkverket fjernes og det monteres de samme fasadeplater på veggene. Det eksisterende stål rammeverket på balkongene beholdes. Rekkverket 10 cm for lavt i forhold til dagens krav, og det monteres et glass på toppen av rekkverket som løser dette problemet.
- Det bygges nye skillevegger mellom balkongene i brannsikert materiale.

Dette alternativet har en kostnadsramme på ca 50 mill. kr inkl. mva, prosjektledelse og 7% usikkerhet, etc.

Detaljer rundt finansieringen er beskrevet i sammendraget fra informasjonsmøtet 07-04-2022, som er vedlagt innkallingen.

Kort oppsummert vil dette alternativet ha følgende økonomiske konsekvenser:

- Fellesgjelden vil øke til 300.000,- pr eierseksjon, eller 19,2 mill. kr totalt.
- Felleskostnadene vil øke til ca kr 6470,- pr mnd. Obos vil beregne det nøyaktige beløpet når lånet er tatt opp og vi kjenner den aktuelle renten vi må betale.



Årsmøtet 19. mai 2022

32

1252 Hoslebygg Boligsameie

- Hver seksjonseier vil bli bedt om å innbetale et beløp på ca 630-650 000,- kr. Dette beløpet vil avhenge av hva kostnadene blir ved prosjektslutt. En måte å gjennomføre innbetalingen på er at den skjer gjennom f.eks 4 innbetalinger iløpet av prosjektperioden og at siste innbetaling justeres i tråd med sluttsummen på prosjektet.

Styrets innstilling:

Styret mener dette er det beste forslaget ut fra bygningsmassens behov for vedlikehold, av grunner som er beskrevet foran. Samtidig er dette den mest økonomiske måten å gjennomføre vedlikeholdet på, siden alt gjøres på én gang. Oppdeling og fordeling utover i tid over flere år, vil føre til at totalkostnaden blir høyere.

Samtidig har styret forståelse for at dette forslaget vil føre til en betydelig økning i bokostnadene for alle seksjonseiere.

Styret støtter dette forslaget. Det hadde vært flott om vi tok oss råd til å gjennomføre dette.

Forslag nr 2: Forslagstiller: Styret. Et redusert omfang av nødvendig vedlikehold av alle fasader.

Forslag til vedtak:

Hoslebygg Boligsameie beslutter å gjennomføre nødvendig vedlikehold iht et redusert omfang, av alle 4 fasader på alle 4 boligblokkene iht til spesifikasjonen av dette alternativet: Kostnad ca 32 mill kr.

- Styret vil velge entreprenør iht mottatte tilbud sammen med prosjektleder i Obos Prosjekt AS
- Styret vil sammen med Obos Prosjekt AS avtale de siste detaljene med den leverandøren som blir valgt.
- Styret vil signere kontrakt med denne leverandøren
- Styret vil signere kontrakt med Obos Prosjekt som prosjektleder for sameiet.
- Styret vil søke om maksimalt lån, inntil kr 300.000,- pr eierseksjon i Obos-banken.
- Styret vil be Obos om å organisere ordning for innbetaling av et beløp på ca 350.000,- kr pr seksjonseier i terminbeløp / avdrag som avtales senere.
- Ved prosjektslutt vil hver enkelt seksjonseier, og de ønsker, få tilbud om å nedbetale «sin del» av fellesgjelden.

Begrunnelse for forslag 2:

Dette forslaget går ut på å gjennomføre en begrenset mengde av de vedlikeholdstiltakene som er inkludert i forslag 1 og utsette resten til årene som kommer.

Hensikten med dette forslaget er:

- å redusere kostnadene i forhold til forslag 1, slik at seksjonseiere ikke må innbetale så høye beløp.
- at ikke noen av tiltakene som gjennomføres skal gjøre det vanskelig å gjennomføre utsatte tiltak senere.



Årsmøtet 19. mai 2022

33

1252 Hoslebygg Boligsameie

- at alle tiltak som gjennomføres skal ha en kvalitet som er teknisk forsvarlig, selv om de ikke oppfyller alle sameiets krav til varmetap og bomiljø.

Dette omfanget inkluderer i stikkordsform:

- Alle utvendige fasader på alle 4 blokker blir rehabilitert.
- Gavlvegger og fasadene på inngangssiden vedlikeholdes med en rimeligere metode, hvor murpussen blir rehabilitert uten at veggene etterisoleres.
- På balkongfasadene gjennomføres full asbestsanering, det monteres nye fasadeplater og alle vinduer skiftes ut.
- Selve balkongene vedlikeholdes med et sterkt redusert omfang i forhold til forslag 1.
- Betongen i balkongsidene vedlikeholdes med såkalt «betongrehabilitering».

Dette er et redusert alternativ i forhold til alternativ 1. Omfanget går frem av sammendraget fra informasjonsmøtet 7. april og beskrivelsen nedenfor.

Det går også frem av beskrivelsen

- hvilke tiltak i forslag 1 som fremdeles er inkludert i dette forslaget (Forslag 2),
- hvilke tiltak fra forslag 1 som er endret til en rimeligere løsning i forslag 2
- hvilke tiltak i forslag 1 som er trukket helt ut av omfanget i forslag 2, og som dermed må utføres om noen år istedenfor.

Dette forslaget innebærer at de tiltakene som sløyfes helt i denne omgang må gjennomføres senere, om noen år.

Nedenfor gjentar vi i stikkordsform hva dette forslaget, om et mindre omfattende vedlikehold av utvendige fasader, inkluderer:

- Asbestsanering av veggene på balkongfasaden og platene på takutstikket, og fjerning av alt som har vært i berøring med asbesten. (Samme som for forslag 1).
- Det legges ny isolasjon i veggene på balkongfasaden for å erstatte den som fjernes, pluss at det legges 5 cm ekstra isolasjon. (Samme som for forslag 1).
- Det monteres nye fasadeplater på balkongfasaden, en luftet løsning, som også er brukt på sameiet Nadderud Vest. (Samme som forslag 1).
- På murveggene på gavl- og inngangssiden: Filtduken rives av og det legges ny murpuss på veggene. (Det som utgår: 10 cm isolasjon og samme type fasadeplater med luftet løsning som på balkongfasaden).
- På «trekantene» som utgjør inngangspartiet og trappeoppgangene, fjernes filtduken som ble lagt på midt på i begynnelsen av 70-tallet og veggene vedlikeholdes ved å legge på ny murpuss. Det er nødvendig å etterisolere disse veggene, siden trappeoppgangen ikke varmes opp på samme måte som leilighetene. (Samme som for forslag 1).
- Vinduer på balkongsiden: Dører og vinduer skiftes, som for forslag 1.
- Vinduer på gavlvegger og inngangssiden: Alle de eksisterende vinduer skrapes og males. Inngangsdører skiftes. (Utgår: Utskifting av gamle vinduer. Det gjøres ingenting med kjellervinduene).
- Takutstikket vedlikeholdes iht dagens krav mht brannsikre plater og nye lufteventiler. (Samme som forslag 1).



Årsmøtet 19. mai 2022

34

1252 Hoslebygg Boligsameie

- Alle betongflater på balkongene vedlikeholdes med «betongrehabilitering».
- Det blir ikke utført fullt vedlikehold av balkongene. Det gamle tre-rekkverket males. Den gamle slitte håndløperen på toppen av rekkverket skiftes. Det legges smøremembran på det gamle betongdekket under trelemmene på gulvet. (Utgår: Det gamle treverket i rekkverket skiftes ikke og det monteres ikke fasadeplater som i forslag 1. Det gjøres ingenting med høyden på det eksisterende rekkverket).
- De gamle skilleveggene mellom balkongene beholdes, men males. (Utgår: Nye skillevegger mellom balkongene i brannsikket materiale).

Detaljer rundt finansieringen er beskrevet i sammendraget fra informasjonsmøtet 07-04-2022.

Kort oppsummert vil dette alternativet ha følgende økonomiske konsekvenser:

- Dette alternativet har en kostnadsramme på ca 32 mill. kr inkl. mva, prosjektledelse, 7% usikkerhet, etc.
- Fellesgjelden vil øke til 300.000,- pr eierseksjon, eller 19,2 mill. kr totalt. (Samme som forslag 1).
- Felleskostnadene vil øke til ca kr 6470,- pr mnd. Obos vil beregne det nøyaktige beløpet når lånet er tatt opp og vi kjenner den aktuelle renten vi må betale. (Samme som forslag 1).
- Hver seksjonseier vil bli bedt om å innbetale et beløp på ca 350.000,- kr. Det nøyaktige beløpet vil avhenge av hva kostnadene blir ved prosjektslutt. En måte å gjennomføre innbetalingen på er at den skjer gjennom f.eks 4 innbetalinger iløpet av prosjektperioden og at siste innbetaling justeres i tråd med sluttsummen på prosjektet. (Dette forslaget innebærer en reduksjon i beløpet som må innbetales på ca 45% i forhold til forslag 1).

Styrets innstilling:

Ut fra ønsket om å finne en akseptabel balanse mellom styrets ansvar for forvaltning og vedlikehold av bygningsmassen på den ene siden og hensynet til beboernes økonomiske situasjon på den andre siden, så støtter styret dette forslaget.

Forslag 3: Innsendt av styret:

Forslag til vedtak: Hoslebygg Boligsameie vedtar å gjennomføre styrets forslag nr 2, men med tillegg av nødvendig vedlikehold på balkongene. Tilleggsarbeidet på balkongene (som er inkludert i forslag 1), inkluderer nye balkongdekker, balkongfronter, himlingspalter og skillevegger. Totalt kostnad for dette alternativet blir ca kr 39.800.000,-. Hver beboer vil bli bedt om å innbetale ca kr 470.000,-.

Begrunnelse for forslaget: Alt som er inkludert i forslag 2 er nødvendig vedlikehold. Alle begrunnelser som er listet opp for forslag 2 gjelder også for dette forslaget. Imidlertid er det mye av de inkluderte viktige tiltakene i forslag 2 som ikke synes så godt, og som derfor ikke gir fasaden det løftet på utseendet som vi ønsker. Ved å inkludere oppussing av



Årsmøtet 19. mai 2022

35

1252 Hoslebygg Boligsameie

balkongene, slik det er beskrevet for forslag 1, så vil vi få noe av det ønskede løftet, en mye penere fasade, og et triveligere uterom på balkongen for dem som bor i leiligheten.

Styrets innstilling: Styret støtter dette forslaget med tanke på hvilket løft det vil gi for utseendet og trivselen ved å bruke balkongen. I tillegg, på bakgrunn av en uttalelse fra Privatmegleren (se kopi på neste side), har styret grunn til å tro at verdien på leilighetene vil øke i tiden etter vedlikeholdet på balkonger og fasader er utført, og at store deler av investeringen vil tjenes inn ved et evt salg.



PRIVATMEGLEREN

Hoslebygg Boligsameie

Uttalelse ang. planer om rehabilitering av fasader

Jeg har fått innsyn i Hoslebygg Boligsameie sine rehabiliteringsplaner, hvor det foreligger et omfattende og et noe mindre omfattende alternativ.

Jeg tenker en rehabilitering av fasadene i Revesporet vil ha en positiv effekt for hele sameiet (Gjelder begge alternativene). Som lokalmann, har det alltid vært «prat» om at disse blokkene kunne trenge en oppgradering.

I og med at leilighetene er så store og fine med god planløsning, så vet jeg at flere tidligere har rygget unna visninger pga. at blokkene ser «slitene» ut.

Jeg tenker leilighetene ville blitt mer konkurransedyktige mot bla. Bekkestua hvis man hadde fått et løft på utseende. Det er få sameier med leiligheter på 100 kvm. i området, så disse leiligheten er i utgangspunktet veldig populære.

Det vil jo alltid være vanskelig å konkludere med at man vil få tilbake krone for krone hvis man skulle solgt en leilighet rett etter en slik jobb som er planlagt, men jeg mener det vil ha en positiv effekt på prisene i sameiet på sikt. Hele sameiet vil få et bedre rykte, som igjen vil føre til høyere priser.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmegler / Partner Stian Holmen-Jensen

Forslag 4: Innsendt av Daniel Snekvik, Revesporet 6B:

Forslaget gjelder prosjektet om vedlikehold av fasader og er som følger:



Årsmøtet 19. mai 2022

36

1252 Hoslebygg Boligsameie

Forslag til vedtak: «Årsmøtet beslutter å gjennomføre alt som er inkludert i styrets forslag nr 2, men i tillegg inkluderes et helt nytt rekkverk etter dagens standard og krav til høyde på alle balkongene.

Rent spesifikt ville forslaget mitt være en løsning med glassrekkverk (klart glass eller "frostet/opal", evt plater for begrenset innsyn), en løsning som benytter eksisterende rammeverk og stendere, hvor nye stendere av lakkert stål (eller børstet rustfritt stål) blir produsert i rørprofiler. Disse har en litt større profil enn de gamle stenderne som gjør det mulig å tre dem over de gamle og totalt skjule disse. Samtidig benytter man eksisterende innfesting/rammeverk som for meg fremstår meget solid og stivt. På disse nye stolpene kan man etablere 2 skinner (en i topp og en i bunn) hvor man kan sette inn glass-skiver og ny håndløper på toppen. Det finnes sikkert andre løsninger for feste av glasset også når stolpene først er på plass».

Begrunnelse for forslaget:

Jeg tror det er viktig at det gjøres noe med vedlikeholdet nå, men tenker at summen i "Alternativ 1" rett og slett er for høy for de fleste. Videre tenker jeg at om man først skal gjøre noe, så burde man også inkludere noe som gir et synlig "løft" og som har en signifikant betydning rent estetisk. Dette fordi det mest sannsynlig er lettere å få en høyere pris for leilighetene ved salg når man gjør grep som er godt synlig og som gir et moderne uttrykk. Dermed kan mye av pengene som brukes til vedlikeholdet forsvares fordi man "får igjen" noe av det man bruker i økt verdi. "Alternativ 2" føler jeg ikke har nok estetisk oppgradering til å gi dette løftet med påfølgende økt verdi for den enkelte seksjonseier, men et rekkverk er noe som kan gi et solid løft og et moderne uttrykk uten at det «koster mer enn det smaker».

Litt om min bakgrunn:

Jeg har jobbet i byggebransjen i 20 år og det jeg har drevet med i alle disse årene er rekkverk og stålkonstruksjoner. I tillegg drev jeg i perioden 2015 til 2021 eget entreprenørselskap innenfor segmentet rekkverk og balkong, og selskapet mitt produserte, leverte og monterte rekkverksløsninger til private og store entreprenører + sameier i denne perioden.

Hvis det er ønskelig kan jeg prøve å hente inn litt priser på den type rekkverk som jeg ser for meg. Prisene på materialer har nok gått litt opp siden jeg var aktiv innenfor segmentet, men jeg tror det er veldig sannsynlig at vi kan få tak i en løsning for ca 30.000,- per balkong/seksjon inkludert MVA, montasje og fjerning av gammelt rekkverk.

Til sist, bare for å være helt tydelig. Jeg kan bistå noe i denne prosessen og planleggingen da jeg har mye kunnskap og erfaring med rekkverk, men jeg driver ikke lenger dette selskapet og jeg prøver derfor ikke å selge meg inn som leverandør. Jeg kjenner dog til gode og seriøse leverandører som kunne gi oss et prisoverslag.

Styrets innstilling:

Styret ønsker i utgangspunktet at så mye som mulig skal gjøres med de utvendige fasadene, og støtter tanken om å gjøre noe med rekkverket på balkongene av hensyn til fasadenes utseende. Styret tenker imidlertid at intensjonen med dette forslaget og styrets forslag nr 3, er svært like, selv om omfanget av Daniel Snekvik sitt forslag og dermed de estimerte kostnadene, antagelig ligger et sted mellom styrets forslag nr 2 og styrets forslag nr 3.



Årsmøtet 19. mai 2022

37

1252 Hoslebygg Boligsameie

Styret har hatt en dialog med Daniel Snekvik om dette forslaget. Vi er enige om at ønskene bak styrets forslag 3 og hans forslag er så like at de vil bli lagt frem for avstemning på årsmøtet samlet, som ett forslag, og at vi snakker om detaljene i utformingen av rekkverket på balkongene etterpå. Styret støtter dermed forslaget.

Forslag nr 5: Innsendt av Kirsten Lucie Jacobsen, etter fullmakt fra sin mor, Karen Koop Jacobsen, som er seksjonseier i Revesporet 1A.

Forslag til vedtak:

«Det besluttes at vedtak om oppussing av Revesporet 1,3, 4 og 6 utsettes til sameierne har fått satt seg bedre inn i saken herunder avholdt ytterligere informasjonsmøter, og en samlet vedlikeholdsplan med estimater foreligger for kommende 10 års periode. Videre bør det ved den behandlingen i sameiermøte være et alternativ 3 som kun baserer seg på minimum nødvendig vedlikehold».

Begrunnelse: Vedr Forhold som ønskes behandlet på årsmøte

Det vises til informasjonsmøte i AS Hoslebygg vedrørende ønske om oppussing av Revesporet 1,3,4 og 6. Videre vises til at saker til årsmøte må meldes inn innen 21.4.2022.

I det følgende fremmes forslag som følger:

1. At styret i AS Hoslebygg ikke fremmer saken om oppussing av Revesporet 1,3,4 og 6 til årsmøtet i mai 2022, men utsetter saken til ytterligere informasjonsmøte har vært avholdt og ytterligere informasjon er fremlagt, jfr punkter under.
2. Dersom styret på tross av innsigelser fra flere fremmer saken om oppussing av Revesporet 1,3,4 og 6 til årsmøtet i mai 2022, ber vi om at det fremmes et alternativ som angitt under og at vår begrunnelse fremlegges.

Bakgrunn

Styret har i informasjonsmøte 7.4.2022 og i skriv mottatt 13.4.2022 fremlagt forslag om vesentlig oppussing av blokkene i Revesporet med betydelige økonomiske konsekvenser. I dette forslaget er det fremlagt to alternativer.

Vi mener at saken ikke kan behandles i årsmøte mai 2022 av følgende grunner:

1. Det er av styret selv påpekt at det vil påløpe en rekke ytterligere vedlikeholdskostnader også fremover i tid. Det er viktig at det fremlegges et totalt estimat for alle fremtidige mulige vedlikeholdskostnader som vil påløpe med angitt beløp. Dette for å få et helhetsbilde av den økonomiske belastningen fremover for hver enkelt sameier.

Det fremkommer at det legges inn avsetning for vedlikehold på kr 293 per leilighet per måned. Dette er bra. Samlet blir det kr 225.000 per år. I estimatet som vi ber om fremlegges, bør det entydig fremkomme om vedlikeholdsfondet vil dekke disse fremtidige vedlikeholdsutgiftene, eller om sameierne kan påregne ytterligere ekstrautgifter.

2. Bakgrunnen for prosjektet anføres å være at enkelte sameiere ønsker et løft av fasaden, og at nærmere undersøkelser viser at det også er utfordringer med fukt.



Årsmøtet 19. mai 2022

38

1252 Hoslebygg Boligsameie

Vi mener at det ikke er godt nok begrunnet hvorfor den fysiske tilstanden på byggene kan forsvare vedlikeholdsutgifter og påkostning i den størrelsesorden som her fremlegges, inkludert hvorfor vinduer som er 20 år gamle skal byttes ut. Dette også etter å ha gått gjennom tilstandsrapportene som styret viser til.

Vi ber også om en klargjøring for hvilke arbeider som er strengt tatt nødvendig, slik at det kan lages en god plan for fremtidig vedlikehold som står i forhold til sameiernes betalingsevne.

Det fremkommer at dersom man ved alternativ 2 må utføre de øvrige arbeidene på et senere tidspunkt. Vi kan ikke se hvilke arbeider dette skal være og ber om en konkretisering av hva som ev må gjennomføres på et senere tidspunkt.

3. Tidspunktet for fremleggelse av forslaget er uheldig av flere grunner.

Det ble innkalt til informasjonsmøte med en ukes frist til 7.4.2022 – dagen før påskeferien påbegynnes. Det ble ikke sendt ut informasjon i forkant av møtet og de fleste eierne var således uforberedte på møtet. Et prosjekt av denne størrelsesorden krever mer detaljert gjennomgang av alternativene og mulighet for å stille spørsmål. Det kan umulig haste å få prosjektet landet slik at oppstart kan finne sted i august. Det er ingen dokumentasjon som begrunner hvorfor styret skal ha slikt hastverk med å få prosjektet gjennom.

Det råder stor usikkerhet i Europa og verden i dag når det gjelder økonomien, tilgang til råvarer og energipriser. Dette grunnet en fortsatt pågående coronasituasjon og krigen i Ukraina med risiko for resesjon. Denne usikkerheten prises inn av leverandører. Blant annet leses daglig om høye priser på byggematerialer og energipriser. Det er således uforsvarlig å gjennomføre dette prosjektet på dette tidspunktet, istedenfor å vente til situasjonen i verdensøkonomien og økonomien i Norge er mer avklart. I dagens marked settes byggeprosjekter på hold og igangsettes ikke.

I det hele tatt har saksbehandlingen vært for rask, også hensyntatt påske mellom informasjonsmøte og 21.4.2022 som frist til å komme med forslag til årsmøte.

4. I dokumentasjonen fremlegges en økonomisk kalkyle. Vi mener denne ikke er balansert nok, og må inneholde også informasjon som for mange er mer realistisk.

Kalkylene for månedsleiene er basert på 30 års nedbetaling og 3 % rente. For det første er det spørsmål om en faktisk vil få nedbetaling på 30 år, hvor 20 år er langt mer vanlig. Videre er rente på 3% satt for lavt ut fra forventningene til markedet fremover, og i hvert fall på et 30 års lån. Beregningene bør således også viser informasjon om husleie som følger:

Alt 1:

630.000 privat lån, 20 års nedbetaling:	5% rente	4% rente
Avdrag	2.625	2.625
Rente	2.625	2.100
Totalt	5.250	4.725
Husleie	6.470	6.470
Totalt måned.husleie	11.720	11.195



Årsmøtet 19. mai 2022

39

1252 Hoslebygg Boligsameie

Beregnet månedlig husleie Av styret med 30 års nedbetaling og 3% rente	9.795	9.795
Økt husleie med 20 år nedbetaling	1.925	1.400

Med 5% rente gir dette i underkant av kr 2000 mer i månedlig husleie enn den kalkylen styret har lagt frem. Dette bør entydig fremkomme av informasjonen til sameierne. Styret må her vite at mange har stor tillitt til den informasjonen styret gir. Med en kalkyle på 30 års nedbetaling og 3 % rente vil mange sameiere ha tillitt til at dette faktisk er et reelt alternativ for dem i lånemarkedet i dag og gir uttrykk for et økonomisk bilde fremover.

Alt 2:

350.000 privat lån, 20 års nedbetaling:	5% rente	4% rente
Avdrag	1.458	1.458
Rente	1.458	1.166
Totalt	2.916	2.624
Husleie	6.470	6.470
Totalt måned. husleie	9.368	9.094

Beregnet månedlig husleie Av styret med 30 års nedbetaling og 3% rente	8.318	8.318
Økt husleie med 20 år nedbetaling	1.050	776

350.000 privat lån, 20 års nedbetaling gir totale utgifter med 5 % rente på kr 9.386. Dette gir en økning på ca kr 1000 i månedlig husleie i forhold til kalkylen som er fremsatt av styret.

5. Sameiet har et ansvar

I sameiet bor det ulike personer med ulik bakgrunn, fra minstepensjonister til familier med en inntekt, og mange har allerede belånt leilighetene ved kjøp. Det er uforsvarlig av styret ikke å se hen til sameierne og deres økonomiske byrde.

Vi er innforstått med at vedlikehold må utføres og at det koster å gjennomføre vedlikehold, og at det kan hevdes at det er et etterslep hva gjelder vedlikehold av bygningsmassen. Det er imidlertid lang avstand fra strengt nødvendig vedlikehold og en god plan for nødvendig vedlikehold ref vårt punkt 1 over, og en vedlikeholds- og påkostningsplan for bygningsmassen i størrelsesorden 45-60 mill som ikke ser hen til det samlede vedlikeholdsbehovet.

Det ble i informasjonsmøte stilt spørsmål ved om påkostningene vil øke verdien av leiligheten tilsvarende. Det kan reises betydelig tvil ved om investert beløp vil gjenspeiles fullt ut i en salgspris på leiligheten. Størst vekt legges på beliggenheten og leilighetens tilstand i seg selv. En god plan for fremtidige vedlikeholdsbehov som strekker seg over en 10 års periode kunne ta bort noe av usikkerheten for en eventuell kjøper. Et overilt stortilt oppussingsprosjekt som opprinnelig grunner i ønske om å løfte fasaden gir neppe uttelling.



Årsmøtet 19. mai 2022

40

1252 Hoslebygg Boligsameie

Konklusjon

Basert på ovennevnte ber vi om at styret trekker saken om oppussing av Revesporet 1,3,4 og 6 fra behandling i årsmøte i mai 2022. Dette for å gi mer forsvarlig saksbehandling som hensyntar punktene over.

Dersom styret ikke etterkommer dette ønsket, ber vi om at det fremmes et alternativ 3 som følger:

«Det besluttes at vedtak om oppussing av Revesporet 1,3, 4 og 6 utsettes til sameierne har fått satt seg bedre inn i saken herunder avholdt ytterligere informasjonsmøter, og en samlet vedlikeholdsplan med estimater foreligger for kommende 10 års periode. Videre bør det ved den behandlingen i sameiermøte være et alternativ 3 som kun baserer seg på minimum nødvendig vedlikehold».

Styrets innstilling:

Først: Siden styret ikke har etterkommet forslaget til forslagsstiller om ikke å fremme saken om oppussing av Revesporet 1,3,4 og 6 til årsmøtet i mai 2022, så har vi etterkommet forslagstillers ønske om å få fremme forslaget som beskrevet i innledningen til hennes forslag.

Styret kan ikke støtte et forslag som går ut på å utsette nødvendig vedlikehold enda en gang. Styret mener at saksbehandlingen har vært forsvarlig, sett i lys av at vedlikehold av fasadene har stått på agendaen i 10 år.

Styret er enig i at det er snakk om høye beløp, og at det vil få konsekvenser for alle i sameiet. De viktigste argumentene for ikke å støtte forslaget er:

- Styret anser at saksbehandlingen har vært forsvarlig og at vedlikehold av fasadene er påkrevet nå.
- Ytterligere utsettelse vil gjøre vedlikeholdet dyrere og mer omfattende.
- Styret mener nødvendig informasjon for å kunne ta en beslutning er tilgjengelig.
- Styret har god oversikt over de større vedlikeholdsoppgavene vi kan forvente oss i årene fremover, og har informert alle om disse.
- Det er ikke mulig å lage en 10-årsplan for forventet vedlikehold som vil gi et så nøyaktig bilde av kostnadene fremover at planen vil ha noen verdi som ytterligere beslutningsgrunnlag i dagens situasjon. Styret har derfor skissert noen scenarier for økonomi til vedlikehold og konsekvenser for felleskostnadene.
- Styret kan ikke se hvordan man skal kunne gjennomføre nødvendig kartlagt vedlikehold hverken i dag eller i årene fremover uten at seksjonseierne innbetaler betydelige beløp. Dette betyr at styret pr dags dato er usikker på hvordan man kan ta vedlikeholdsansvaret i sameiet dersom dette forslaget blir vedtatt.



Årsmøtet 19. mai 2022

41

1252 Hoslebygg Boligsameie

Forslag 6: Forslagstiller: Beboer Kjell Amundsen, Revesporet 1A, etter fullmakt fra sin datter som er seksjonseier.

Forslaget er levert inn håndskrevet. Styret har skrevet ned forslagene til vedtak, men kopiert inn bilder av de håndskrevne arkene.

Forslagets del a: Utsettelse av saken om vedlikehold av fasader.

Forslag til vedtak: Saken utsettes til behandling på ekstraordinært årsmøte (Ikke digitalt).

Forslagets del b: Utarbeide et alternativ for vedlikehold av fasadene av betydelig mindre omfang, til en kostnad av maks 10 mill kr, uten innbetaling fra seksjonseiere.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å fremlegge et revidert prosjekt med en samlet økonomisk ramme på ca NOK 10.000.000,- (dvs uten eksterne låneopptak/ innbetaling fra alle seksjonseiere utover akonto fellesutgifter.) Iflg fullmakt, Kjell Amundsen.

Begrunnelse for forslagene:

Forslagstillers begrunnelse for forslagene er kopiert inn som bilder av de håndskrevne forslagene på de følgende sidene:



Årsmøtet 19. mai 2022

42

1252 Hoslebygg Boligsameie

Hjelle Områdene
Revisjon IA.

Hosle 18/4-2022

Til Styret i Hoslebygg Bolig-
sameie.

Ad: Behandling av rehabilitering
av fasadene i Sameiet.

Jeg henviser til mine notat
av 9 des og 12 des

Herved kommer følgende forslag
til behandling på digitalt
årsmøte 14-19.5 da

1. Saken utsettes til behandling
på elektronisk årsmøte
(ikke digitalt)

2. Styret pålegges å fremlegge
ett revidert prosjekt med
en ^{semlig} økonomisk ramme på
ca NOK 10.000.000,-
(dvs uten eksterne lån
og utale (innskuttet fra alle
beleggsneiere utover a-konto
hellingsutgifter.)

Hq. Kvernåsen



Årsmøtet 19. mai 2022

43

1252 Hoslebygg Boligsameie

Kjell Gunnarsson
Querspondt A.

Hosle, 9/4-2022

Til styret i Hoslebygg Boligsameie

Jeg henviser til informasjon fra styret 7. fm. og avholdte informasjonsmøte 7. ds. ang. Rehabiliteringsoppgaver 2022

Det er gledelig at berqværme-ansatte ble enstemmig og vedtatte på ekstraordinært sameiemøte og ventas tatt i bruk fra ca 15.9.22

Midlertidig må jeg medgi at jeg og mange med meg, fikk halesleppe over innholdet i presentasjonen på møtet 7. ds, som var annonsert som et orienteringsmøte, og hvilke synspunkter som der fremkom fra styret og fra enkelte sameiere. Jeg tok bevisst ikke ^{ordet} men vel i stedet komme med en skuffet reaksjon, da jeg ikke har D.C.

Mine ønsker er følgende.

1. All informasjon i denne saken må kunne overleveres i papirform. Til de som ønsker det.

2. Styret må innhente alternativer informasjon om skadevurdering og alternative løsninger ikke for en forenklet økonomisk ramme for rehabiliterings-prosjektet. Man kan ikke ensidig stole på all informasjon og løsninger som er blitt lansert fra OBOS-Prosjektet. Det kan en åpenbar egeninteresse i at prosjektet blir økonomisk mest omfattende, all den stund de forventes å få det uoverordnede ansvar for kostene og betinge en godtgjørelse for sitt prosjekt-ansvar i størrelsesorden ca 5% av total-kostnadene.
3. I tilfellet tvist mellom sameierne om avstemnings-regler og lovligheten av vedtaket, må det på forhånd innhentes uavhengig juridisk bistand. Man kan ikke stole på at Advokatene i OBOS gir objektive svar. På grunn OBOS-generell egeninteresse mv.

På mitt eget "gamle" fagfelt vil jeg bla. seke på noen problemstillinger som kan oppstå etter Eierskapsloven av 2017.

Jeg peker bl.a. på lovens formål § 1. "Loven skal sikre interessen til både eierskapsinteressentene som fellesskap, de enkelte selskaps-eierne, utviklere, utbyggere og samfunnet når et eierskaps-samarbeid opprettes og ved den senere drift."

Fellesutgifter skal som kjent fordeles etter sameieandelen, som hovedregel (6. § 29).

Av denne § 2, de 3. avsn. heter det: "Den enkelte selskaps-eier skal betale et a-konto-beløp som fastsettes av selskaps-eierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnader. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkosting eller andre fellesutgifter på eierdommen dersom årsmøte har vedtatt slik avsetning."

Etter mitt syn er tilsont om
 styret / årsmøte kan velte
 at det i tillegg skal betales
 en betydelig innbetaling på
 den enkelte selskapsdel for å
 dekke rekalkulasjonsprosjektet
 Totale kostnader, men at
 det foreligger sannsynlig tre
 dette på den enkelte sameier.
 Enighet om dette tror jeg man
 se bort fra i praksis, av
 økonomiske grunner.

Etter lovens § 30 hefter selskaps-
 sameierne for felles ansvar og
 forpliktelse etter sin sameie-
 andel.

Iflg. § 13 har de andre selskapsdelene
 pantrett (dvs. legerpant) i selskaps-
 for hver mot selskapsdelen som
 følger av sameieforholdet.
 Pantretten kan ikke overstige et
 belopp som for hver medlemsdel
 svarer til to ganger fullbetygges
 grunnbeløp.

Dette innebærer at betalende
 selskapsdel ikke kan regne
 med å få sikkerhet for sine krav
 regress-krav for beløp ut over
 to ganger ^{grunnbeløpet} fullbetygges (ca 212000)

Om avstemningsreglene på årsmøtet

Hovedregelen er L. § 49: Beslutninger på årsmøte tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsett i loven eller vedtatt. Vedtakene kan ikke fastsette strengere flertalls-krav enn det som er fastsett i loven.

Kravet om minst 2/3 flertall er fastsett i 2. ledd, så som

a) bygger: ombygging, påbygg eller andre endringer av lebyggverk eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle samment.

Etter min mening er det ikke tilsatt at omfangt av de prosjekterte rehabiliteringsarbeidene ikke kan dekke under begrepet "vanlig forvaltning og vedlikehold".

Dit gjelder både art. 1. og art. 2.

Situasjonen kan da bli at ingen av forslagene får nødvendig oppslutning.




Årsmøtet 19. mai 2022

48

1252 Hoslebygg Boligsameie

Hva gjør styret da, ikke
som med hele korpseletet!
Erfaringsen fra 2012 da
en meget ~~ambisiøs~~ ambisiøs
utbyggings-plan ble omgjort.
bør være avskrekkende for styret.
God påske!
Med vennlig hilsen


Gullander
Landsjef

Årsmøtet 19. mai 2022

49

1252 Hoslebygg Boligsameie

 ① ~~Karl~~ ~~Samvinnelsen~~@gmail.com Hosle 12.4.då.

Nytt Notat til Styret.

Jeg henviser til mitt notat av 9.ds. Hermed kommer noen tilleggs-bemerkninger om Miniontats-veien eller eierseksjon-løsen av 2017.

I notatet av 9.ds. har jeg redegjort for reglene i l. § 49 om flutalbs-løsen ved ulike beslutninger på årsmøte dvs. hvorvidt om 2/3 flutalbs av de avgitte stemmer for beslutning som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet. Jeg mener bestemt at dette må gjelde i dette ^{tilfellet}, ikke minst på de store omkostninger knyttet til beslutninger om rehabilitering (min. 28 mill.)

Det finnes også andre ^{vitlige} reguleringer i flutalbs beslutningsmyndighet etter loven. Spesielt vil jeg peke på l. § 56 om flutalbslov for særlige bomiljø-tiltak.

Så vidt jeg oppfatter av planer dersom legering i bedring av bomiljøet i sameiet (bedre isolering etc)

Årsmøtet 19. mai 2022

50

1252 Hoslebygg Boligsameie

Personer tattaket forer til « Økonomisk ansvar eller utlegg for selskapsreise på mer enn halvparten av folketrygges grunnbeløp (ot. ca 106.000,-) på det tidspunkt tattaket besluttet. Kan tiltaket bare gjennomføres hvis ang. selskapsreise uttrykkelig sier seg enige.

Dette leverer begge forslag, og innebærer at det i praksis kreves enstemmighet.

Videre gjelder det om 2/3 flertall dersom vedtaket forer med seg « Økonomisk ansvar eller utlegg for selskapsreise i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene. »

Det er åpenbart tilfellet her.

Uftredigene ranskrutkneppe i felleskaps råderell gjelden etter l. § 51, som krever enighet om visse beslutninger i vårt tilfelle er det ^{aktuelle} om tiltak som gir ut over selskapsreise bo- eller vilisinteresser. Det gjelder uavhengig av størrelsen av det økonomiske ansvar eller utlegg tattaket medfører for de enkelte selskapsreise. I praksis vil en sanksion som ikke har nødvendige egenkapital



Årsmøtet 19. mai 2022

51

1252 Hoslebygg Boligsameie

til å betale det nødvendige inn-
skuddet og dermed må opppta
privat lån, med pant i sin seksjon
kann påberope seg denne
begrensning.

/ praksis bli det da igjen spørsmål
om enstemmighet.

b) Hele saken, og den distingsen
det vil kunne medføre ved
behandlingen på årsmøte,
altså at dette ikke kan styre
digitalt.

Se anmoder derfor at saken
ikke behandles på ordinært
samrådemøte, og utsettes i neste
videre.

Med vennlig hilsen


Land ju.

Styrets innstilling til forslagene:

Del a: Styret støtter ikke forslaget om utsettelse av behandlingen av forslaget, og viser til deler av begrunnelsen for ikke å støtte forslag 4.

Del b: Styret støtter ikke forslaget om å redusere beløpet som skal brukes til vedlikehold til ca 10 mill. kr. Hovedgrunnene er at:

- Selv om seksjonseierne i dette forslaget ikke må betale inn noe beløp, så vil også dette forslaget gi en fellesgjeld på kr 300.000,- pr eierseksjon og felleskostnader på ca 6470,- kr i mnd.



Årsmøtet 19. mai 2022

52

1252 Hoslebygg Boligsameie

- Man får ikke utført de vesentlige delene av de større kartlagte nødvendige vedlikeholdsoppgavene for denne summen. Noen eksempler: Rigging, stillaser, drift, som må gjøres for å kunne starte arbeidet er tilbudt for 5 mill. Pussutbedring på inngangssiden og endevegger koster 4,6 mill, og da har vi brukt opp pengene. Da har vi bare løst fuktproblemet i murveggene og ingenting annet. Balkongsiden av byggene vil heller ikke bli malt.
- Dersom vi reduserer beløpet vi skal vedlikeholde for, så vil vi måtte innhente nye tilbud fra andre håndverksfirma. Vi har da ikke behov for prosjektleder fra Obos Prosjekt, og starter dermed igjen på bar bakke.
- Dersom vi tar opp maksimalt lån nå, 19,2 mill, så kan vi vedlikeholde første år for 9,7 mill.kr. I årene som følger vil vi ikke ha likviditet til å gjennomføre de store vedlikeholdstiltakene. Med en nedbetalingstid på 20 år, vil avdragene være ca 1 mill pr år. Om vi opprettholder lånet på maks nivå, så har vi i de kommende år ca 1 mill pr år å vedlikeholde for, uten at lånet reduseres. Selv om vi skjøter på med vedlikeholdsfondet på ca kr 380.000,- pr år, så vil ikke dette være nok penger til at sameiet klarer å utføre nødvendig vedlikehold. Det vil være nødvendig med betydelige innbetalinger fra seksjonseierne.

Dersom dette forslaget blir vedtatt, så ser ikke styret at de har noen reell mulighet til å kunne ta det ansvaret de har mht å vedlikeholde bygningsmassen på en forsvarlig måte. Styret vil da etter årsmøtet måtte vurdere hvordan man skal forholde seg til dette vedtaket.

Forslag 7 innsendt av Erik Mollèn, Revesporet 1B: VEDLIKEHOLD AV GARASJER - PÅ DUGNAD

Forslag til vedtak:

«Styret bruker energi på snarest mulig å få satt sammen et egnet dugnadslag for hver garasjerekke (ikke alle garasjeiere er i stand til å skrape og male), som påtar seg i fellesskap å male garasjene, både vegger og dører/karmer. Sameiet sørger for å få kjøpt inn / dekke innkjøpskostnader for det som behøves av maling (beis?) og malerutstyr. Dugnadslaget må forplikte seg til å utføre arbeidet på dugnad i løpet av sommer/sensommer 2022.

Begrunnelse for forslaget:

Uansett løsningsvalg for fasaderenovering, ser det ut til at garasjerekkene ikke får noen oppussing i nær fremtid. Enkelte garasjer (ihvertfall rekken foran nr 4) ble høytrykkspylt for noen år siden - hvilket fjernet en hel del løs maling - især fra dørene. Hvis disse ikke blir behandlet nå, risikerer vi at disse råtner, og må skiftes innen noen år - mens de nå fortsatt har noen greie år igjen hvis de blir tatt vare på. Å få gjort dette nå hører etter min oppfatning absolutt inn under nødvendig vedlikehold.



Årsmøtet 19. mai 2022

53

1252 Hoslebygg Boligsameie

Vedlikeholdsansvaret ligger på sameiet, ikke den enkelte garasjeeier. Men - sameiet har mye annet nødvendig og dyrt vedlikehold å sørge for, så jeg vil foreslå at dette blir gjort på dugnad av garasjeiere. Ikke alle disse vil kunne delta, men får vi samlet ca 1/3 av garasjeierne i hver garasjerekke bør dette fint kunne gjennomføres på dugnad - til en svært overkommelig kostnad for sameiet.

Styrets innstilling:

Det er korrekt at vedlikehold av garasjene er sameiets ansvar. Garasjene ble i sin tid bygget for seksjonseierens regning og sameiet overtok vedlikeholdsansvaret da de var ferdige. Garasjene er tinglyst på tilhørende seksjoner.

I dagens økonomiske situasjon i sameiet støtter styret tanken på å vedlikeholde garasjene på dugnad, og det kan finnes penger i budsjettet til maling, ruller, pensler, etc.

Styret mener at organiseringen av dugnaden må være så stram at arbeidet blir gjort, men også så fleksibel at arbeidet ikke sperrer for familieliv i sommer, ferie, etc.

Styret støtter ikke tanken på et eget dugnadslag for hver garasjerekke, men støtter tanken på å danne en gruppe som skal ha ansvar for å organisere og mobilisere til dugnad på garasjene.

Det finnes Eternittplater med asbest på i hvert fall to av garasjerekkene. Styret kan ikke foreslå dugnad på disse fasadene så lenge disse platene står der. Styret ønsker å få fjernet asbestplatene samtidig med asbestsaneringen på blokkene i forbindelse med vedlikeholdsarbeidene. Alternativt må det gjennomføres en egen asbestsanering på garasjene før vi kan male garasjene på dugnad.

Styret mener også at farger på garasjene må følge samme fargekoder som blir valgt til blokkene. Det er foreslått nye fargekoder på blokkene flere ganger, senest i forbindelse med dagens planer om vedlikehold av fasadene. Dermed mener styret at beslutning om nye fargekoder på blokkene må tas før garasjer kan males.

Under disse forutsetningene vil styret støtte forslaget.

Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

54

1252 Hoslebygg



DETTE NOTATET ER EN OPPSUMMERING / ET SAMMENDRAG AV DEN INFORMASJONEN SOM BLE PRESENTERT PÅ INFORMASJONSMØTET 07-04-2022.

(Noen mindre feil er rettet opp i dette vedlegget).

I tillegg har styret inkludert mer utfyllende forklaringer enn det som sto skrevet på presentasjonen som ble gitt i møtet.

Styret noterte i tillegg flere av de spørsmålene som ble stilt på møtet slik at dette notatet også inneholder svar på disse.

Styret håper dette notatet gir tilstrekkelige beskrivelser til at alle seksjonseiere føler seg godt nok informert til å kunne avlegge stemme på årsmøtet.

Styret

Innhold

Agenda for informasjonsmøtet:	56
Bakgrunn for planleggingen av dette rehabiliteringsprosjektet	56
Rehabiliteringsarbeidene	57
Alternativ 1: Rehabilitering av balkongfasaden.....	57
Konklusjon:	58
	54



Årsmøtet 19. mai 2022 Boligsameie	55	1252 Hoslebygg
Bruk av konsulenter		58
Konklusjon:		59
Rehabilitering av vinduer og balkongdører i balkongfasaden.		59
Konklusjon:		59
Rehabilitering av fasadene på kortveggene og på inngangssiden.		60
Konklusjon:		60
Hvordan etterisolering av murveggen løser utfordringen med duken på murfasadene:		62
Konklusjon:		62
Rehabilitering av balkonger		62
Resten av omfanget i alternativ 1		63
Det vedlikeholdsbehovet som ikke gjelder fasadene og som derfor ikke er inkludert i dette prosjektet, er beskrevet nedenfor:		64
Konklusjon:		64
Hva koster dette rehabiliteringsomfanget og hvordan kan sameiet finansiere det?		64
Alternativ 2: et redusert arbeidsomfang for å kunne redusere kostnadene:		65
Kostnader og finansiering for alternativ 2.		67
Muligheter for låneopptak		67
Styrets vedlikeholdsstrategi – forebyggende vedlikehold.		67
Sameiet og mulighetene for låneopptak		68
Hva skjer videre, nå etter informasjonsmøtet?		69
Noen begreper som ble brukt på informasjonsmøtet.		69
Drift og vedlikehold:		69
Rehabilitering:		70
Nødvendig rehabilitering:		70
Standardheving, endring, ombygging:		70
Hvordan besluttet omfanget og finansiering av rehabiliteringsoppgaver:		70
Beregninger av felleskostnader og totale bokostnader for de to alternativene		71
Finansiering av alternativ 1		72
Finansiering av alternativ 2		72
Bokostnader pr eierseksjon dersom sameiet ikke tar opp lån.		73
Finnes det mer fleksible muligheter for beløp som må innbetales?		73
Sammenligning mellom omfang 1 og omfang 2:		74
FULLMAKT		81

Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

56

1252 Hoslebygg

Agenda for informasjonsmøtet:

- Et fokus på rehabiliteringsbehovet i sameiet vårt:
 - Informasjon om rehabiliteringsbehovet.
 - Om planleggingsarbeidet som er utført.
 - Omfanget av de tiltakene vi er anbefalt å gjennomføre i dag.
- Et fokus på finansiering av rehabiliteringen:
 - Konsekvensen for felleskostnader
 - Låneopptak for sameiet
 - Ekstra innbetalinger fra seksjonseiere. Private låneopptak.
 - Rådgivende stemmegiving fra årsmøtet i mars 2021

Bakgrunn for planleggingen av dette rehabiliteringsprosjektet

- Det har vært et uttalt ønske fra seksjonseiere om nye farger og et løft av det litt nedslitte utseende på blokkene.
- Det har også vært et uttalt ønske fra seksjonseiere om et bedre innemiljø i leilighetene. Noen endeleiligheter er kalde. Veggene er kalde selv om radiatorne blir varme.
- Rapporter utarbeidet av ulike fagfolk siden 2012 dokumenterer rehabiliteringsbehovet i sameiet og styret har, basert på disse og de uttrykte ønskene vi har mottatt, planlagt vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak. Flere av disse rapportene ligger nå tilgjengelig på vibbo.no, under fanen «Rapporter om rehabilitering og vedlikehold».
- Siste 2 år har følgende fagfolk vært involvert på ulike måter i forundersøkelser og planlegging av dagens forslag til fasaderehabilitering:
 - Multiconsult har vurdert den tekniske tilstanden på balkongene. I 2015 var disse undersøkt i et teknisk / økonomisk perspektiv. Konklusjonen var den gang var at i et 30-års perspektiv var det billigere å skjære ned alle balkongene å bygge nye, enn å rehabilitere de eksisterende. Basert på et ønske om å utsette de kostnadene styret kunne i ca 15 år, fikk Multiconsult oppgaven med å vurdere balkongene på rent teknisk grunnlag. Konklusjonen er at balkongenes styrke holder i minst 15 år. Det er således ingen grunn til å ta kostnaden med å rive og bygge nytt nå. Rehabilitering er billigere.
 - Multiconsult har laget en brannteknisk rapport om materialvalg og utforming av bl.a. takutstikk over balkongene i 4. etasje. Dette involverer ny type plater og en spesiell type ventiler, som skal hindre at brann sprer seg fra en leilighet i 4 etasje opp til takkonstruksjonen. Dette er et krav og dermed nødvendig rehabilitering.
 - Hartmann Arkitekter i Asker har gitt idèer til fargevalg og utforming av balkonger. Detaljene i denne utformingen vil bli diskutert med arkitekt og



56

Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

57

1252 Hoslebygg

entreprenør etter at entreprenør er valgt, men vil inkludere en løsning med takrenner for regnvann.

- Obos Prosjekt AS er engasjert av styret som prosjektleder for sameiet i denne forberedelsesfasen og har forberedt prosjektet, skrevet spesifikasjoner og innhentet tilbud fra entreprenører. Obos Prosjekt har vært prosjektleder for fasaderehabiliteringen i sameiet Nadderud Vest i Øygardsveien.

Rehabilitering av fasadene har vært diskutert i sameiet i over 10 år, uten at man har klart å gjennomføre nødvendige tiltak. Nåværende styre har derfor denne gangen gått grundig inn i materien og rådført seg med fagfolk på flere områder.

All informasjon i rapporter og undersøkelser, inklusive kostnadsoverslag har gjennom årene forløpende vært distribuert til seksjonseierne i sameiet. Tanken om at et omfattende rehabiliteringsprosjekt er nødvendig er derfor ikke ny. Styrene de siste 10 årene har gjort mye av forarbeidene. Nåværende styre mener derfor at man ikke har forhastet seg. Nødvendige arbeider har vært utsatt i 10 år. Vi håper at tiden er inne nå til å få gjennomført de nødvendige arbeidene.

Rehabiliteringsarbeidene

Nedenfor vil styret gå igjennom de foreslåtte arbeidene fasade for fasade i blokkene. To ulike arbeidsomfang presenteres:

1. Et omfattende arbeidsomfang som tar for seg alle tiltak som fagfolk anbefaler bør gjennomføres i bygninger som våre. Dersom dette alternativet velges vil vi ha gjennomført all nødvendig rehabilitering på fasadene for lang tid fremover. Fokuset vil i dette alternativet både være på utseende, tekniske utfordringer i veggene og bo-komforten inne i leilighetene.
2. Et mindre omfattende alternativ, som muliggjør at noen kostnader skyves fremover i tid. De oppgavene som utsettes må imidlertid gjennomføres før eller senere. Fokuset i dette alternativet vil være på tekniske utfordringer i veggene, noe, men mindre på utseendet og noe men mindre på bo-komforten inne i leilighetene. Alle tiltakene i alternativ 2 er av teknisk god kvalitet, men løser ikke like mange problemer som tiltak nr 1.

Alternativ 1: Rehabilitering av balkongfasaden

Tanken var opprinnelig at det «bare» var å male fasaden på nytt for å gi blokkene et løft på utseendet. Underveis i utredningen av dette arbeidet ble vi klar over at det ikke er mulig å pusse opp fargen på fasaden uten å gjennomføre omfattende tilleggsarbeider. Dette er beskrevet nedenfor.

Fasadeplatene ble sist malt like etter tusenårsskiftet (ca 20 år siden?), og malingen flasser nå av mange steder. Bildene nedenfor viser eksempler på dette.

Styret har vært i kontakt med malerfirmaer for å få råd om hva som bør gjøres.

Hva har styret funnet ut?

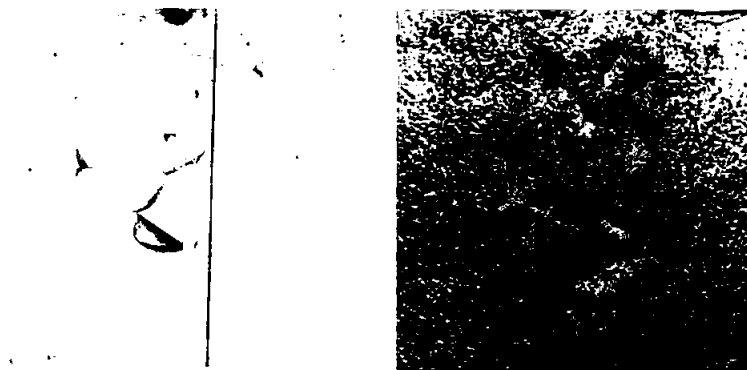
- Fasadeplatene er av typen «Eternit», en type fasadeplate som inneholder asbest.
- Ingen malerfirmaer vil skrape på denne platetypen med asbestinnhold for å rengjøre dem før et nytt malingsstrøk legges på.

Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

58

1252 Hoslebygg

- Dersom man maler platene på nytt slik de er, uten rengjøring, vil ingen leverandør gi noen garanti på at malingen holder. Det nye malingsstrøket vil da falle av når malingen under flasser videre.



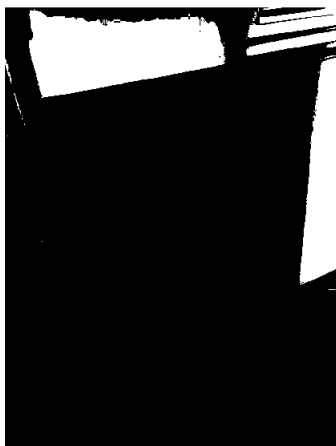
Malingen flasser av fasadeplatene på balkongfasadene.

Konklusjon:

- Dersom vi ønsker et løft på utseende av balkongfasaden som innebærer ny overflatebehandling og ny farge, så må fasadeplatene med asbest fjernes og nye fasadeplater monteres.
- Det er en forutsetning for å få en oppusset fasade og evt nye farger at fasadeplatene skrifies. Det finnes ikke fagmessige anbefalte alternativ.

Bruk av konsulenter

Styret fikk i forbindelse med at Multiconsult undersøkte balkonger og balkongfasader, demontert to fasadeplater med asbestinnhold på hver blokk for å kunne sjekke veggen innenfor. Det ble avdekket et luftrom på ca 5 cm og et nytt lag med plater innenfor. Det er trykkimpregnerte spikerslag mellom disse to platelagene. Se bildet nedenfor.



Dette bildet viser platelag nr 2 som ble avdekket ved fjerning av Eternit fasadeplater på balkongveggen.

- Platelag nr 2 fungerer som «vindtetting» av veggen.

Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

59

1252 Hoslebygg

- Undersøkelser viser at også platelag nr 2 inneholder asbest.
- Det er ikke et fagmessig alternativ å montere nye fasadeplater på de gamle spikerslagene. Nye og gamle plater har ulike dimensjoner og ville kreve omfattende og dyr tilskjøring, om noen i det hele tatt vil ta på seg jobben. Ingen kan garantere hvor god de eksisterende spikerslagene sitter og om de tåler vekten av de nye platene. Å feste platene i de gamle spikerslagene ville også innebære å skru bolter gjennom platelag nr 2, som inneholder asbest. Ingen vil gjøre det.
- Ved en asbestsanering vil det være nødvendig å fjerne spikerslagene, også fordi de har vært i kontakt med både platelag 1 og platelag 2 innenfor.
- Det vil i tillegg være nødvendig å fjerne platelag nr 2.
- Isolasjonen innenfor platelag nr 2 ligger tett inntil platene. Dermed smitter asbesten over på isolasjonen. Eksisterende isolasjon må derfor også fjernes ved en asbestsanering.

Konklusjon:

- Det er asbesten i veggene som trigger den omfattende jobben med rehabilitering av balkongfasaden, ikke hvorvidt det er økonomisk regningsvarende over tid å gjøre det. Full asbestsanering av fasaden er nødvendig for å kunne montere nye fasadeplater for å pusse opp fasaden.
- Pga asbestsaneringen må det legges ny isolasjon i veggen. Når veggen først er åpnet ble vi anbefalt å legge inn 5 cm ekstra isolasjon. Dette vil øke bokomforten i leilighetene og redusere varmetapet. (Og dermed strømgregningen).
- Det opprinnelige behovet for å pusse opp utseendet på fasaden drar med seg flere nødvendige rehabiliteringsarbeider som ikke kan deles opp og heller ikke sløyfes. Styret har ikke funnet noe akseptabelt fagmessig anbefalt alternativ til denne løsningen.

Rehabilitering av vinduer og balkongdører i balkongfasaden.

- Tidligere har utskifting av vinduer og dører vært en privatsak, og vinduer har vært skiftet som mindre prosjekt ofte i sameiets regi, men betalt av dem som mente de hadde behov for dette.
- Vinduene har i dag veldig ulik alder, og utseende varierer mye.
- Noen er gamle koblede vinduer fra bygningsåret 1964.
- Noen er fra 80-tallet.
- Styret har pga dette ikke oversikt over alderen på vinduene i de ulike leilighetene, men tror at de nyeste vinduene ble skiftet i 2004 el 2009. (13-18 år siden).

Konklusjon:

- Det faglige rådet er å skifte alle vinduer og balkongdører på balkongfasaden for å redusere varmetapet og for at fasaden skal få et strammere og mer helhetlig uttrykk.
- Veggen blir tykkere med ekstra isolasjon. Vinduene må derfor flyttes tilsvarende distanse ut i fasaden.

Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

60

1252 Hoslebygg

- Dersom man utsetter utskifting av vinduer og dører, men kun rehabiliterer veggen, så vil arbeidet på veggen blir mer komplisert i detaljene i vindusåpningene, og utskifting av vinduer om noen år også bli mer komplisert av samme grunn.

Rehabilitering av fasadene på kortveggene og på inngangssiden.

Alle kortveggene (endeveggene) og alle fasadene på inngangssidene av blokkene er murvegger og har en annen oppbygging enn balkongfasadene. De må derfor rehabiliteres med en annen metode.

To av endeveggene i sameiet ble rehabilitert og etterisolert for en del år siden. Dette gjelder de to østveggene på Revesporet 3 og 6. Styret kjenner ikke årstallet da dette ble gjort.

Vi vet at på 80-tallet ble murfasadene på både endeveggene og inngangssidene rehabilitert ved at en duk ble lagt utenpå murpussen og malt. Dette skulle hindre riss i å utvikle seg og holde på plass murpuss som var begynt å bli dårlig. Dette var en metode som i ettertid har vist seg å fungere dårlig.

Multiconsult skriver i sin rapport at murpussen under duken i større partier av veggen løsner fra underlaget og henger mest i duken, det rapporten kaller for «bom».

Bildene viser eksempler på riss, etc som må utbedres i fasaden.

Årsak:

- Den malte duken blir for tett til at fuktighet inne i muren slipper ut. Veggen får en fuktsperre på begge sider. (Duggpunktet kommer midt inne i veggen, og fuktigheten slipper ikke ut).
- Om vinteren risikerer man at fuktigheten fryser og kan føre til frostsprengning inne i veggen, slik at murpussen løsner. Dette har antagelig skjedd i enkelte partier på murveggene.
- Å male denne duken flere ganger gjør den enda tettere og forverrer problemet.

Konklusjon:

Vi må gjennomføre tiltak for å løse dette problemet. To metoder er aktuelle:

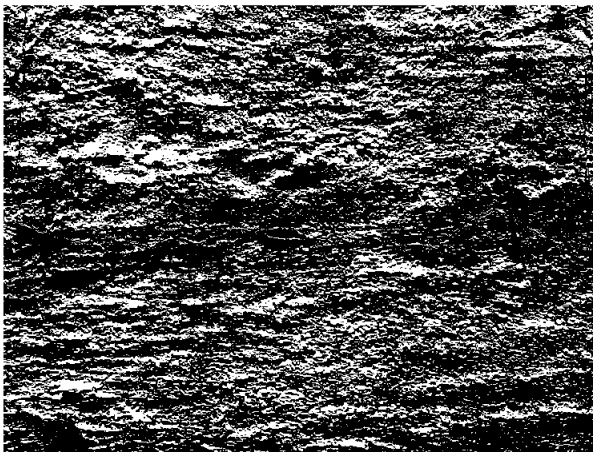


Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

61

1252 Hoslebygg

- Et lag med tilleggsisolasjon og lufting vil flytte duggpunktet utenfor duken og løse problemet. Denne løsningen vil også redusere varmetap og bedre bokomforten inne.
- Fjerning av duken og reparasjon av veggen ved å påføre ny murpuss vil også løse problemet. Det vil imidlertid ikke redusere varmetap i veggen eller gi bedre bokomfort inne.



Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

63

1252 Hoslebygg



Resten av omfanget i alternativ 1

Dette omfattende omfanget av rehabiliteringen inkluderer alt som behøver å gjøres med fasadene. Det inkluderer, i tillegg til arbeidet som er beskrevet om i det foregående, følgende:

- Utskifting av alle vinduer, balkongdører og franske balkongdører i alle 4 fasadene.
- Utskifting av alle kjellervinduer.
- Utskifting av alle ventiler i grunnmur, fasader og takutstikk. (Det finnes åpninger for insekter, veps og noen steder fugler. Døde småfugler er funnet i et par tekniske rom der varmtvannsberederne står).
- Overflatebehandling av grunnmur
- Utskifting av inngangsdører i oppgangene.
- Oppussing av inngangspartiene utvendig.
- Rive av den malte duken i «trekantene» i oppgangsfasadene og rehabiliterer med ny murpuss med ny farge.
- Betongrehabilitering på alle betongkonstruksjoner hvor armeringsjern synes, og murpussen faller av. Se eksempelet på bildet.
- Nye farger på blokkene.





Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

64

1252 Hoslebygg

Det vedlikeholdsbehovet som ikke gjelder fasadene og som derfor ikke er inkludert i dette prosjektet, er beskrevet nedenfor.

Styret finner det riktig å informere om at det finnes ytterligere rehabiliteringsbehov i blokkene, som ikke gjelder fasadene, men som må utføres i årene som kommer. Denne rehabiliteringen kommer altså i tillegg til det som er omtalt i dette notatet, selv om det mest omfattende alternativet for fasaderehabiliteringen velges.

- Utskifting av varmtvannsberedere i Revesporet 3, 4 og 6, som er mellom 20 og 26 år gamle. Vi må regne med at de må skiftes ut om ikke altfor mange år. (Revesporet 1 får nye i forbindelse med bergvarmeanlegget).
- Vi har skiftet ut deler i radiatoranlegget etter hvert som de er utslitt og slutter å fungere. Vi blir sannsynligvis nødt til å skifte ut rør etter hvert. Det er asbest i isolasjonen rundt rørene for radiatorvannet i deler av anlegget. Denne må saneres dersom vi skal utføre arbeid på rørene. Rør og radiatorer er nesten 60 år gamle. Her er det usikkerhet.
- Rør for forbruksvann er også fra byggeår. Vi kan observere tæring enkelte steder og har skiftet ut deler av rør der det har begynt å dryppe vann. Her er det også usikkerhet og dette behovet kan raskt øke.
- Fagpersoner har siden før 2012 påpekt behovet for betongrehabilitering i fellesgarasjen. Dette behovet vil bli mer presserende i årene som kommer. Det er i tillegg vanninntrengning i fellesgarasjen ved mye nedbør. Ref. rapport fra Multiconsult og Obos Prosjekt.
- Fagpersoner har også varslet om behov for å skifte takpapp i løpet av noen år. Senest Hesselbergtak AS for noen år siden.
- Ventilasjonsviftene er fra byggeår. De er slitne og gir dårlig ventilasjon. De bør skiftes i løpet av et par år. Enkelte beboere har, til tross for at det er forbudt iht husordensreglene, montert avtrekksvifter på badet som dytter egen luft inn til naboen.
- Markiser blir demontert, men lar seg antagelig ikke remontere. De må sannsynligvis skiftes. Ny solskjerming er ikke inkludert. Budsjettpriis for ny solskjerming er ca 1 mill kr for hele sameiet. Det er ikke lagt inn noen kompensasjon pga fjerning av solskjermingen.
- Dersom markiser skal monteres så må type og festemetode i fasaden bestemmes før fasadeplatene monteres. Dette fordi det må monteres nødvendige muligheter for å feste solskjerming til fasaden under fasadeplatene.
- Garasjerekkene blir ikke asbestsanert eller malt i nye farger.

Konklusjon:

Det anbefales at sameiet etablerer et vedlikeholdsfond for fremtidige rehabiliteringsoppgaver.

Hva koster dette rehabiliteringsomfanget og hvordan kan sameiet finansiere det?

- Obos Prosjekt AS utarbeidet spesifikasjon og dokumentasjon til forespørselen.
- Forespørsel ble sendt til 4 større entreprenører, bl.a. samme entreprenør som rehabiliterte Nadderud Vest sameie.
- Entreprenørene har vært på befaring og vi har mottatt 4 tilbud:
 - Tilbud 1: 43 939 813,- kr

64



Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

65

1252 Hoslebygg

- Tilbud 2: 45 475 488,- kr
- Tilbud 3: 45 682 550,- kr
- Tilbud 4: 63 757 094,- kr
- Tilbyder nr 4 ser vi helt bort fra fordi han er mye dyrere enn de andre tre.
- Tre tilbydere ligger veldig nær hverandre i pris.
- Hvordan kan beløp som dette finansieres?
- Hva er konsekvensen for bokostnadene?

Tilbyderne ble bedt om å prise det arbeidet som er omtalt tidligere i dette notatet.

Det vil ikke være hensiktsmessig i et notat som dette å inkludere detaljinformasjon om alle tilbudene. Det er imidlertid interessant å se på hvilke konsekvenser kostnadene har for felleskostnadene eller for de totale bokostnadene for hver enkelt seksjonseier.

Dersom Hoslebygg skulle finansiere arbeidene vi har fått tilbud på, og inkludere 7% for usikkerhet, prosjektledelse gjennom byggeperioden, arkitekt som ansvarlig søker, etc, så hadde vi måttet finansiere ca 50 mill. kr.

Med utgangspunkt i dette beløpet og i dagens situasjon i sameiet ville:

- Felleskostnadene øke til ca kr 6470,- pr mnd ved maks låneopptak for sameiet, (300.000,- kr i fellesgjeld pr seksjon).
- Sameiet ville i tillegg være nødt til å be hver seksjonseier om å innbetale ca kr 650.000,- kr.

Beregningene som ligger bak disse tallene, finnes bakerst i notatet.

- Alle oppgaver som er inkludert i dette omfanget er vurdert av fagfolk til å være nødvendig vedlikehold på blokkene, som er 58 år gamle. (Bygget i 1964).
- Det er et faktum at Hoslebygg allerede har utsatt mange av disse oppgavene i flere år.
- Ved utsettelse blir forfallet større og rehabiliteringen dyrere.
- Obos Prosjekt utarbeidet i 2015 et «Skisseprosjekt» og beregnet den gang et omfang, sammenlignbart med dagens omfang, til ca 20 mill kr.
- Kostnadene er allikevel veldig høye. Styret har derfor hatt en gjennomgang av oppgavene med mål om å kartlegge alt som evt kan utsettes i noen år.
- Styret har gjennomgått et «minimumsalternativ» med Obos Prosjekt Rehab, som har sendt ut en tilleggsforespørsel til de tre tilbyderne med lavest pris. Vi fikk svar i går, og vil studere dette nærmere.
- **De oppgavene man evt. reduserer arbeidet med nå, vil komme som økte kostnader til nødvendig rehabilitering om f.eks 10 år.**

Alternativ 2: et redusert arbeidsomfang for å kunne redusere kostnadene.

Styret har hatt grundige diskusjoner med Obos Prosjekt for å finne et mulig minimumsomfang som fagfolk kan stille seg bak. Det alternativet vi har kommet frem til anbefales ikke aktivt, men fagfolk er enige i at det rent teknisk er et fullgodt prosjekt. Det løser de tekniske utfordringene i veggene, men ikke ønskede forbedringer i bo-komforten.

Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

66

1252 Hoslebygg

De oppgavene styret har foreslått å utsette er oppgaver som kan utføres senere uten at det blir mer komplisert som følge av at resten utføres nå. Et eksempel på dette er at det går fint å skifte kjellervinduer om noen år selv om det monteres nye fasadeplater nå.

Obos Prosjekt har trukket følgende oppgaver ut av sin opprinnelige forespørsel til entreprenørene:

1. Grunnmuren blir ikke behandlet og ingen ventiler i grunnmuren blir skiftet. Farge og utseende blir som nå.
2. Ingen kjellervinduer blir skiftet, selv om mange er veldig dårlige.
3. Ingen vinduer i trappeoppgangene blir skiftet. Mange av disse er imidlertid relativt nye. Vi må imidlertid demontere, male og remontere gitteret utenfor disse vinduene.
4. Ingen vinduer skiftes i gavlvegger eller i inngangsfasaden. Nye inngangsdører i oppgangene er imidlertid inkludert. Vinduer blir skiftet i balkongfasaden.
5. Gavlveggene blir ikke etterisolert med nye plater og luftet løsning. Duken under malingen blir revet av og pusset med murpuss. Fuktproblemet løses, men stueveggen i endeleilighetene vil være like kald som i dag.
6. Fasaden på inngangssiden blir ikke etterisolert med en luftet løsning. Man river ned duken og reparerer veggen med murpuss. Fuktproblemet løses men ytterveggene i soveværelsene blir like kalde som i dag.
7. Balkongene rehabiliteres ikke. Man skifter ut håndløperen på toppen av rekkverket og maler rekkverk og skillevegger mellom balkongene. Betongrehabilitering av balkongenes sidevegger blir imidlertid utført.



Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

67

1252 Hoslebygg

Kostnader og finansiering for alternativ 2.

- Mottatte tilbud fra de samme entreprenørene på dette alternativet er på
 - 26,8 mill kr
 - 28,6 mill kr
 - 30,1 mill kr
- Med nødvendige påslag som i alt. 1 vil vi måtte finansiere ca 32 mill. kr for dette sterkt reduserte arbeidsomfanget.
- Finansiering av 32 mill. kr vil medføre:
 - Felleskostnadene vil øke til 6470,- (Likt med forrige alternativ).
 - Hver seksjonseier ville bli bedt om å innbetale ca kr 350 000,-.
- Det som er kostnadsdrivende er at mange av oppgavene henger sammen, som f.eks nødvendigheten av full asbestsanering, ny isolasjon og nye fasadeplater for å få gjort noe med det litt slitte utseende på blokkene.

Generelt kan et sameie finansiere vedlikehold og rehabiliteringsarbeider på følgende måter:

- Belaste et vedlikeholdsfond, dersom sameiet har etablert det.
- Øke felleskostnadene
- Ta opp lån. Renter og avdrag vil føre til at felleskostnadene økes.
- Be om ekstra innbetalinger fra seksjonseierne.

Muligheter for låneopptak

- Styret i et sameie har anledning til å be seksjonseierne om å innbetale et større beløp til større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider.
- De fleste seksjonseiere vil antagelig måtte ta opp private lån for å klare innbetalinger av beløp i denne størrelsesorden.
- Styret er også klar over at noen antagelig har lånt mye allerede, for å kjøpe en leilighet her i sameiet.
- Sameiet betaler i dag 3,4% rente på lån.
- Obosbanken markedsfører boliglån til privatpersoner til 2,05% effektiv rente.
- Det må forventes rentøkninger i tiden som kommer.
- Det er billigere for den enkelte seksjonseier å låne penger enn for sameiet.

Bakerst i dette notatet står det litt om styrets beslutningsmyndighet når det gjelder å beslutte om rehabiliteringer skal gjennomføres.

Styrets vedlikeholdsstrategi – forebyggende vedlikehold.

Styrets strategi er å planlegge for forebyggende vedlikehold, i motsetning til å vente på at ting bryter sammen eller går i stykker før det repareres. I det lange løp tror vi dette blir både sikrere og billigere enn å vente på at feil skal oppstå.

Allikevel vil det skje feil, lekkasjer, etc som må repareres. Derfor inneholder budsjettene alltid et beløp for løpende vedlikehold. Dette dekkes av fellekostnadene.

Vaktmester fra ABVK rapporterer til styret når han observerer ting som må rettes på, og ABVK vil kunne reparere og fikse mindre ting mot tilleggs godtgjørelser.

Styret har gjennom flere år lagt mye arbeid ned i å gjøre seg kjent med sameiet og det rehabiliteringsbehovet som finnes. Dette arbeidet inkluderer å sette opp en fornuftig prioritering av hva som er viktig å gjennomføre umiddelbart og hva som kan utsettes uten uakseptable konsekvenser.

Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

68

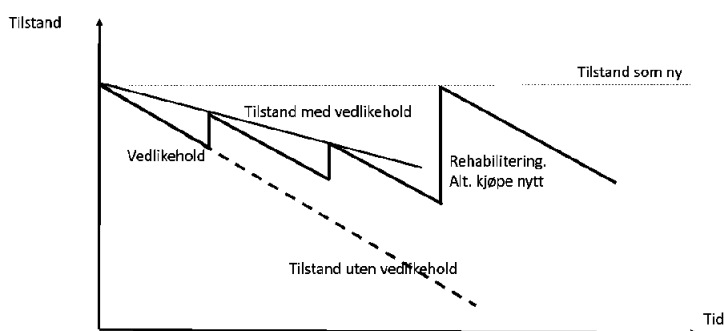
1252 Hoslebygg

Rehabilitering av fasader har hatt et fokus i over 10 år.

I de senere årene oppsto det flere lekkasjesaker i sameiet, og fokuset ble satt på rørsystemene i byggene. Spesielt ble det fokusert på tilstanden til alle avløpsrør. Undersøkelser viste at avløpsrørene etter hvert var så dårlige at en rehabilitering av disse ble førsteprioritet. Et rørfornyingsprosjekt ble gjennomført av Proline AS i perioden 2020-21.

Etter avslutning av dette prosjektet ble rehabilitering av fasader igjen satt i fokus.

Forebyggende vedlikehold kan illustreres som følger:



En viktig faktor i forebyggende vedlikehold er å rådføre seg med erfarne fagfolk mht levetid på ulike komponenter i et bygg, og når ting bør vedlikeholdes, rehabiliteres eller skiftes ut, for å unngå skader med konsekvenser for mer enn akkurat det som havarerer.

Basert på den erfaringen styret har hatt tilgang til er Hoslebygg langt på overtid når det gjelder rehabilitering av vinduer og fasader, i tillegg til en del av de forholdene som ikke er inkludert i dette prosjektet.

Alt som er foreslått rehabilitert i fasaderehabiliteringen er iht fagfolk nødvendig vedlikehold.

Sameiet og mulighetene for låneopptak

Et boligsameie har generelt dårligere muligheter til å ta opp lån enn f.eks et borettslag eller en privatperson.

- Et borettslag kan stille sikkerhet i en del av borettslagets verdi.
- En privatperson kan stille boligen som sikkerhet.
- Et sameie har ingen verdier å stille som sikkerhet. De har egentlig bare tomten og noe av fellesarealet.
- Bankene setter høyere rente på lån til sameier.
- Det er en grense på utlån på kr 300 000,- pr eierseksjon.
- I Hoslebygg, med 64 eierseksjoner, vil det si at det maksimale lånet vi kan ta opp er på kr 19,2 mill.kr.

Hoslebygg har tradisjonelt hatt lite gjeld og lave felleskostnader. Rundt 2015 ble den siste fellesgjelden nedbetalt med et par ekstra mindre innbetalinger fra seksjonseierne. Samtidig ble felleskostnadene i løpet av noen måneder satt opp med ca 50% for å bygge opp et lite fond for finansiering av kommende rehabiliteringsoppgaver. Disse pengene ble brukt til de rehabiliteringsoppgavene som ble gjennomført på den tiden, som drenering, utskifting av elektriske tavler, rørfornyingsprosjektet, etc. I tillegg måtte sameiet ta opp lån, og hadde ved



Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

69

1252 Hoslebygg

utgangen av 2021 en gjeld på 4,5 mill kr, som tilsvarer en fellesgjeld på ca 71.000,- kr pr eierseksjon.

Sameiet har i tillegg akseptert et lånetilsagn på inntil 5 mill kr for å finansiere bergvarmeanlegget. Renter og avdrag på dette lånes vil finansieres av det vi sparer av strømutgifter, men det eksisterende lånet begrenser hvor mye vi kan låne i tillegg til fasaderehabiliteringen.

Med en maks låneramme på 19,2 mill kr (kr 300.000,- pr eierseksjon) og en gjeld på inntil 9,5 mill, kan sameiet kun søke om lånetilsagn på ytterligere 9,7 mill kr. (19,2 – 9,5 mill kr). Dersom sameiet skal klare å finansiere nødvendig rehabilitering, må restbeløpet dekkes ved ekstra innbetalinger fra hver enkelt seksjonseier, eller ved økte felleskostnader.

Dersom økte felleskostnader blir valgt vil det bety en utsettelse av prosjektet i flere år inntil sameiet har bygget opp et vedlikeholdsfond som dekker kostnadene, alternativt til eksisterende gjeld er nedbetalt så mye at vi kan ta opp nye lån. Risikoen er at da vil alt bli dyrere pga prisstigning i mellomtiden.

Det er inkludert et par regneeksempler bak i dette notatet.

Hva skjer videre, nå etter informasjonsmøtet?

- Styret vil, på bakgrunn av spørsmål og andre tilbakemeldinger etter informasjonsmøtet, samt de tilbudene vi har mottatt fra entreprenører, utarbeide de forslagene sameiet skal stemme over på årsmøtet. Forslagene vil bli inkludert i innkallingen til årsmøtet.
- Styret har i tillegg minnet alle seksjonseiere om fristen 21. april for å sende inn egne forslag til årsmøtet.
- Avstemningen på årsmøtet vil bestemme omfanget av den fasaderehabiliteringen som skal gjennomføres. Alle seksjonseiere oppfordres til å stemme digitalt / (evt. på papir) på årsmøtet over styrets forslag til innhold i prosjektet og finansiering.
- Styret vil etter årsmøtet velge entreprenør basert på en gjennomgang av tilbudene med prosjektleder fra Obos Prosjekt Rehab AS.
- Styret vil deretter diskutere detaljer på enkelte områder med valgt entreprenør før endelig kontrakt signeres.
- Styret vil inngå kontrakt så snart som mulig etter årsmøtet.
- Etter at kontrakt er signert vil styret forlenge kontrakten med Obos Prosjekt Rehab AS for resterende delen av prosjektet.
- Det vil være mulig å starte arbeidene i august dersom årsmøtet beslutter omfanget på prosjektet.
- Arbeidet vil totalt vare i ca 1 år, men for en kortere periode for hver enkelt blokk.

Noen begreper som ble brukt på informasjonsmøtet.

Drift og vedlikehold:

Dette dreier seg normalt om det daglige vedlikeholdet og fiksing av mindre ting etter hvert som de skjer. Eksempler kan være skifte av lyspærer, justere fyren, reparere termostater



Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

70

1252 Hoslebygg

eller kraner på vannrør, fikse mindre lekkasjer, etc. Som oftest blir det satt av en sum i budsjettet basert på erfaring av hvor mye som brukes årlig, uten at denne summen er brutt ned på de enkelte oppgaver pengene skal brukes til. Det ligger innenfor styrets ansvar og myndighet å beslutte gjennomføring av dette.

Obos jurist skriver:

«Dersom et vedlikeholdstiltak er å anse som ytre vedlikehold, vil sameiet ha rett, og etter omstendighetene også plikt, til å gjennomføre tiltaket. Kompetansen til å beslutte felles vedlikeholdsprosjekter ligger i utgangspunktet til styret, jf. esl. § 57, jf. § 58 sml. § 49. Dette gjelder selv om det medfører store kostnader, og det gjelder uavhengig av hvordan tiltakene skal finansieres».

Rehabilitering:

Det er i prinsippet liten forskjell mellom vedlikehold og rehabilitering. Overgangen er flytende. Begge begrep betyr å sette ting tilbake i opprinnelig stand. Rehabilitering brukes imidlertid gjerne om oppgaver av litt større omfang, og kan gjerne organiseres som et prosjekt med et eget budsjett. Typiske eksempler er rørføringsprosjektet som Proline AS gjennomførte for et par år siden, utskifting av vannledningen inn i Revesporet 1, utskifting av de gamle elektriske tavlene i alle 4 blokker, etc. Det ligger innenfor styrets myndighet og ansvar å beslutte dette.

Nødvendig rehabilitering:

Dette er rehabiliteringsoppgaver som ansees som nødvendige.

Obos jurist skriver:

«Med vedlikehold tenker man i utgangspunktet på tiltak som tjener til å opprettholde eksisterende bygningsmessig standard. Dersom vi snakker vedlikehold har styret full kompetanse til å beslutte dette iverksatt, kostnader er av underordnet betydning så lenge det dreier seg om et nødvendig tiltak, jf. § 57.

«Nødvendig» betyr ikke at behovet for vedlikehold er akutt, det er tilstrekkelig at det foreligger et saklig begrunnet behov og at det er hensiktsmessig å gjennomføre tiltaket nå.

Dersom tiltaket går utover vanlig vedlikehold og over i «ombygging» eller «endring» kreves vedtak med to tredels flertall på årsmøte, jf. § 49».

Standardheving, endring, ombygging:

Dette betegner oppgaver / investeringer som går ut over rehabilitering og som gjør at blokkene ikke bare bringes tilbake i opprinnelig stand, men hever standarden i forhold til den originale. Dersom styret ikke har beslutningsmyndighet må saken stemmes over i årsmøtet og det kreves da to tredels flertall.

Hvordan besluttes omfanget og finansiering av rehabiliteringsoppgaver:

Vanlig drift og vedlikehold besluttes av styret. Det settes av en rund sum til dette arbeidet i budsjettet, uten at det spesifiseres i detalj hva pengene skal brukes til.

Rehabilitering / nødvendig rehabilitering:

Eierseksjonsloven forutsetter:

- Nødvendig vedlikehold og nødvendig rehabilitering kan besluttes av styret.
- Styret kan, til tross for at loven ikke krever det, selvsagt velge å forelegge saken for årsmøtet. Styret i Hoslebygg anser det som fornuftig, og i tråd med god styreskikk,



Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

71

1252 Hoslebygg

for å sikre tilslutning til kostbare tiltak. Iht eierseksjonsloven treffes beslutninger i disse tilfellene med alminnelig flertall.

Obos jurist skriver:

«Styret i et eierseksjonssameie har etter loven betydelig kompetanse til å treffe beslutninger om sameiets forvaltning og vedlikehold. Det er kun i de tilfeller som er omhandlet i esl. § 49 og 51 at styret har plikt til å forelegge saken for årsmøtet for vedtak. Således kan styret innenfor rammen av vanlig forvaltning og vedlikehold både beslutte igangsatt de vedlikeholdstiltak som etter en saklig vurdering anses nødvendige, og beslutte at disse skal finansieres ved økte felleskostnader, kapitalinnskudd og/eller låneopptak.

Dette betyr også at disse beslutningene kan tas av årsmøtet med alminnelig flertall da styrets kompetanse ikke er eksklusiv».

Obos jurist skriver:

«Kostnadene til nødvendig felles vedlikehold er etter (eierseksjonsloven) § 29 en felleskostnad som skal fordeles etter sameierbrøken. Hvis sameiet ikke har et vedlikeholdsfond man kan ta av, må kostnadene dekkes inn på annet vis, slik som ved kapitalinnskudd eller lånopptak. Det er ikke regler i eierseksjonsloven om særlig flertallskrav for hverken lånopptak eller innkreving av kapitalinnskudd».

Organisasjonen «Huseierne» skriver:

«Styret kan uten sameiermøtets samtykke sette i gang alt vanlig vedlikehold, uansett kostnad. Det går et skille mellom vedlikehold og arbeid som går ut på å heve standarden ved nyanskaffelser, utbygninger etc. Skille har betydning for når et vedtak kan treffes av styret, eventuelt sameiermøtet med vanlig flertall, og når det kreves to tredjedels flertall på sameiermøtet». (<https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/styret/>).

Beregninger av felleskostnader og totale bokostnader for de to alternativene

Dagens felleskostnader er for de fleste ca 5540,- kr og dekker følgende (ekstra bod, garasje og uteparkering gjør at beløpene varierer noe for enkelte seksjonseiere):

• Felleskostnader	4528
• Leie av garasje / garasjeplass / plass i bomberom	150
• Sparing til vedlikehold	293
• Telenor "Frihet", TV og Internett	472
• Leie av ekstra kjellerbod	131
• Leie av parkeringsplass ute	50

Dagens felleskostnader dekker dagens budsjetterte utgifter, inkl det som erfaringsmessig er normalt drift og vedlikehold. Det dekker også dagens fellesgjeld på ca kr 71.000,- pr eierseksjon og investeringen i bergvarmeanlegget.

Styret har vært nødt til å etterfakturere alle pga de høye strømkostnadene vi opplever om dagen. Det etterfakturerte beløpet skal dekke strømkostnaden på fellesanlegget som ikke dekkes av myndighetenes kompensasjonsordning.



Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

72

1252 Hoslebygg

Finansiering av alternativ 1

Dersom sameiet skal del-finansiere rehabiliteringen med å utnytte lånerammen maksimalt, vil dette medføre økning i felleskostnadene. Økningen skal dekke renter og avdrag, etc på lånet.

Sameiet kan søke om ytterligere lån på 9,7 mill som vil bringe fellesgjelden pr eierseksjon opp til maksimum på 300.000,- kr. Dagens rente er på 3,4% og er forventet å øke. Sameiet bruker i beregningene 4% og 30 års nedbetalingstid.

(Styret må ta forbehold om nøyaktigheten i disse beregningene fordi banken har ikke sjekket dem ennå).

En litt forenklet beregning for første året med tilbakebetaling ser slik ut:

Månedlig beløp til avdrag på 9,7 mill: $9,7 \text{ mill.}/30/12=$	26.945,-
Månedlig rentebeløp: $9,7 \text{ mill} \times 0,04/12=$	<u>32.335,-</u>
Sum:	<u>59.280,-</u>
Økning i felleskostnadene pr eierseksjon:	926,25
Eksisterende felleskostnader:	<u>5.545,-</u>
Nye felleskostnader:	<u>6471,25</u>

Styrets beregninger er ca-beregninger fordi de ikke tar hensyn til bankenes gebyrer etc. De gir allikevel en pekepinn for utviklingen i felleskostnadene. Alle utregninger av kostnader i forbindelse med et låneopptak vil bli utført av banken. Mindre justeringer må derfor påregnes.

Totalt finansieringsbehov for dette alternativet er ca 50 mill. kr. Da gjenstår 40,3 mill i tillegg til det sameiet kan låne. Dersom dette beløpet deles på alle seksjonseier iht sameiebrøken, må sameiet be om en innbetaling på kr 630.000,- pr seksjonseier. Dersom seksjonseier må låne dette beløpet privat låneopptak, vil beregningen av lånekostnadene se slik ut:

Seksjonseiere kan søke om et lån på 630.000,- kr til følgende betingelser: Dagens rente er på 2,03% og er forventet å øke. Vi bruker i beregningene 3% og 30 års nedbetalingstid.

Månedlig beløp til avdrag på 630.000,-: $630000/30/12=$	1750,-
Månedlig rentebeløp: $630000 \times 0,03/12=$	<u>1575,-</u>
Sum:	<u>3325,-</u>

Totale bokostnader pr seksjonseier blir:	
Økte felleskostnadene pr eierseksjon:	6470,-
Private lånekostnader:	<u>3325,-</u>
Nye totale bokostnader:	<u>9795,-</u>

Finansiering av alternativ 2

Med dette alternativet er finansieringsbehovet ca 32 mill kr. Beregningen av økningen i felleskostnadene vil se likedan ut som for alternativ 1, fordi sameiet forutsettes å utnytte muligheten for lån maksimalt i begge alternativ. Forventet beløp for nye felleskostnader blir kr 6470,- pr mnd.

Totalt finansieringsbehov for dette alternativet er ca 32 mill. kr. Da gjenstår 22,3 mill i tillegg til det sameiet kan låne. Dersom dette beløpet deles på alle seksjonseier iht sameiebrøken, må sameiet be om en innbetaling på ca kr 350.000,- pr seksjonseier. Dersom seksjonseier må låne dette beløpet privat låneopptak, vil beregningen av lånekostnadene se slik ut:



Årsmøtet 19. mai 2022
Boligsameie

73

1252 Hoslebygg

Seksjonseiere kan søke om et lån på 350.000,- kr til følgende betingelser: Dagens rente er på 2,03% og er forventet å øke. Vi bruker i beregningene 3% og 30 års nedbetalingstid.

Månedlig beløp til avdrag på 350.000,-: $350000/30/12=$	973,-
Månedlig rentebeløp: $350000 \times 0,03/12=$	875,-
<u>Sum:</u>	<u>1848,-</u>

Totale bokostnader pr seksjonseier blir:	
Økte felleskostnadene pr eierseksjon:	6470,-
<u>Private lånekostnader:</u>	<u>1848,-</u>
<u>Nye totale bokostnader:</u>	<u>8318,-</u>

Bokostnader pr eierseksjon dersom sameiet ikke tar opp lån.

Sett at sameiet ikke tar opp lån, men at hele rehabiliteringen finansieres vha innbetalinger av seksjonseierne. Da vil vi kunne sette opp følgende beregning for alternativ 2.

Dersom hele finansieringsbehovet skulle dekkes av seksjonseierne vill sameiet måtte be om at 32 mill ble fordelt iht sameiebrøken. Det ville gitt en innbetaling på kr 500 000,- pr seksjonseier. Dersom seksjonseier skulle ta opp et privat lån på dette beløpet med de samme forutsetningene, ville de månedlige kostnadene bli ca:

Månedlig beløp til avdrag på 500.000,-: $500000/30/12=$	1389,-
Månedlig rentebeløp: $500000 \times 0,03/12=$	1250,-
<u>Sum:</u>	<u>2639,-</u>

Totale bokostnader pr seksjonseier blir:	
Dagens felleskostnader pr eierseksjon:	5540,-
<u>Private lånekostnader:</u>	<u>2639,-</u>
<u>Nye totale bokostnader:</u>	<u>8179,-</u>

Alternativet hvor private låneopptak er så store som mulig vil gi de laveste totale bokostnadene for seksjonseier.

Finnes det mer fleksible muligheter for beløp som må innbetales?

Styret nevnte på informasjonsmøtet at vil undersøke med Obos om det er mulig å tilby en mer fleksibel innbetalingsordning, som minner om muligheten for å kunne innbetale «sin del» av fellesgjelden.

- En ordning med variabelt innbetalt beløp vil kunne ta hensyn både til dem som kanskje ikke får lån i banken og til dem som har oppsparte midler.
- Denne ordningen vil medføre at det vil bli store variasjoner i størrelsen på felleskostnadene i de ulike eierseksjoner. Styret vil høre med Obos om deres systemer kan håndtere ordninger som dette.
- Styret har pga påskeferie ikke fått diskutert mulighetene med Obos, men vi vil komme tilbake til dette så raskt som mulig.

1252 Høstlebygg Boligsameie 74 Avstemning for årsmøtet 19-05-2022

Sammenligning mellom omfang 1 og omfang 2:

	Alternativ 1	Alternativ 4
	Største omfang. Dette består av alt som er inkludert i omfanget som er spesifisert av Obos Prosjekt, og som er inkludert i mottatte tilbud. Dette tilsvarer hele listen under "Beskrivelse"	Minste omfang. Balkongfasaden asbestsaneres, etterisolereres og nye fasadeplater monteres. Alle vinduer skiftes. Balkongene rehabiliteres ikke, bortsett fra at treverket i håndløperen på toppen av rekkverket skiftes. Balkongene males. Betongen i balkongsidene betongrehabiliteres. Ingen vinduer skiftes i resten av bygget. Duken på fasadene rives av og veggene murpussrehabiliteres.
1	2.1 Overflatebehandling grunnmur	Inkludert
2	2.2 Overflatebehandling av balkongfronter over fellesgarasjen	Inkludert
3	2.3 Ny tekking av balkong i 4 etasje i Revesporet 3	Inkludert
4	2.4 Etterisolering fasader inngangsside + gavler	Inkludert
5	2.5 Pussutbedring og overflatebehandling av inngangspartier	Inkludert
6	2.6 Etterisolering fasader balkongside komplett	Ikke inkludert. Mulig dugnadsarbeid?
7	2.7 Pussutbedring / overflatebehandling av betongutstikk på balkongside	Inkludert
8	2.8 Takutstikk-brannsikring	Ikke inkludert. Disse pussutbedres på linje med inngangspartiene.
9	2.9 betongrehabilitering av balkonger	Inkludert



1252 Høstlebygg Boligsameie 75 Avstemning for årsmøtet 19-05-2022

10	2.10 Nye balkongdekker, balkongfronter, himlingsplater og skillevegger.	Inkludert	Ikke inkludert. Tre i balkongrekkeverk males. Håndløper skiftes.
11	2.11 Nye vinduer og balkongdører på balkongfasaden	Inkludert	Inkludert
11b	2.11 Nye vinduer i gavler og inngangssiden og i oppgangene	Inkludert	Ikke inkludert. Vinduer skrapes og males.
12	2.12 Nye inngangsdører, 8 stk	Inkludert	Inkludert
13	2.13 Nye ventiler i fasadene	Inkludert	Inkludert 50%
14	2.14 Omteking tak inngangspartier	Inkludert	Inkludert
15	2.15 Asbest sanering	Inkludert	Inkludert
16	2.16 Elektriske arbeider på balkonger	Inkludert	Inkludert



AVSTEMNING.

Det er mange forslag og noen ligner på hverandre. Dersom vi har håndsopprekking på hvert forslag, eller en stemmesedler hvor man stemmer over alle forslagene, så kan vi risikere at ingen forslag oppnår de nødvendige 50% (vanlig flertall) som er nødvendig for at et vedtak skal være gyldig. Styret har derfor valgt en prosedyre for avstemningen som følger:

1. Utgangspunktet er at antall stemmeberettigede og antall fullmakter i møtet er kjent.
2. Det stemmes med stemmesedler som deles ut i møtet.
3. Etter hver avstemning blir stemmesedlene samlet inn og telt opp, og møtet blir informert om resultatet.
4. Blanke stemmer regnes ikke med i opptellingen, fordi de ikke kan telles som hverken for eller imot et forslag.
5. Avstemning 1: Gjelder kun forslag 7 om vedlikehold av garasjer - på dugnad, siden dette forventes å være den enkleste avstemningen. Krav: Mer enn 50% av de avgitte stemmer for å bli vedtatt.
6. Avstemning 2: En avstemning mellom hvor mange som er **FOR** å gjennomføre vedlikehold av fasadene. (Forslagene 1, 2, 3, 4, og 6 del 2) og hvor mange som er **IMOT** (ønsker å utsette) å gjennomføre vedlikehold nå. (Forslagene 5 og 6 del 2).
 - a. Dersom det er flertall for å vedlikeholde fasadene, går man videre til runde 2 med å stemme over hvilket forslag som skal vedtas. Forslagene som ønsket utsettelse (nr 5 og 6 del 1), blir da tatt ut.
 - b. Dersom det blir flertall for å utsette vedlikeholdsarbeidet er avstemningen avsluttet, og styret må etter møtet ta stilling til hvordan det skal forholde seg til dette vedtaket.
7. Avstemning 3: Dersom pkt a i avstemning 6 blir vedtatt: Det stemmes over forslagene 1, 2, 3 og 4 samtidig. Dersom ingen av forslagene får mer enn 50% av stemmene, tar man vekk forslaget med færrest stemmer og stemmer over de tre forslagene som gjenstår.
8. Avstemning 8: Det stemmes over tre forslag. Dersom ingen får mer enn 50% flertall tar man vekk forslaget med færrest stemmer og stemmer over de to som gjenstår.
9. Avstemning 9: Det stemmes over to forslag: Det forslaget som får mer enn 50% av de avgitte stemmene blir vedtatt. Ved stemmelikhet avgjøres vedtaket ved loddtrekning.

Denne rutinen er iht Obos anbefaling.



1252 Hoslebygg Boligsameie

77 Avstemning for årsmøtet 19-05-2022

STEMMESEDLER FOR ÅRSMØTET 2022.

Brukes i forbindelse med gjennomføring av årsmøte/ generalforsamling i 2022.

Saker som det skal stemmes over:

- Vi stemmer over alle de sakene som fremkommer av innkallingen iht den rutinen som er beskrevet nedenfor.
- Avstemning i de obligatoriske sakene skjer ved håndsopprekning.
- All stemmegiving over innsendte forslag skal skje ved at seksjonseiere eller de med fullmakt krysser av på stemmesedlene.
- Alle stemmesedler skal leveres til styret, og styret skal telle opp og opplyse om resultatet etter hver avstemning.
- Du stemmer ved å krysse av i boksen(e) med svaret du støtter.

Det er utarbeidet stemmesedler for følgende avstemninger:

STEMMESEDDEL FOR AVSTEMNING 1:

G - Forslag 7: Innsendt av Erik Möllen. **Vedlikehold på garasjer - på dugnad.**

JEG STEMME FOR FORSLAGET	
JEG STEMME MOT FORSLAGET	



1252 Hoslebygg Boligsameie

78 Avstemning for årsmøtet 19-05-2022

STEMMESEDDEL FOR AVSTEMNING 2:

AVSTEMNING FOR ELLER IMOT Å GJENNOMFØRE VEDLIKEHOLD AV FASADENE.

- Forslag som er **for** å gjennomføre vedlikehold nå er: Forslag 1, 2, 3, 4 og 6 del 2.
- Forslag som er **mot** å gjennomføre vedlikehold å, og som vil utsette det er: Forslag 5 og 6 – del 1.

JEG STEMMER FOR Å GJENNOMFØRE VEDLIKEHOLD NÅ.	
JEG STEMMER MOT Å GJENNOMFØRE VEDLIKEHOLD NÅ, OG VIL UTSETTE DETTE	



1252 Hoslebygg Boligsameie

79 Avstemning for årsmøtet 19-05-2022

STEMMESEDDEL FOR AVSTEMNING 3:

DET SKAL STEMMES OVER HVILKET AV DE ALTERNATIVENE SOM FORESLÅR VEDLIKEHOLD AV FASADENE SOM KAN BLI VEDTATT.

KUN ETT AV ALTERNATIVENE SKAL VELGES!

A - FORSLAG 1: JEG STEMMER FOR STYRETS FORSLAG NR 1: <u>FULLT</u> VEDLIKEHOLD AV ALLE FASADER IHT BESKIVELSEN I INNKALLINGEN.	
B - FORSLAG 2: JEG STEMMER FOR STYRETS FORSLAG NR 2: ET <u>REDUSERT</u> OMFANG PÅ VEDLIKEHOLD AV ALLE FASADER IHT BESKIVELSEN I INNKALLINGEN.	
C og D - FORSLAG 3 OG 4: JEG STEMMER FOR DANIEL SNEKVIKS OG STYRETS FORSLAG NR 3 OG 4: ET <u>REDUSERT</u> OMFANG PÅ VEDLIKEHOLD AV ALLE FASADER IHT BESKIVELSEN I INNKALLINGEN, PLUSS Å INKLUDERE NYTT REKKVERK OG VEDLIKEHOLD AV BALKONGENE.	
F - FORSLAG 6 DEL 2: JEG STEMMER FOR KJELL AMUNDSENDS FORSLAG NR 6 DEL 2: STYRET PÅLEGGES Å UTARBEIDE EN VEDLIKEHOLDSPPLAN FOR CA 10 MILL KR SOM TAS OPP PÅ ET EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE.	



1252 Hoslebygg Boligsameie

80

Avstemning for årsmøtet 19-05-2022

STEMMESEDDEL FOR AVSTEMNING 4, 5 OG 6.

HER MÅ VI FYLLE INN DE ALTERNATIVENE DET SKAL STEMME OVER ETTER AT AVSTEMNING NR 3 ER GJENNOMFØRT.

Forslag:	
Forslag:	
Forslag	



1252 Hoslebygg Boligsameie

81 Avstemning for årsmøtet 19-05-2022

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å stemme på mine vegne og møte på årsmøtet i

Hoslebygg Boligsameie: 19 mai 2022

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)



1252 Hoslebygg Boligsameie

82 Avstemning for årsmøtet 19-05-2022



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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