



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Teigen Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 874 891	4 140 564
Sum inntekter		3 874 891	4 140 564
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 972	
Annen driftskostnad		6 317 785	4 994 675
Sum kostnader		6 494 907	5 165 825
Driftsresultat		-2 620 016	-1 025 261
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 079	1 767
Sum finansinntekter		30 079	1 767
Annen finanskostnad		75 741	35 348
Sum finanskostnader		75 741	35 348
Netto finans		-45 662	-33 581
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 665 678	-1 058 842
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 665 678	-1 058 842
Årsresultat		-2 665 678	-1 058 842
Totalresultat		-2 665 678	-1 058 842
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 665 678	-1 058 842
Sum overføringer og disponeringer		-2 665 678	-1 058 842



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 183	
Sum varige driftsmidler		36 183	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		36 183	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 880	385 182
Sum fordringer		29 880	385 182
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 311 078	689 428
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 311 078	689 428
Sum omløpsmidler		1 340 958	1 074 610
SUM EIENDELER		1 377 141	1 074 610

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 051 789	1 386 111
Sum opptjent egenkapital		-4 051 789	-1 386 111
Sum egenkapital		-4 051 789	-1 386 111
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 980 280	1 940 672
Sum annen langsiktig gjeld		3 980 280	1 940 672
Sum langsiktig gjeld		3 980 280	1 940 672
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		696	436
Leverandørgjeld		1 251 931	464 985
Annen kortsiktig gjeld		196 023	54 628
Sum kortsiktig gjeld		1 448 650	520 049
Sum gjeld		5 428 930	2 460 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 377 141	1 074 610



Årsmøte 2021

Hoslebygg Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 18. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Hoslebygg Boligsameie årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 15. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrommet.no/eier/1252/arsmote/2021-2>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Fellesgjeld som følge av nødvendig vedlikehold og rehabilitering, samt konsekvenser for bokostnader.
6. Finansiering av nødvendig vedlikehold- og rehabiliteringsarbeider, samt konsekvenser for felleskostnader og / eller ekstra innbetalinger
7. Endring i Husordensreglens § 1 - Ytre orden. Ikke mat rottene.
8. Valg av valgkomitè
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hoslebygg Boligsameie

Sebastian Wagner-Larsen

Mette Rød Fredriksen

Tommy F Kristiansen

Andreas Tømmerbakke



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag (Begge har sagt seg villig til å være protokollvitner):

- Torill Raastad, Revesporet 3A

- Erik Mollèn, Revesporet 1B

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak

Torill Raastad og Erik Mollèn velges som protokollvitner.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Regnskapet og årsrapporten godkjennes.

Den negative egenkapitalen og det negative resultatet som følge av rehabiliteringsarbeidene, dekkes med låneopptak.

Forslag til vedtak

Årsregnskapet og årsrapporten godkjennes.

Den negative egenkapitalen og det negative resultatet som følge av rehabiliteringsarbeidene, dekkes med låneopptak.

Vedlegg

- 1. 1252 Årsrapport til styrerommet.no .pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sebastian Wagner-Larsen	2020-2022
Styremedlem	Mette Rød Fredriksen	2019-2021
Styremedlem	Tommy F Kristiansen	2020-2022
Styremedlem	Andreas Tømmerbakke	2019-2021

Valgkomiteen

Erik Arne Mollen	Revesporet 1 B
Bente Pedersen	Revesporet 1 B
Torill Raastad	Revesporet 3 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

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

Gårdsnummer 21 og bruksnummer 194

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **3 874 891**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **6 494 907**.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-2 665 678** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Sameiet hadde pr. 31.12.2020 negativ arbeidskapital på kr -107 692.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2021. Tiltakene innebærer låneopptak og ekstraordinære innbetalinger fra eierne.

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

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

Posten består bl.a. av kontoer både for drift og daglig vedlikehold og en konto for større planlagte vedlikeholdsoppgaver. Samlet sum i denne posten er kr 8 371 000, hvorav 371 000 er til daglig drift og vedlikehold og 8 000 000,- er til større planlagte vedlikeholdsoppgaver i 2021 som omfatter fasaderehabilitering. Dette prosjektet kan komme til å vare til 2022.

Fasadeprojektet omfatter alle 4 boligblokkene og dreier seg om nødvendig vedlikehold, på samme måte som alt rehabiliteringsarbeid vi har gjennomført i sameiet har gjort de siste årene. Det er iht lovverket styrets ansvar å gjennomføre nødvendig vedlikehold for at bygningsmassen ikke skal forfalle.

Omfanget av det arbeidet styret anser som nødvendig på byggenes fasader er beskrevet i vedlegget til et av forslagene det skal stemmes over på årsmøtet, men er også tidligere sendt ut som eget notat til alle seksjonseiere i sameiet.

Stikkord for det planlagte omfanget er:

- Full asbestsanering
- Etterisolering av yttervegger
- Utskifting av alle vinduer
- Reparasjon av løs murpuss
- Oppussing av eksisterende balkonger

Budsjettet ble satt opp i begynnelsen av januar og styret estimerte den gang, basert på foreløpig og uforbindtlig tilgjengelig informasjon, totale kostnader til i størrelsesorden 10-15 mill kr, litt avhengig av omfanget. I løpet av siste uken i februar har Obos Prosjekt AS gjort et tilsvarende overslag og kommet til at kostnaden på det omfanget vi har beskrevet vil ligge på ca 28 mill kr. Styret vil derfor vurdere punktene i budsjettet som gjelder låneopptak og prosjektkostnader på nytt i løpet av våren, og revidere disse punktene i budsjettet etter første halvår.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 300 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoslebygg Boligsameie.

Lån

Hoslebygg Boligsameie har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Sameiet betaler for tiden en rente på 2,95% for lånet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for jan og febr, men inkluderer en økning på ca kr 60,- pr mnd fra mars – des. for året 2021, for å dekke inn en økning i tjenestene fra Telenor.

Styret varsler allerede nå at det fra 2022 kan komme ytterligere økninger i felleskostnadene evt i kombinasjon med ekstra innbetalinger, for å finansiere det nødvendige vedlikeholdet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Hoslebygg Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hoslebygg Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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



Uavhengig revisors beretning - Hoslebygg Boligsameie



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 16. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 823 846	3 832 896	4 122 000	4 248 000
Andre inntekter	3	51 045	307 668	36 000	10 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 874 891	4 140 564	4 158 000	4 258 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-5 972	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 000	-4 875	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-128 095	-124 850	-128 600	-130 700
Konsulenthonorar	7	-85 303	-51 935	-50 000	-300 000
Drift og vedlikehold	8	-3 922 404	-2 418 284	-4 875 500	-8 371 000
Forsikringer		-273 838	-211 655	-222 240	-300 000
Kommunale avgifter	9	-602 879	-554 297	-605 650	-620 400
Energi/fyring	10	-605 045	-879 297	-1 019 000	-1 019 000
TV-anlegg/bredbånd		-335 361	-320 320	-330 000	-361 000
Andre driftskostnader	11	-359 860	-429 163	-435 200	-433 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 494 907	-5 165 825	-7 844 340	-11 713 450
DRIFTSRESULTAT		-2 620 016	-1 025 261	-3 686 340	-7 455 450
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 079	1 767	0	0
Finanskostnader	13	-75 741	-35 348	-241 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-45 662	-33 581	-241 000	0
ÅRSRESULTAT		-2 665 678	-1 058 842	-3 927 340	-7 455 450
Overføringer:					
Udekket tap		-2 665 678	-1 058 842		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	36 183	0
SUM ANLEGGSMIDLER		36 183	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		553	5 552
Forskuddsbetalte kostnader		29 328	379 630
Driftskonto OBOS-banken		1 198 402	633 465
Sparekonto OBOS-banken		1 091	1 086
Sparekonto OBOS-banken II		111 585	54 877
SUM OMLØPSMIDLER		1 340 958	1 074 610
SUM EIENDELER		1 377 141	1 074 610
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 051 789	-1 386 111
SUM EGENKAPITAL		-4 051 789	-1 386 111
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 980 280	1 940 672
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 980 280	1 940 672
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 256	54 628
Leverandørgjeld		1 251 931	464 985
Påløpte renter		696	436
Annen kortsiktig gjeld	17	130 767	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 448 650	520 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 377 141	1 074 610
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 16.02 .2021

Styret i Hoslebygg Boligsameie

Sebastian Wagner-larsen /s/

Mette Rød Fredriksen /s/

Tommy F Kristiansen /s/

Andreas Tømmerbakke /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 170 304
Sparing	225 024
Grunnpakke Telenor	198 912
Komplett Telenor	122 112
Garasje	95 400
Parkering	15 202
Bodleie	3 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 830 098

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-6 252
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 823 846

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ladepunkt elbil	15 190
Korrigeringer på reskontro	35
Oppgjør skadesak fra 2019	3 820
Utbetaling av tilskuddsmidler fra OBOS gir tilbake	32 000
SUM ANDRE INNTEKTER	51 045

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 881
Multiconsult	-81 422
SUM KONSULENTHONORAR	-85 303

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Proline AS	-2 935 841
Rørleggerhuset AS	-544 001
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 479 842
Drift/vedlikehold bygninger	-176 368
Drift/vedlikehold VVS	-120 439
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 842
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-66 718
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-14 100
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 095
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 922 404

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-396 611
Feieavgift	-2 300
Renovasjonsavgift	-203 968
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-602 879

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-145 327
Strøm el-kjele	-459 718
SUM ENERGI / FYRING	-605 045

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 351
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 969
Verktøy og redskaper	-4 397
Driftsmateriell	-3 135
Lyspærer og sikringer	-2 534
Vaktmestertjenester	-197 721
Renhold ved firmaer	-102 108
Snørydding	-20 729
Andre fremmede tjenester	-990
Trykksaker	-366
Andre kontorkostnader	-918
Porto	-936
Kontingenter	-2 400
Bank- og kortgebyr	-3 306
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-359 860

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	339
Renter av sparekonto i OBOS-banken	441
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	569
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 730
SUM FINANSINNTEKTER	30 079

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-75 741
SUM FINANSKOSTNADER	-75 741

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass		
Tilgang 2020	42 155	
Avskrevet i år	-5 972	
		36 183

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		36 183
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 972
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2019	-2 006 000	
Økning i år	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	65 328	
Nedbetalt i år	160 392	
		-3 980 280

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 980 280
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader - Entelios AS (el-kjele)	-89 278
Andre påløpte kostnader	-41 489

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-130 767
-----------------------------------	-----------------

Påløpte kostnader i 2020, blir betalt i 2021



Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Generelt:

Styret har hatt et travelt år, som vanlig. Det er interessant å sitte i styret når det skjer mye og man ser at ting blir gjort og at arbeidet gir resultater.

Styret har i 2020 hatt 26 styremøter. I tillegg har vi kommunisert mye på telefon og epost.

Styrets oppfatning er at 4 personer i styret, bestående av 1 styreleder og 3

styremedlemmer, har fungert godt. Styret har god kompetanse innen finans, jus, regnskap og teknikk.

Styret har bl.a. arbeidet med og organisert følgende saker i 2020:

1. Året startet med at vi engasjerte ABVK (Asker og Bærum Vaktmesterkompani) til å fjerne alle juletrærne, både sameiet sitt eget tre og fra leilighetene som ønsket det. Dette har blitt en fast ordning midt i januar.
2. Den største saken i 2020 har definitivt vært rørfornyning utført av Proline AS. Våren ble brukt til planlegging og arbeidet startet opp i Revesporet 6 i mars. Før arbeidet var ferdig i nr 6 måtte vi avbryte pga koronasituasjonen og de tiltakene som ble iverksatt. Etter et par måneder klarte vi å starte opp igjen med den delen av arbeidet hvor Proline ikke trengte adgang til leilighetene. Sent på høsten kunne vi igjen starte opp med arbeidet i resten av leilighetene. Nå gjenstår kun noe av de øverste delene fra taket og ned til 4 etasje. Dette arbeidet vil bli utført i april/mai 2021, iløpet av en uke hvor det er pent vær. Styret er fornøyd med den jobben Proline har utført, og har hatt god kommunikasjon med dem hele tiden. Tilbakemeldingene fra Proline er at det er sjelden de gjennomfører rørfornyning i bygg hvor rørene har vært så rustne som de var i Hoslebygg. De fleste sameier/borettslag tar denne jobben mye tidligere. Av den grunn skjedde det et par uhell, og enkelte steder måtte vi skifte ut noen rørdeler. Proline samarbeidet med Rørleggerhuset og Spylehuset på disse ekstrajobbene som dukket opp. Til sammen så koster Rørføringsprosjektet oss ca 3,3 mill kr.
3. I forbindelse med at vi måtte grave opp ved kortenden av Revesporet 1, så fikk vi skiftet ut den gamle inntaksledningen for vann i blokka. Dette kostet oss ca 200.000,- kr.
4. Det ble sendt ut vanlig innkalling til årsmøtet 2020, men vi måtte gjøre om dette til et digitalt møte. Siden det ikke ble mulig å diskutere ting utsatte vi behandling av en rekke saker som var sendt inn som forslag. Dette gjaldt:
 - 4.1. Forslag til endring av fargesammensetning i sameiet og maling av garasjer.

Det ble uttrykt et sterkt ønske fra en del seksjonseiere i 2020 om å male blokkene og garasjene i nye farger. Styret har i 2020 kontaktet et fargestudio som har vært på befaring. Vi har inkludert valg av nye farger i fasadeprosjektet. Seksjonseierne vil få anledning til å stemme over dette når de konkrete forslagene foreligger.
 - 4.2. Garasjekomiteén foreslo å etablere inntil 9 nye garasjeplasser/carports i sameiet.

Dette arbeidet er i gang, men siden sameiet mangler 11 garasjer mener styret det er viktig å få plassert 11 nye garasjer inn som en endring av reguleringsplanen for området. Når det er gjort kan vi i neste fase bygge etter behov. Det er etablert en garasjegruppe og en plangruppe i sameiet, som jobber med å finne mulige plasseringer av garasjene. Når vi har et forslag vi tror på vil vi be om et uformelt

møte med kommunen for å diskutere hvordan vi sender inn en søknad om endring av reguleringsplanen.

4.3. Forslag fra hagegruppen og idéer for mandat og organisering av arbeidet.

4.4. Lage søppelstativ / inngjerding av containerplassene.

4.5. Forslag til utbedring av beplantning langs Revesporet/foran fellesgarasje.

4.6. Forslag til forbedring av belysning (2 forslag).

4.7. Forslag om å sjekke trærne i sameiet.

Vi har i praksis slått sammen forslagene 4.3 – 4.7. Det er etablert en plangruppe som skal utarbeide et forslag til hvordan vi vil organisere fellesarealene i sameiet. Det vil bli utarbeidet en plan med forslag til hvor vi vil ha beplantning, hvor det passer med sittegrupper ute, hvor kan vi ha sykkelstativ, beholdere for renovasjon/søppel, og garasjer/carports, etc. Når denne planen er utarbeidet vil den bli sendt ut til alle, slik at vi kan få tilbakemeldinger. (Se også rapport fra Hagekomitèen).

5. Varmt vann i blokkene har i noen tilfeller vært et problem. Varmtvannsberederne er mellom 20-25 år gamle, og vi bør planlegge for utskifting om ikke så lenge. I mellomtiden har vi skiftet deler i rørsystemet, tilbakeslagsventiler og pumper for varmtvannssirkulasjon. For øyeblikket gjennomfører vi feilsøking på årsak til for lite varmt vann og varierende temperatur på varmtvannet i Rsp 4.
6. I sommer gjennomførte vi vedlikehold av portene på garasjene i rekken utenfor Rsp 4. Nøddåpnere ble reparert, trinser og wirere skiftet og smurt og portene justert. Noen låser ble også skiftet.
7. Før rørfornyingsprosjektet startet hadde vi tette avløp i Rsp 6 et par ganger, som resulterte i at kloakken kom opp på gulvet i 4 leiligheter i 1 etasje. Bærum Septik måtte spyle rørene og fikset problemet.
8. Vi har måttet tilkalle Hemerlås AS flere ganger pga problemer med nøkler, døråpnere, ringeklokker, etc. Særlig utgangsdørene i oppgangene begynner å bli slitte og trenger mye vedlikehold.
9. For ca 8 år siden inngikk vi en kontrakt med låsefirmaet Heikki Bruvik AS om å skifte låsene til et nytt system i sameiet. Det har vist seg at ganske mange nøkler har sluttet å fungere, og vi har fått nye på garanti. Vi har imidlertid en garantisak på dette systemet. Problemet er at Heikki Bruvik er kjøpt opp av Hemerlås AS og vi har problemer med å få skikkelig gehør for det vi mener er en garantisak. Vi har brukt en del tid på dette i 2020.
10. Flere har klaget på radiatorer som ikke bli varme og at det er for kaldt i leilighetene. Vi har hatt rørlegger til å fikse dette noen steder, og feilen ligger ofte i reguleringsventilen som slipper vann inn i radiatoren eller i utløpet av radiatoren som kanskje har gått tett.
11. Noen har rapportert om termoglass i vinduene som er punktert og dugger. Og to leiligheter har fått skiftet glass i et vindu. Siden vi nå planlegger å skifte alle vinduer som en del av fasadeprosjektet, vil ikke styret skifte flere glass i enkeltvinduer før dette prosjektet startes.
12. Det var rot i Obos sine registre for sameiets utleie av parkeringsplasser, og mange ble ikke trukket for betaling av leie sammen med felleskostnadene. Dette skal nå være i orden.
13. Vi endret reglene for leie av parkeringsplasser og skiller nå mellom de plassene som er prioritert for de seksjonene som ikke har garasje (11 stk), og de plassene som leies ut iht en venteliste (4 stk).



14. Parkering på fellesarealene er ett av temaene styret ofte får henvendelser om. Dette gjelder parkering foran garasjene og nær oppgangene til blokkene. Styret minner om de detaljerte bestemmelsene i vedtekter og husordensregler, som er vedtatt av årsmøtet, og ber alle respektere disse.
15. Vi har gjennomgått meglermappen i Obos, som er grunnlaget for mange meglere når de skal selge leilighetene for seksjonseiere som skal flytte. Dette bør gjøres regelmessig.
16. Oljefyr og el.kjele har vært igjennom årlig service.
17. Lekeplassen som ble beskrevet i forrige årsrapport, er nå montert foran Revesporet 4. Obos sponset denne med ca 30.000,- kr.
18. Styret har forsøkt å finne ut hvem som kan informere oss om vi er pliktige til å ha et bomberom, eller om vi kan fjerne all gammel utrustning til bomberommet, som ventiler og luker i veggen, tunge jerndører, etc. Dersom vi kan fjerne dette tror vi det blir lettere å fikse på vannlekkasjene vi ser på gulvet i disse rommene.
19. Hagekomiteen rapporterer at vi har gjennomført 2 dugnader, pluss at Hosle Vel som vanlig stilte med containere for ting som kan kastes.
Fokus på våren 2020 var kutting av greiner, nyplanting og løvraking. Henting av det innsamlede ble som vanlig besørget av Hosle Vel.

Pga store løvmengder ble det også gjennomført en dugnad i September - primært løvraking. Bortkjøring ble organisert av sameiet.

Begge dugnader ble gjennomført med bra fremmøte og i tråd med Corona-restriksjoner. Forøvrig har noen ildsjeler i stor utstrekning bidratt utenom dugnadene, med utbedring etter graving, ytterligere beplantning mm.
20. Vi engasjerte Multiconsult til å gjennomføre en tilstandsvurdering av balkongene våre høsten 2020. For noen år siden ble vi rådet til å skifte dem ut basert på en teknisk/økonomisk vurdering. Imidlertid koster dette mye penger, og styret ville finne ut hvordan den tekniske tilstanden på balkongene var. Det viser seg at ingenting tyder på at balkongene ikke er sterke nok til å stå i minst 15 år til. Dermed vil styret fokusere på litt nødvendig oppussing nå, som f.eks murpuss, og forskyve de store balkongfornyingskostnadene minst 15 år frem i tid.
21. Multiconsult har i tillegg gjennomført en tilstandsvurdering av fasader på blokkene og vanninntrengning i fellesgarasjen. Rapporten fra dette arbeidet, som er sendt ut til alle tidligere, samt undersøkelser som tidligere er utført av Obos Prosjekt og Consolvo, danner grunnlaget for styrets forslag til omfanget av fasadeprosjektet.
22. Styret har inngått en kontrakt med Rentokil AS for å se om vi kan bli kvitt rotteproblemet i sameiet. Det er i denne sammenhengen viktig at ingen kaster ut, eller henger opp fuglemat, da rottene elsker dette og spiser det.
23. Vi har nylig gjennomført en pliktig årlig kontroll av ladesystemet for elbiler. Systemet er dimensjonert for 64 elbiler, som kan lade samtidig. Et smart-system fordeler tilgjengelig strøm mellom husholdningene og de bilene som lader.
24. Basert på et vedtak vi gjorde i styret, har vi inngått en avtale med distributør av aviser etc. om at vi ikke vil ha uønsket reklame levert i sameiet. Dersom noen fremdeles får dette vil vi gjerne ha beskjed, slik at vi kan ta det opp med distributøren.
25. Før jul tok vi kontakt med et firma for å få skiftet alle gamle lufterventiler i grunnmuren og for å fikse vinduene til fyrrømmet, for at rotter og mus ikke skal kunne komme inn i byggene. Dette arbeidet vil starte opp om kort tid.

26. Styret vurderte strømmarkedet i høst og var blant dem som irriterte seg over fakturaer som var vanskelige å forstå. Vi har fra 1. jan 2021 skiftet strømleverandør til Klarkraft AS, som leverer strøm til spotpris med et fast påslag. Et par av styremedlemmene skiftet sitt privatabonnement samtidig.
27. Styret har forhandlet om renten på lånene vi har tatt opp, og fått den redusert fra 3,2 til 2,95 %. Sameier får ikke så gode renter som privatpersoner, fordi verdiene i et sameie tilhører seksjonseierne og ikke sameiet. Sameiet har derfor dårligere sikkerhet å tilby bankene. Vi er fornøyde med denne renten. Vi har lån i Obosbanken.
28. Det ble i desember meldt om en ny lekkasjesak på taket i Revesporet 1A. Vi skiftet sluket for nedløpet for regnvann og la ny takpapp på et par kvadratmeter tak.

Styret planlegger bl.a. å arbeide med følgende større saker og vedlikeholdsprosjekter i 2021:

1. Styret har iløpet av de senere årene sendt ut mye informasjon om nødvendig rehabiliteringsarbeid i sameiet. I 2018 ble det sendt ut en oversikt over arbeid som den gang ble anslått til ca 20 mill kr. Flere av disse arbeidene er gjennomført, men nye ting har kommet på listen. Forhold som prisstigning, nye ting på listen og det at vedlikehold ofte blir dyrere jo lengre man venter, gjør at vedlikeholdskostnadene øker.
2. Fasadeprosjektet, slik det er beskrevet i notatet som tidligere er sendt ut, inkluderer ting som er etterlyst av seksjonseiere, som f.eks vurdering av ytterdører, oppussing av inngangspartier og trapp ved Rsp 3B, utskifting av alle dårlige lufteventiler i grunnmuren, etc. Enova gir sannsynligvis ikke støtte til dette arbeidet, fordi de legger om støtteordningene sine.
 - 2.1. Styret vil imidlertid søke Enova om støtte til en «Helhetlig kartlegging av bygg». Dette er en kartlegging av alle potensielle energisparende tiltak som sameiet kan iverksette, og vil hjelpe oss med å prioritere innholdet i fasadeprosjektet, samt være en god dokumentasjon dersom vi finner ordninger vi kan søke økonomisk støtte fra.
 - 2.2. Styret har sist uke mottatt et kostnadsoverslag fra Obos Prosjekt AS på det omfanget som er beskrevet i notatet. Denne kostnaden, som er på 28 mill kr, gjør at styret må gjennomgå omfanget på nytt og omprioritere oppgavene. Styret anser imidlertid alt i notatet som nødvendig vedlikehold, men stiller seg nå spørsmålet om vi kan ta oss råd til å gjennomføre all nødvendig rehabilitering på én gang. Det endelige omfanget av fasadeprosjektet vil ikke bli besluttet før styret har hatt en gjennomgang med en fagkyndig person. Styret ber imidlertid om et par rådgivende tilbakemeldinger fra alle seksjonseierne på to ulike forslag som er lagt ut til avstemming. Det totale omfanget av nødvendig rehabilitering kan enten gjennomføres som ett stort prosjekt, som vi begynner på i 2021, eller det kan deles opp i flere mindre i årene som kommer med ulike konsekvenser for felleskostnadene. Styret vil sette pris på å få tilbakemelding på dette i form av resultatet fra avstemningen.
3. Utarbeide helhetlig plan for bruk av fellesområdene i sameiet. Planen skal inneholde forslag til:
 - 3.1. Mulige plasseringer av nye garasjer / carports.
 - 3.2. Mulige forslag for beplantning.
 - 3.3. Mulige løsninger for plassering av sittegrupper og heller.



3.4. Mulige plasseringer av sykkelstativ og lekeområder.

3.5. Mulige mer permanente plasseringer av søppelbeholdere

4. Endring av kommunal reguleringsplan for senere å kunne sette opp inntil 11 nye garasjer / carports på sameiets fellesområder.
5. Finne ut om utstyr/tunge ståldører i bomberommet kan fjernes slik at vi kan vurdere løsninger for å stoppe vanninntrengning i rommet og i fellesgarasjen.
6. Vurdere om varmtvannssituasjonen i enkelte blokker er slik at vi må vurdere utskifting av noen beredere.
7. Sjekke nedløp for regnvann fra takene og skifte de slukene som er dårlige.
8. Rette opp det som må rettes i HMS-systemet i sameiet.
9. Styret vil i 2021 gjennomgå alle løpende avtaler vi har med underleverandører for å se om det er muligheter for å senke noen av de øvrige utgiftene i sameiet.
10. Hagekomiteen har levert følgende plan til styret for arbeidet i 2021:
Hagegruppen har kommet til at det utover vanlig vedlikehold og dugnadsarbeid er spesielt 4 fokusområder for 2021, som vi håper vil kunne finansieres innen budsjettet for 2021:

- Hagegruppen ser at det er behov for litt jevnlig vedlikehold av grøntområdene i tillegg til ABVK sin gressklipping og dugnadene. Vi inviterer derfor flere med litt interesse for hagestell som synes det er hyggelig å møtes en gang i blant og drive litt hagearbeid og sosialt samvær i fellesskap. Ta gjerne kontakt med én av følgende:
 - Bente Pedersen, Revesporet 1b, tel: 917 86 506
 - Torill Raastad, Revesporet 3a, tel: 908 79 653
 - Erik Mollén, Revesporet 1b, tel: 995 44 330
 - Gry Frellumstad, Revesporet 6a, tel: 410 20 940
- Hagegruppen ønsker å bearbeide bedet/området rundt transformatoren foran R.sp. 1, og plantet busker som gir ly for sittegruppen innenfor og gjør området lettere å vedlikeholde. Det er også ønske om å få etablert en "plating/helleplass" under hagemøblene slik man har fått til ved nr 4 og 6. Dette vil gjøre utemøblene mer trivelig å bruke, samt spare møblene for slitasje ved hver gressklipping (da dras de rundt og blir veldig slitt).
- Det er fremkommet ønske om fjerning/trimming av noen trær. Hagegruppen har kontaktet et firma for å få en faglig vurdering av våre trær slik at vi kan legge en plan for trærne, og for prisoverslag på det som evt. bør gjøres inneværende år.
- Hagegruppen ser behov for tilgang til en litt kraftig, batteridreven "kantklipper". Vi vil anmode styret om midler til et slikt innkjøp.

I tillegg til dette kommer vanlige oppgaver under drift og vedlikehold som må tas når tingene skjer.

Hjemmeside

Sameiets hjemmeside er: www.hoslebygg.no. Denne vil bli nedprioritert til fordel for www.vibbo.no i tiden som kommer.

Vibbo

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

**Vaktmester**

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

Dersom den enkelte seksjonseier 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 trappeoppgangene.

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.

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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Energimerking**

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no. Det anbefales at man registrerer seg på «Min side» hos Telenor, slik at man kan følge med på eget abonnement, foreta valg av strømmetjenester på T-We, etc.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret følger de retningslinjer for styrearbeid som Obos har vedtatt og 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.

Digitalt årsmøte:

Det ordinære årsmøte i Hoslebygg Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no. I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

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

Hvordan deltar du på årsmøtet?**Alt. 1: Dersom du skal delta og stemme digitalt:**

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

Alt. 2: Dersom du avgir stemme på papir (Analog stemme):

Skjemaet på neste side er for deg som ikke har mulighet til å avgj stemme digitalt.



STEMMESEDDEL FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE, SEKSJON NR _____

SEKSJONSEIER(E): _____

STEMMESEDDEL FOR DEM SOM AVGIR STEMME PÅ PAPIR.

Dersom du ønsker å bruke stemmeseddel på papir, bruker du denne stemmeseddelen.

Brukes i forbindelse med gjennomføring av årsmøte/ generalforsamling i 2021

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Tidsplan for årsmøtet:

- Innkallingen vil bli sendt ut i god tid før årsmøtet, slik at alle kan sette seg inn i sakene.
- **Møtet åpnes for avstemning om morgenen mandag 15. mars kl 09:00 og stenges torsdag 18 mars kl 09:00.**
- Møtet er åpent for avstemning i 3 dager.

Selskapsnummer: 1252

Selskapsnavn: Hoslebygg Boligsameie

Seksjonsnummer / Leilighetsnummer : _____ (Skal være et nummer mellom 1 og 64).

Navn på seksjonseier (e):

1) _____

2) _____

Jeg bekrefter at jeg ikke allerede har, eller ikke kommer til å avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

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

Eksempel:

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



STEMMESEDDEL FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE, SEKSJON NR _____

SEKSJONSEIER(E): _____

Saker til behandling (saker som det skal stemmes over):

Alle sakene er presentert i innkallingen.

1) Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	

2) Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Torill Raastad og Erik Mollén velges som protokollvitner.

For		Mot	

3) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

Det negative resultatet som følge av rehabiliteringsarbeidene, dekkes med låneopptak.

For		Mot	

4) Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 150 000.

For		Mot	



STEMMESEDDEL FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE, SEKSJON NR _____

SEKSJONSEIER(E): _____

5) Fellesgjeld som følge av nødvendig vedlikehold og rehabilitering, samt konsekvenser for bokostnader:

Spørsmål 1:

Hvor høy fellesgjeld pr eierseksjon er du villig til å akseptere pr eierseksjon dersom lånet brukes til å finansiere nødvendig rehabilitering i sameiet?

Alt.:	Størrelse på fellesgjeld pr eierseksjon (leilighet):	Kryss av for det alternativet du er villig til å strekke deg til for å få arbeidene utført.
a)	150 000– 200 000	
b)	200 000 – 300 000	
c)	300 000 – 400 000	
d)	400 000 – 500 000	

Spørsmål 2:

Hvor stor økning i de månedlige bokostnadene (felleskostnader eller ekstra innbetalinger) er du villig til å akseptere for å få utført nødvendige vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider?

Alt.:	Økning i bokostnader (felleskostnader og/eller ekstra innbetalinger) pr mnd.	Kryss av for det alternativet du er villig til å strekke deg til for å få arbeidene utført.
a)	0 – 500 kr pr mnd.	
b)	500 – 1000 kr pr mnd.	
c)	1000 – 1500 kr pr mnd.	
d)	1500 – 2000 kr pr mnd.	

Vedlegg 1.

Styrets beskrivelse av foreslått innhold i fasadeprosjektet.pdf



STEMMESEDDEL FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE, SEKSJON NR _____

SEKSJONSEIER(E): _____

6) Finansiering av nødvendig vedlikehold- og rehabiliteringsarbeider, samt konsekvenser for felleskostnader og / eller ekstra innbetalinger:

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak 1, 2 eller 3 – kryss av for hvilke(t) forslag du stemmer for og hvilke(t) du stemmer mot:

Forslag 1:

Behov for ekstra inntekter til sameiet skal dekkes utelukkende av økte felleskostnader. Dette vil medføre økte felleskostnader.

For		Mot		Spiller ingen rolle:	
------------	--	------------	--	-----------------------------	--

Forslag 2:

Behov for ekstra inntekter til sameiet skal dekkes utelukkende av planlagte ekstra innbetalinger gjennom året. Disse innbetalingene skal være synlige i budsjettet. Dette vil medføre at felleskostnadene ikke økes som følge av dette prosjektet. Det totale beløpet som hver seksjonseier må betale inn pr år vil imidlertid være det samme som i forslag 1.

For		Mot		Spiller ingen rolle:	
------------	--	------------	--	-----------------------------	--

Forslag 3:

Behov for ekstra inntekter skal dekkes som en kombinasjon av forslag 1 og 2. Dette vil medføre en mindre økning i felleskostnadene enn forslag 1, og reduserte ekstra innbetalinger i forhold til forslag 2. Det totale beløpet som hver seksjonseier vil betale pr år vil imidlertid være det samme som i forslag 1 og 2.

For		Mot		Spiller ingen rolle:	
------------	--	------------	--	-----------------------------	--



STEMMESEDDEL FOR HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE, SEKSJON NR _____

SEKSJONSEIER(E): _____

7) Endring i Husordensreglenes § 1 - Ytre orden. Ikke mat rottene.

Forslag til vedtak:

Husordensreglenes § 1, Ytre orden, endres til:

Stikkveier, og andre fellesarealer som gressplener, lekeplasser, plass rundt søppelbeholdere, etc må holdes ryddige. Sameiets felles hagemøbler kan benyttes av alle, og alle har et ansvar for å ta vare på dem. Alle har et ansvar for at sameiets uteområder har god orden og er trivelige oppholdssteder for både barn og voksne. Beboere må ikke legge ut eller henge opp mat til fuglene, fordi dette er det samme som å mate rottene i sameiet, og gjør arbeidet med å fjerne rotteplagen vanskeligere.

For		Mot	

8) Valg av valgkomite sett kryss for den/de du stemmer på.

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Bente Pedersen	
Valgkomite	Erik Mollén	
Valgkomite	Toril Raastad	

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

Det skal velges 1 styreleder, 3 styremedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Tommy F Kristiansen	
Styremedlem	Trine Vikhals	
Styremedlem	Mette Rød Fredriksen	
Styremedlem	Andreas Tømmerbakke	

Skjemaet legges i styrets postkasse på veggen ved siden av porten til fellesgarasjen innen fristen torsdag 18. mars kl 09:00, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-



Sak 5

Fellesgjeld som følge av nødvendig vedlikehold og rehabilitering, samt konsekvenser for bokostnader.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har i løpet av de senere årene sendt ut mye informasjon om nødvendige rehabiliteringsarbeider i sameiet. I 2018 ble det bl.a. sendt ut en oversikt over arbeider som den gang ble anslått til ca 20 mill kr. Flere av disse arbeidene er gjennomført, men nye ting har kommet på listen. Byggenes fasader har vært gjenstand for undersøkelser av ulike fagkyndige personer bl.a. siden utarbeidelse av vedlikeholdsnøkkelen i 2012, Skisseprosjektet i 2015 og Multiconsults undersøkelse i 2020. De fagkyndige som har laget tidligere rapporter har basert sine anbefalinger og forslag til vedlikehold på egne erfaringer. Deres erfaringer og råd er styrets begrunnelse for forlagene. Gjennom denne perioden og på bakgrunn av tilbakemeldinger fra seksjonseiere i sameiet både på mail, i diskusjoner på tidligere årsmøter og ekstraordinære årsmøter for flere år tilbake, har styret dannet seg et klart bilde av vedlikeholdsbehovet for fasadene og andre tekniske installasjoner i sameiet.

Se nærmere beskrivelse av saken i vedlegget.

Styret ønsker en rådgivende tilbakemelding fra seksjonseierne på de to spørsmålene som er skrevet under «Styrets Innstilling». Det er fire alternativer for fellesgjeld og fire alternativer for økning i felleskostnadene.

Styrets innstilling

Styret har behov for tilbakemelding i form av en rådgivende avstemming, og støtter at det stemmes over dette. Styret ønsker primært å gjennomføre så mye av de nødvendige rehabiliteringsarbeidene som mulig og ønsker å finansiere dette ved et høyt, men forsvarlig og bærekraftig låneopptak.

Styret ber om en rådgivende tilbakemelding på følgende spørsmål:

1. Hva anser du for å være et akseptabelt beløp for fellesgjelden pr eierseksjon dersom lånet finansierer nødvendig rehabilitering i sameiet?
2. Hvor stor økning i de månedlige bokostnadene (felleskostnader eller ekstra innbetalinger) er du villig til å akseptere for å få utført nødvendige vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider?

Styret informerer i vedlegget om det foreslåtte omfanget av fasadeprosjektet. Tilbakemelding gjennom denne rådgivende avstemningen vil hjelpe styret til å prioritere oppgaver fremover.

Forslag til vedtak 1

Er du villig til å akseptere en fellesgjeld på 150 000-200 000,- kr pr eierseksjon, dersom lånet brukes til å finansiere nødvendig rehabilitering i sameiet?



Forslag til vedtak 2

Er du villig til å akseptere en fellesgjeld på 200 000-300 000,- kr pr eierseksjon, dersom lånet brukes til å finansiere nødvendig rehabilitering i sameiet?

Forslag til vedtak 3

Er du villig til å akseptere en fellesgjeld på 300 000-400 000,- kr pr eierseksjon, dersom lånet brukes til å finansiere nødvendig rehabilitering i sameiet?

Forslag til vedtak 4

Er du villig til å akseptere en fellesgjeld på 400 000-500 000,- kr pr eierseksjon, dersom lånet brukes til å finansiere nødvendig rehabilitering i sameiet?

Forslag til vedtak 5

Er du villig til å akseptere en økning i de månedlige bokostnadene (felleskostnader og/eller ekstra innbetalinger) på mellom kr 0,- og kr 500,- kr pr mnd, for å få utført nødvendige vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider?

Forslag til vedtak 6

Er du villig til å akseptere en økning i de månedlige bokostnadene (felleskostnader og/eller ekstra innbetalinger) på mellom kr 500,- og kr 1000,- kr pr mnd, for å få utført nødvendige vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider?

Forslag til vedtak 7

Er du villig til å akseptere en økning i de månedlige bokostnadene (felleskostnader og/eller ekstra innbetalinger) på mellom kr 1000,- og kr 1500,- kr pr mnd, for å få utført nødvendige vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider?

Forslag til vedtak 8

Er du villig til å akseptere en økning i de månedlige bokostnadene (felleskostnader og/eller ekstra innbetalinger) på mellom kr 1500,- og kr 2000,- kr pr mnd, for å få utført nødvendige vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider?

Vedlegg

1. Årsmøtet 2020 - Vedlegg til sak nr 5 - Fellesgjeld.pdf
2. Styrets beskrivelse av foreslått innhold i fasadeprosjektet.pdf



01-03-2021

1252 HOSLEBYGG, årsmøte 15-18 mars 2021: Vedlegg til sak nr 5:

Fellesgjeld som følge av nødvendig vedlikehold og rehabilitering, samt konsekvenser for bokostnader:

Bakgrunnsinformasjon:

Styret har i løpet av de senere årene sendt ut mye informasjon om nødvendige rehabiliteringsarbeider i sameiet. I 2018 ble det bl.a. sendt ut en oversikt over arbeider som den gang ble anslått til ca 20 mill kr. Flere av disse arbeidene er gjennomført, men nye ting har kommet på listen. Byggenes fasader har vært gjenstand for undersøkelser av ulike fagkyndige personer bl.a. siden utarbeidelse av vedlikeholdsnøkkelen i 2012, Skisseprosjektet i 2015 og Multiconsults undersøkelse i 2020. De fagkyndige som har laget tidligere rapporter har basert sine anbefalinger og forslag til vedlikehold på egne erfaringer. Deres erfaringer og råd er styrets begrunnelse for forlagene. Gjennom denne perioden og på bakgrunn av tilbakemeldinger fra seksjonseiere i sameiet både på mail, i diskusjoner på tidligere årsmøter og ekstraordinære årsmøter for flere år tilbake, har styret dannet seg et klart bilde av vedlikeholdsbehovet for fasadene og andre tekniske installasjoner i sameiet.

Fasadeprosjektet er et rehabiliteringsprosjekt som dreier seg om nødvendig vedlikehold, slik alt rehabiliteringsarbeid vi har gjennomført i sameiet de siste årene har gjort. Styret mener notatet som er sendt ut tidligere, og som ligger som et vedlegg til dette forslaget, gir et riktig bilde av en fornuftig vedlikeholdspakke for rehabilitering av fasadene på de 4 blokkene.

Forrige uke mottok styret et kostnadsestimat for fasadeprosjektet slik det er beskrevet i vedlegget, som var på 28 mill kr.

AKTIVITET

Balkonger	1 950 000
Fasader	7 600 000
Vinduer og dører	6 730 000
Diverse	300 000
BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:	16 580 000
Rigg og drift av byggeplass	2 490 000
ENTREPRISEKOSTNADER eks. mva.:	19 070 000
25 % merverdiavgift	4 770 000
ENTREPRISEKOSTNADER Inkl. 25 % mva.:	23 840 000
Prosjektadministrasjon og prosjektering	1 300 000
Øvrige byggherrekostnader	330 000
Prisstigning pr. år: 2,5 %	940 000
FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD	26 410 000
Uforutsette kostnader	1 670 000
TOTALE KOSTNADER	28 080 000

Med 64 leiligheter i sameiet gir det er fellesgjeld pr leilighet på 439 000 kr.

Dette er høyere enn styret la til grunn da budsjettet for 2021 ble utarbeidet i januar. Styret må derfor vurdere på nytt hva omfanget av rehabiliteringsarbeidene for de neste årene skal være, og hvordan vi skal prioritere blant oppgavene.

Det er iht lovverket styrets ansvar å gjennomføre nødvendig vedlikehold for at bygningsmassen ikke skal forfalle. På den andre siden må dette gjøres på en måte som er bærekraftig for sameiets



01-03-2021

økonomi, uten at felleskostnadene blir urimelig høye, uten av fellesgjelden pr eierseksjon blir for høy, men allikevel slik at sameiet kan betjene det lånet vi må ta opp.

I tillegg ønsker ikke styret å gjøre økonomien så stram at vi ikke klarer å gjennomføre andre nødvendige rehabiliteringsoppgaver når det blir nødvendig. (Det kan f.eks dreie seg om å fornye alle varmtvannsberederne i sameiet, som nå er 20-25 år gamle).

Styret ønsker en rådgivende tilbakemelding fra seksjonseierne på de to spørsmålene som er skrevet under «Styrets Innstilling».

29-01-2021

STYRETS BESKRIVELSE AV FORESLÅTT OMFANG AV FASADEPROSJEKTET 2021, FOR REVESPORET 1, 3, 4 6.

1 Generelt:



Hensikten med denne spesifikasjonen er å beskrive de oppgavene styret mener naturlig passer inn i omfanget av et prosjekt som skal omfatte rehabilitering av blokkenes ytre overflater. Styret har valgt å kalle dette prosjektet for «Fasadeprosjektet». Notatet vil bli distribuert til alle seksjonseiere som informasjon før årsmøtet, men vil i tillegg være informasjon til de firmaene som sameiet vi be om å sende tilbud på spesifikasjons- og oppfølgingsjobben av dette prosjektet.

Styret mener det er naturlig at en fagkyndig person, som f.eks Multiconsult eller OBOS Prosjekt assisterer Hoslebygg Boligsameie i gjennomføring av prosjektets ulike faser. Vi tenker oss at disse fasene er:

1. Forprosjekt: Undersøkelse som viser dagens tilstand på bygningsmassen. Styret anser at denne fasen er gjennomført. Ref. Skisseprosjektet utført av OBOS Prosjekt AS (jan 2015) og rapporten fra Multiconsult AS (okt 2020).
2. Beskrivelse av fasadeprosjektets omfang: Styret beskriver ønsket omfang av prosjektet, slik at et konsulentfirma får tilstrekkelig grunnlag for å lage nødvendig dokumentasjon

for å kunne gjennomføre prosjektet. Dette notatet er dokumentasjon på at denne fasen er gjennomført.

3. Gjennomgang av styrets prosjektbeskrivelse, samt lage et foreløpig kostnadsoverslag. En fagkyndig person vil bli forespurt om å gjøre dette. Det er et krav iht TEK 17 at det i forbindelse med dette arbeidet også må utarbeides en miljøkartleggingsrapport, med tanke på hva som må fjernes av miljøfarlig avfall i forbindelse med rehabiliteringen. Denne skal foreligge før oppstart av arbeidet.

Styret har behov for å motta tilbakemelding med et kostnadsoverslag basert på konsulentfirmaets egne erfaringer innen 28-01-21. Dette vil bli brukt både som informasjon på sameiets årsmøte 15. mars, og for å vurdere finansiering og omfang av prosjektet.

4. Styret vil vurdere kostnadsoverslaget og ta stilling til om prosjektet lar seg finansiere innenfor sameiets økonomiske rammer. Evt. vil styret justere omfanget av arbeidet.
5. En fagkyndig person vil utarbeide anbudsdokumenter, få inn tilbud fra entreprenører og andre leverandører, tildele kontrakter i samarbeid med styret og følge opp fremdriften av prosjektet i gjennomføringsperioden, inkl overtagelse ved prosjektslutt.

2 Alternative målsettinger for fasadeprosjektet.

Styret anser at sameiet har følgende to alternative mulige målsettinger når omfanget av fasadeprosjektet skal spesifiseres:

1. Prosjektet og tiltakene kan evt begrense seg til kun å fokusere på blokkenes utseende og kun være en generell utvendig oppussing.
2. Prosjektet og tiltakene kan inkludere både utseende og tiltak som påvirker inneklima positivt.

Styret har valgt å fokusere på alternativ 2, som vil inkludere både asbestsanering av fasader, etterisolering, utskifting av alle vinduer, oppussing av balkonger og fasader, samt oppgradering av ventilasjonsanlegget. Dette notatet tar for seg hvilke arbeider vi må gjennomføre som en konsekvens av denne målsettingen.

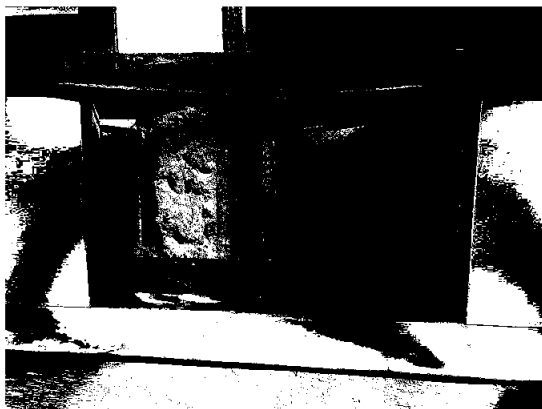
3 Beskrivelse av omfanget av et prosjekt som har som målsetting å rehabilitere både utseende og inneklima i Revesporet 1, 3, 4 og 6.

Nedenfor beskriver styret hvilke oppgaver de ser for seg blir nødvendige å gjennomføre i et fasaderehabiliteringsprosjekt:

3.1 Full asbestsanering av fasader.

1. Det er avdekket at ytterveggene på balkongsiden av blokkene har to lag med fasadeplater som inneholder asbest. Begge disse lagene må fjernes.
2. Det ser ut som om isolasjonen i vegg bak innerste platelag ligger rett mot platene uten papp imellom. Asbestsaneringsfirmaet mener de også må fjerne isolasjonen som er i kontakt med asbestplatene. Dette betyr antagelig at all isolasjon i ytterveggene på balkongsiden må fjernes som en del av asbestsaneringen.

3. Spikerslagene for det ytre laget av asbestholdige plater må fjernes for å få løsnet indre lag med asbestholdige plater. Det antas at spikerslagene er trykkimpregnert CCA-impregnering og må derfor behandles som spesialavfall.
4. Platene på takutstikket/ overhenget er av samme type som fasadeplatene, og må fjernes som en del av asbestsaneringen. Dette innebærer antagelig at ventilasjonsåpningene i takutstikket/ overhenget fjernes og må erstattes.
5. Platene på de små viftehusene på taket er dekket av de samme fasadeplatene. Disse må fjernes. Unntaket er viftehuset på Revesporet 4, hvor det allerede er trepanel.
6. De tre rekkene med garasjer foran Revesporet 1, 4 og 6 har fasadeplater av samme type over garasjeportene. Disse må fjernes.



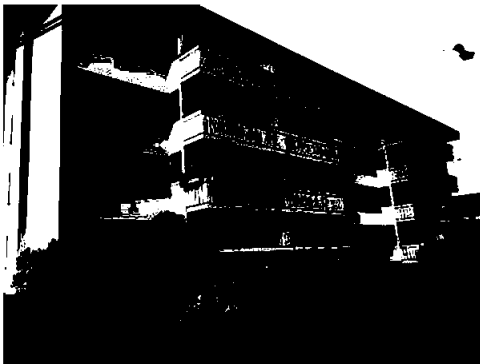
3.2 Betongrehabilitering av balkongenes sidevanger.

Murpussen på balkongenes sidevanger har løsnet flere steder og armeringen synes.

All løs murpuss må fjernes og nødvendig arbeid for å reparere skadene må utføres.



3.3 Rehabilitering av balkongene.



Styrken på strukturen på balkongene er undersøkt av Multiconsult og de har konkludert med at denne vil holde i minst 15 år til. Derfor ønsker styret kun å pusse opp utseende på balkongene, for å holde litt igjen på kostnadene. Dersom designen av treverket på balkongene evt skulle, må også metallrammene for innfestingen av treverket endres, og dette vil øke kostnadene for oppussing av balkongene unødvendig.

Dette punktet omfatter ikke den store takterrassen samt taket på fellesgarasjen (som også danner en terrasse) i Revesporet 3A. Skilleveggene som er satt opp som avgrensning av balkongområdet for seksjon 49 i 1etasje i R.sp. 3A er imidlertid inkludert.

Styret foreslår følgende omfang som minimum for oppussing av balkongene:

1. Toppen av rekkverk: Det dårlige treverket fjernes og nytt monteres.
2. Tregulvet av trykkimpregnerte terrassebord og underliggende bjelker skiftes. Terrassebordene må lages som lemmer som gjør det mulig å rense bort rusk og rask som havner på de korrugerte platene under.
3. Dårlig treverk i de eksisterende skilleveggene mellom to og to balkonger skiftes ut. Skilleveggene males.
4. Dårlig treverk i de vertikale delene av rekkverket skiftes ut. Eksisterende design beholdes. Rekkverket males.

5. Taket på balkongene, som er underliggende gulv i balkongen i etasjen over, består av korrugerte blikkplater med litt fall. Fallet skal lede vann ned i «takrennen» i forkant av balkongen og videre til utløpet i hjørnet av balkongen.
 - a. De korrugerte platene har for lite fall. Det samler seg rusk og rask på platene som lager demninger, som gjør at vannet ledes inn mot husveggen og ned på terrassen under. En løsning for å få til større fall på de korrugerte platene vil løse dette problemet, og må inkluderes.
 - b. Nedløpsrørene må justeres slik at vannet fra en balkong ikke treffer utløpsrøret på balkongen i etasjen under og spruter inn på balkongen. Evt kan man se på en løsning med et felles nedløpsrør ned langs siden av sidevingen for balkongene, slik at vi slipper små fossefall fra hvert av utløpsrørene i regnvær.
6. Alle balkongene skal få nye balkongkasser for blomster. Festene for kassene må fornyes der det er nødvendig.

3.4 Etterisolering av vegger på balkongsiden av blokkene.

Etter at asbestsanering er utført må veggene på balkongsiden etterisoleres. Det er en risiko for at mesteparten av isolasjonen i veggen er fjernet som en del av asbestsaneringen. I tillegg til at denne erstattes med ny isolasjon må det legges min 10 cm ny isolasjon i veggen. Dette betyr at veggen må fores ut for å gi plass til isolasjonen. Entreprenør må spesifisere hvordan dette skal gjøres slik at det blir teknisk akseptabelt og slik at alle regler overholdes.

3.5 Nye fasadeplater eller annen løsning på balkongfasadene.

Entreprenør skal i samarbeid med styret i Hoslebygg velge fasadeplater eller liknende som passer bygget og som ligger innenfor akseptable økonomiske rammer. Sameiet ønsker nye farger på blokkene. Fargevalg skal være en del av denne beslutningen.

Det er en rekke ventilasjonsluker i fasaden. Det må vurderes om ventilasjonslukene i veggen må skiftes. Er f.eks. insektbeskyttelsen hel?

3.6 Solskjerming.

Det er i dag markiser som kan sveives opp og ned foran de store stuevinduene. Styret ønsker forslag til solskjerming på balkongfasaden etter at fasaden er rehabilitert.

3.7 Etterisolering av fasaden på inngangssiden og kortveggene på blokkene.



Det er behov for å etterisolere fasadene på inngangssiden og kortsidene på blokkene. Entreprenør skal i samarbeid med styret velge metodikk for dette. Etterisoleringen skal skje utvendig. Fasadeplater, pussisolasjon eller annen overdekning skal også bestemmes i samarbeid med styret.

Det er en rekke ventilasjonsluker i fasaden. Det må vurderes om ventilasjonslukene i veggen må skiftes. Er f.eks. insektbeskyttelsen hel?

3.8 Rehabilitering av murpuss rundt inngangspartiene inkl utskifting av inngangsdører.

Reparasjon av murpuss rundt inngangspartiene i blokkene.

Det er flere mindre skader i betong og murpuss rundt inngangsdørene i blokkene. Dette gjelder både nede ved terskelen og taksutstikket over inngangsdørene. Disse skadene må repareres.

Trapp utenfor inngangsdøren i Revesporet 3B.

Trappen utenfor Revesporet 3 B har et stort behov for rehabilitering. Entreprenør må foreslå nødvendige tiltak.

Inngangsdører til trappeoppgangen i blokka.

Det er til sammen 16 dører som skal skiftes. Styret vurderer om de fine gamle dørene kan pusses opp. Dørrammene må uansett skiftes. Låsesystemet må monteres tilbake etter utskifting av dørrammer / dører. Styret vurderer om hele låsesystemet i sameiet skal skiftes.

Inngangsdøren til teknisk rom i Revesporet 3 skiftes. Denne døren finnes til venstre for porten til fellesgarasjen.

3.9 Skifte alle vinduer i blokkene.

Styret går inn for at alle vinduer i alle 4 blokker skal skiftes ut som en del av fasadeprosjektet. Unntatt vinduene i trappeoppgangene hvor de fleste vinduene ble skiftet for et par år siden. Vi må imidlertid skifte 3-4 vinduer mellom oppgangen i den store takterrassen i Revesporet 3A, som ikke ble skiftet sist.

Når fasadene etterisolerers så vil vindusflatene forårsake det største varmetapet. Veggene blir tykkere når de etterisolerers utvendig. Nye vinduer må derfor monteres lenger ut i veggenn enn de gamle vinduene. Alle vinduer må derfor løsnes og flyttes. Selvom noen av de eksisterende vinduene ble skiftet for 10-12 år siden, lønner det seg ikke å beholde dem når de allikevel må flyttes.

Sameiet består av 64 leiligheter. 32 av disse er endeleiligheter og 32 ligger midt i blokkene. Endeleilighetene har ett vindu mer enn midtleilighetene. Dette vinduet står i endeveggen på blokkene.

Hver av de 64 leilighetene har følgende vinduer:

Inngangssiden: 3 vinduer (ett i hvert soverom) og en fransk balkongdør. Styret vurderer om den franske balkongdøren skal byttes ut med et vanlig vindu.

Det må også vurderes hva som evt må gjøres med luftespaltene i veggenn under vinduene. Er det f.eks ødelagt myggnetting i disse spaltene?

Balkongssiden: Et kjøkkenvindu og et større stuevindu med tre vinduer. I tillegg er det en dobbel terrassedør ut til balkongen.

Kortsidene: 32 leiligheter har ett vindu.



Kjellervinduer/vinduer i kjellerbodene: Det må gjøres en opptelling av antall kjellervinduer i hver blokk. Alle disse skal skiftes.

3.10 Låsesystemet i sameiet.

Låsesystemet i sameiet ble skiftet for 7-8 år siden, men har ikke svart til forventningene, fordi mange nøkler har sluttet å fungere. Systemet har gått ut av produksjon og leverandøren kan ikke levere deler etter at lageret hans er tomt. Styret vurderer derfor å skifte låsesystemet til et nytt system som en del av fasadeprosjektet.

3.11 Vurdere behov for rehabilitering av trekonstruksjonen som lager fallet til nedløpene for regnvann på taket, og etterisolering av tak.

Etter at asbestsaneringen er gjennomført og før nye fasadeplater monteres, skal det gjennomføres en inspeksjon av trekonstruksjonen mellom betongtaket på blokka og takpappen, for å sjekke om det er nødvendig med rehabilitering av denne på alle fire blokker.

Entreprenør skal også vurdere om det er behov for etterisolering i mellomrommet mellom betongtak og selve taket.

Til slutt skal det vurderes om ventilasjonskanalene som går på taket bør etterisolerers med tanke på fremtidig gjenvinning av varmen i luften som ventilasjonsviftene trekker ut av leilighetene.

3.12 Nye ventilasjonsvifter og styringssystem for disse.

Ventilasjonsviftene er antagelig fra byggeåret. Det er slitte, har mistet en del effektivitet og bråker for en del av leilighetene i 4 etasje. Dessuten må de startes manuelt av vaktmester etter hvert strømbrudd. Videre er mulighetene for styring av viftene begrenset til en vinter- og sommerinnstilling av hastigheten.

Styret går inn for at viftene i alle 4 blokkene skiftes i forbindelse med fasadeprosjektet, og at vi installerer et styringssystem som gjør at vi kan programmere varierende hastighet på viftene i tråd med ventilasjonsbehovet gjennom døgnet. F.eks med ventilasjon om morgenen når alle dusjer og om ettermiddagen når alle lager middag, og mindre når behovet er mindre.

Dersom entreprenør mener at det finnes løsninger for balansert ventilasjon som kan ettermonteres i boligblokkene i Hoslebygg i forbindelse med dette prosjektet, hvor kostnadene lar seg forsvare, så er styret interessert i informasjon om dette

3.13 Fjerning av gamle ståldører og gammel utrustning i bomberommene i Rsp. 3.

Under forutsetning av tillatelse fra myndighetene ønsker Hoslebygg å fjerne alle installasjoner som har med de gamle bomberommet å gjøre. Dette gjelder store ståldører, ventiler, betongelementer i veggen, etc. Dette bl.a. fordi vi tror at noe er årsak til lekkasjer inn i bomberommet. Styret ønsker å få hjelp til avklaring av situasjonen rundt dette samt at arbeidet med gjennomføring inkluderes i fasadeprosjektet.



3.14 Drenering av nordenden og inngangssiden av Revesporet 3.

Kun ca 1/3 av lengden på kortveggen i nordenden av Revesporet 3 er drenert. Vann trenger fremdeles inn i fellesgarasjen ved kraftig nedbør.

Det er trangt mellom denne kortveggen og en støttemur som er satt opp mot fjellet.

Styret ønsker forslag til hvordan denne kortveggen kan dreneres på en god måte. I tilbudet kan også drenering av inngangssiden av Revesporet 3 inkluderes.

3.15 Fargevalg for blokkene i sameiet.

Styret ønsker forslag til nye farger på blokkene i sameiet. Dersom noen av fasadene må males etter rehabilitering, så ønsker styret pris på malerarbeidet under dette punktet.

4 Tilbud på disse arbeidene.

Tilbud iht pkt 3 og 5 i punktet «Generelt» i begynnelsen av dette dokumentet kan sendes på epost hoslebygg.boligsameie@gmail.com til:

Hoslebygg Boligsameie
Revesporet 1, 3, 4 og 6
1362 Hosle

Att.: Sebastian Wagner Larsen (Styreleder) / Andreas Tømmerbakke

Frist for tilbud iht pkt 3 er satt til 12-02-2021. Fasadeprosjektet vil bli presentert på sameiets årsmøte 15 mars. Dette betyr at det første kostnadsoverslaget som settes opp som en del av arbeidet i dette tilbudet, må leveres Hoslebygg senest 28-02-2021, slik at sameiet kan presentere et foreløpig kostnadsoverslag på prosjektet på årsmøtet.

Frist for tilbud iht pkt 5 vil bli fastsatt etter årsmøtet i sameiet 15 mars.

Sak 6

Finansiering av nødvendig vedlikehold- og rehabiliteringsarbeider, samt konsekvenser for felleskostnader og / eller ekstra innbetalinger

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret viser til bakgrunnsinformasjonen, notatet og til kostnadsestimatet i sak 5.

Styret ser nødvendigheten av å gjennomføre relativt store vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter i årene som kommer. Det endelige omfanget av prosjektene vil bli bestemt av styret i samarbeid med fagkyndig person, som f.eks Multiconsult AS eller Obos Prosjekt AS. Styret sikter på å gjennomføre en detaljplanlegging for omfang og tidsplan i vår på bakgrunn av den informasjonen vi nettopp har mottatt. Omfang og tidsplan kan dermed endres noe i forhold til det som er beskrevet.

Se vedlegg til denne saken for mer informasjon.

Styret ønsker gjennom denne rådgivende avstemmingen å få tilbakemelding om på hvilken måte seksjonseiere ønsker å dekke sameiets behov for økte inntekter for å kunne finansiere prosjektet.

Det er 3 ulike forslag å stemme over.

Styrets innstilling

Styret har behov for tilbakemelding i form av en rådgivende avstemming, og støtter at det stemmes over dette. Styret har ingen egne preferanser blant de tre alternativene.

Forslag til vedtak 1

Forslag 1:

Behov for ekstra inntekter til sameiet skal dekkes utelukkende av økte felleskostnader. Dette vil medføre økte felleskostnader.

Forslag til vedtak 2

Forslag 2:

Behov for ekstra inntekter til sameiet skal dekkes utelukkende av planlagte ekstra innbetalinger gjennom året. Disse innbetalingene skal være synlige i budsjettet. Dette vil medføre at felleskostnadene ikke økes som følge av dette prosjektet. Det totale beløpet som hver seksjonseier må betale inn pr år vil imidlertid være det samme som i forslag 1.

Forslag til vedtak 3

Forslag 3:

Behov for ekstra inntekter skal dekkes som en kombinasjon av forslag 1 og 2. Dette vil medføre en mindre økning i felleskostnadene enn forslag 1, og reduserte ekstra innbetalinger i forhold til forslag 2. Det totale beløpet som hver seksjonseier vil betale pr år vil imidlertid være det samme som i forslag 1 og 2.



Vedlegg

1. Årsmøtet 2020 - Vedlegg til sak nr 6 - Bokstnader.pdf



01-03-2021

1252 HOSLEBYGG: Årsmøtet 15-18 mars 2021: Vedlegg til sak nr 6:

Finansiering av nødvendig vedlikehold- og rehabiliteringsarbeider, samt konsekvenser for felleskostnader og / eller ekstra innbetalinger:

Bakgrunnsinformasjon:

Styret viser til bakgrunnsinformasjonen, til notatet og til kostnadsestimatet i sak 5.

Styret ser nødvendigheten av å gjennomføre relativt store vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter i årene som kommer. Det endelige omfanget av prosjektene vil bli bestemt av styret i samarbeid med fagkyndig person, som f.eks Multiconsult AS eller Obos Prosjekt AS. Styret sikter på å gjennomføre en detaljplanlegging for omfang og tidsplan i vår på bakgrunn av den informasjonen vi nettopp har mottatt. Omfang og tidsplan kan dermed endres noe i forhold til det som er beskrevet.

Med bakgrunnsinformasjonen i sak 5 og 6 ønsker styret i forbindelse med årsmøtet å informere alle grundig om status på planene. Samtidig ønsker styret seksjonseierne rådgivende tilbakemelding på hvordan sameiet bør finansiere renter og avdrag på det lånet sameiet må ta opp for å dekke kostnadene ved prosjektet. Det kan alternativt dreie seg om økte felleskostnader, økte ekstra innbetalinger eller en kombinasjon av disse.

Til informasjon vil vi nevne at styret i tillegg har til hensikt å få utarbeidet en mulighet for hver seksjonseier til å nedbetale "sin" del av fellesgjelden. En slik løsning kan imidlertid ikke gjennomføres før etter at rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjektene er ferdige. Denne muligheten er derfor ikke en del av den rådgivende avstemningen nedenfor.

Prosjektet må finansieres ved låneopptak. De økte inntektene skal brukes til å delfinansiere renter og avdrag på lån.

Styret har akkurat mottatt et kostnadsestimat på hva et fasadeprosjekt som det som er skissert mest sannsynlig vil koste. En total kostnad på 28 mill vil medføre en økning i felleskostnadene på ca 1700 - 2000 kr og en fellesgjeld på 500 000kr pr leilighet (inkl dagens fellesgjeld). Dersom et redusert innhold ender på 12-14 mill. kr vil sameiet etter avslutning av prosjektet ha ca 16-18 mill kr i gjeld, eller ca 200- 250 000 kr pr leilighet. Felleskostnadene kan komme til å øke med ca 1000,- kr pr mnd. Lånet skal nedbetales på 30 år.

Styret ønsker gjennom denne rådgivende avstemningen å få tilbakemelding om på hvilken måte seksjonseiere ønsker å dekke sameiets behov for økte inntekter for å kunne finansiere prosjektet.



Sak 7

Endring i Husordensreglens § 1 - Ytre orden. Ikke mat rottene.

Forslag fremmet av: Stine Tveter, Revesporet 1B

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi har fått en rotteplage i sameiet, og flere, inklusive meg selv, har observert rotter på balkongrekkverk og på bakken nedenfor balkongene. Sameiet har engasjert Rentokil for å få fjernet rotteplagen.

Vi ser også at enkelte beboere mater fuglene i beste mening ved å kaste brødrester, etc ut på gresset, legge det i blomsterkassene, eller henge det opp på balkongen. Rottene spiser alt de kan av dette. Rentokil har informert om at fuglemat gjør det vanskeligere å bli kvitt rotteplagen.

Husordensreglens §1 lyder idag:

§ 1: YTRE ORDEN

Stikkveier, og andre fellesarealer som gressplener, lekeplasser, plass rundt søppelbeholdere, etc må holdes ryddige. Sameiets felles hagemøbler kan benyttes av alle, og alle har et ansvar for å ta vare på dem. Alle har et ansvar for at sameiets uteområder har god orden og er trivelige oppholdssteder for både barn og voksne.

Vi foreslår at det legges inn en setning i dette punktet som gjør at beboere slutter å mate rottene. Vi foreslår setningen: " Beboere må ikke legge ut eller henge opp mat til fuglene, fordi dette er det samme som å mate rottene i sameiet og gjør arbeidet med å fjerne rotteplagen vanskeligere".

§ 1, Ytre orden, vil etter endringen lyde:

Stikkveier, og andre fellesarealer som gressplener, lekeplasser, plass rundt søppelbeholdere, etc må holdes ryddige. Sameiets felles hagemøbler kan benyttes av alle, og alle har et ansvar for å ta vare på dem. Alle har et ansvar for at sameiets uteområder har god orden og er trivelige oppholdssteder for både barn og voksne.

Beboere må ikke legge ut eller henge opp mat til fuglene, fordi dette er det samme som å mate rottene i sameiet, og gjør arbeidet med å fjerne rotteplagen vanskeligere.

Styrets innstilling

Styret kjenner til at Rentokil har anbefalt at all mating av fugler bør stoppes. Styret støtter derfor forslaget om endringen av husordensreglens §1 om ytre orden.

Forslag til vedtak

Husordensreglens § 1, Ytre orden, endres til:

Stikkveier, og andre fellesarealer som gressplener, lekeplasser, plass rundt



søppelbeholdere, etc må holdes ryddige. Sameiets felles hagemøbler kan benyttes av alle, og alle har et ansvar for å ta vare på dem. Alle har et ansvar for at sameiets uteområder har god orden og er trivelige oppholdssteder for både barn og voksne.

Beboere må ikke legge ut eller henge opp mat til fuglene, fordi dette er det samme som å mate rottene i sameiet, og gjør arbeidet med å fjerne rotteplagen vanskeligere.



Sak 8

Valg av valgkomitèe

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Almennelig (50%)

Valgkomitèen siste år har bestått av:

- Bente Pedersen (sittet 3 år)
- Erik Mollén (sittet 2 år)
- Torill Raastad (sittet 1 år)

Valgkomitèen velges av årsmøtet hvert år. Styret har foreslått at den sittende valgkomitèen velges for en ny periode på 1 år. I tillegg har det vært anledning for seksjonseiere å foreslå seg selv eller andre seksjonseiere på www.vibbo.no.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at det fortsatt skal være 3 medlemmer i valgkomitèen for kommende styreperiode.

Styret innstiller på at den sittende valgkomitèen gjenvelges:

- Bente Pedersen , Revesporet 1B
- Erik Mollén, Revesporet 1B
- Torill Raastad , Revesporet 3A

Forslag til vedtak

Den sittende valgkomitèen gjenvelges.

Valgkomitèen består etter valget av:

- Bente Pedersen , Revesporet 1B
- Erik Mollén, Revesporet 1B
- Torill Raastad , Revesporet 3A



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Følgende tillitsvalgte skal velges for en periode på 2 år:

- Ny styreleder
- 3 styremedlemmer

Valgkomitéen innstiller følgende kandidater, som alle har bekreftet sitt kandidatur overfor valgkomitéen:

- Styreleder: Ny - Tommy F Kristiansen, Revesporet 4b
- Styremedlem: Ny - Trine Vikhals, Revesporet 4b
- Styremedlem: Gjenvalg - Mette Rød Fredriksen, Revesporet 6a
- Styremedlem: Gjenvalg - Andreas Tømmerbakke, Revesporet 6a

Det er ikke foreslått andre kandidater direkte av individuelle seksjonseiere på Vibbo.no

Informasjon om valget

Styret har det siste året bestått av:

Styreleder: Sebastian Wagner-Larsen, Flyttet fra sameiet, står derfor på valg.

- Styremedlem: Mette Rød Fredriksen, Står på valg
- Styremedlem: Andreas Tømmerbakke, Står på valg
- Styremedlem: Tommy F. Kristiansen, ikke på valg

Valgkomitéen har jobbet mye og snakket med mange for å finne egnede kandidater til de ledige plassene i styret. Dette inkluderer nåværende styremedlem Tommy Kristiansen som er spurt om han evt. kunne stille som kandidat til ny styreleder. Han har sagt seg villig til dette. Det vil sikre kontinuiteten i arbeidet, siden Sebastian Wagner-Larsen må trekke seg fordi han har flyttet. Valgkomitéen foreslår derfor Tommy Kristiansen som ny styreleder. Dette betyr at det også må velges et nytt tredje styremedlem.

Alle seksjonseiere har hatt anledning til å fremme seg selv eller en annen som kandidat til styreverv på www.vibbo.no.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tommy Kristiansen

Valg av 3 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:



- Andreas Tømmerbakke
- Trine Vikhals
- Mette Rød Fredriksen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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