



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 142 898  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HOVIN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 203 775	18 427 541
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 203 775</b>	<b>18 427 541</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 780 533	1 672 457
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		142 069	87 886
Annen driftskostnad		17 722 446	11 148 527
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 645 048</b>	<b>12 908 870</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-441 274</b>	<b>5 518 672</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 009	91 554
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 009</b>	<b>91 554</b>
Annen finanskostnad		1 052 753	1 354 100
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 052 753</b>	<b>1 354 100</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 013 744</b>	<b>-1 262 546</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 455 018</b>	<b>4 256 125</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 455 018</b>	<b>4 256 125</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 455 018</b>	<b>4 256 125</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 455 018</b>	<b>4 256 125</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 455 018	4 256 125
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 455 018</b>	<b>4 256 125</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 405 820	45 405 820
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		631 856	751 675
Sum varige driftsmidler		46 037 676	46 157 495
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		46 037 676	46 157 495
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			3 726
Andre fordringer		76 268	789 576
Sum fordringer		76 268	793 302
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 281 117	11 185 601
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 281 117	11 185 601
Sum omløpsmidler		6 357 385	11 978 903
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 395 061</b>	<b>58 136 398</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		54 000	54 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>54 000</b>	<b>54 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 700 915	2 245 897
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 700 915</b>	<b>-2 245 897</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 646 915</b>	<b>-2 191 897</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 899 006	56 024 370
Øvrig langsiktig gjeld		2 388 600	2 388 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 287 606</b>	<b>58 412 970</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 287 606</b>	<b>58 412 970</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 352	4 070
Leverandørgjeld		1 495 733	1 664 692
Skyldige offentlige avgifter		84 318	84 268
Annen kortsiktig gjeld		171 968	162 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 754 371</b>	<b>1 915 325</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 041 977</b>	<b>60 328 295</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 395 061</b>	<b>58 136 398</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421055

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 142 898  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HOVIN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 950 142 898  
HOVIN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 203 775	18 427 541
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 203 775</b>	<b>18 427 541</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 780 533	1 672 457
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		142 069	87 886
Annen driftskostnad		17 722 446	11 148 527
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 645 048</b>	<b>12 908 870</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-441 274</b>	<b>5 518 672</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 009	91 554
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 009</b>	<b>91 554</b>
Annen finanskostnad		1 052 753	1 354 100
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 052 753</b>	<b>1 354 100</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 013 744</b>	<b>-1 262 546</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 455 018</b>	<b>4 256 125</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 455 018</b>	<b>4 256 125</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 455 018</b>	<b>4 256 125</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 455 018</b>	<b>4 256 125</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 455 018	4 256 125
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 455 018</b>	<b>4 256 125</b>





<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>54 000</b>	<b>54 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 700 915	2 245 897
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 700 915</b>	<b>-2 245 897</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 646 915</b>	<b>-2 191 897</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	51 899 006	56 024 370
Øvrig langsiktig gjeld	2 388 600	2 388 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>54 287 606</b>	<b>58 412 970</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>54 287 606</b>	<b>58 412 970</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 352	4 070
Leverandørgjeld	1 495 733	1 664 692
Skyldige offentlige avgifter	84 318	84 268
Annen kortsiktig gjeld	171 968	162 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 754 371</b>	<b>1 915 325</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>56 041 977</b>	<b>60 328 295</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>52 395 061</b>	<b>58 136 398</b>



Organisasjonsnr: 950 142 898  
HOVIN BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.50

**Note**

8

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Hovin Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. mai - 26. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Hovin Borettslag. Avstemningen åpner 20. mai kl. 18:00 og lukker 26. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/72>

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 honorarer
5. Prosjektonorar
6. Sykkelparkering
7. Balkongtak - Styret må foreta en helt ny evaluering
8. Balkongtak - Bygg nye balkongtak som bare dekker halve balkongen
9. Kjellerlokalene i St. Jørgens vei 57.
10. Salg av kjellerareal i SJV 71
11. Valg av styre
12. Valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
13. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Hovin Borettslag**

Marit Mia Malo Kværna

Karine Heidi Kristiansen

Camilla Rebekka G Olsen

Ingrid Ihle Pedersen

Kristin Flood Strøm



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.

**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 til vedtak**

Sindre Sandvik Thomassen og Tone Flood Strøm er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### **Vedlegg**

1. Årsrapport med regnskap.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Hovin Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 20 mai kl 18:00
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 26 mai kl 18:00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltagelse

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

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

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Hovin Borettslag

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

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

Årsmøtet åpnes 20 mai kl 18:00 og er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 26 mai kl 18:00

**Selskapsnummer:** 0072 **Selskapsnavn** Hovin Borettslag

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

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

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

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

*Eksempel:*

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

**Saker til behandling:**

**Godkjenning av møteinnkallingen:**

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

**Valg av protokollvitner:**

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

**Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

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

**Fastsettelse av honorarer:**

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

**Prosjekthonorar:**

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

**Sykelparkering:**

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

**Balkongtak- Ny evaluering:**

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



Hovin Borettslag

## Balkongtak – Bygg nye balkonger

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

## Kjellerlokalene i St Jørgensvei 57:

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

## Salg av kjellerareal i SJV 71:

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

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Mia Kværna	
Styremedlem	Ingrid Ihle Pedersen	
Styremedlem	Saad Hashi	
Styremedlem	Thor Tellefsen	
Varamedlem	Magnus Gussgard	
Varamedlem	Silje Rezende	

## Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Verv	Navn på kandidat	For
Delegat	Camilla Olsen	
Delegat	Silje Rezende	
Vara	Ingrid Ihle Pedersen	
Vara	Magnus Gussgard	

Skjemaet leveres styrets postkasse på vaskeriet innen 26 mai kl 18:00



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Marit Mia Malo Kværna	St.Jørgens Vei 63
Styremedlem	Karine Heidi Kristiansen	St.Jørgens Vei 32
Styremedlem	Camilla Rebekka G Olsen	St.Jørgens Vei 32
Styremedlem	Ingrid Ihle Pedersen	St.Jørgens Vei 32
Styremedlem	Kristin Flood Strøm	St.Jørgens Vei 6

Varamedlem	Anna Gjertsen	St.Jørgens Vei 43
Varamedlem	Michael Nybråten	St.Jørgens Vei 67

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Karine Heidi Kristiansen		St.Jørgens Vei 32
Michael Nybråten		St.Jørgens Vei 67

#### Varadelegert

Anna Gjertsen		St.Jørgens Vei 43
Ingrid Ihle Pedersen		St.Jørgens Vei 32

#### Valgkomiteen

Ingrid Ihle Pedersen		St.Jørgens Vei 32
Stian Andre Holm Pedersen		St.Jørgens Vei 7
Kristin Flood Strøm		St.Jørgens Vei 6
Tone Flood Strøm		St.Jørgens Vei 41

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 5 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Hovin Borettslag

Borettslaget består av 540 andelsleiligheter.

Hovin Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950142898, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

St Jørgens Vei 1-77 2-32

Gårds- og bruksnummer:

122 148

Første innflytting skjedde i 1955. Tomten, kjøpt i 1986, er på 60 000 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Hovin Borettslag

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

Hovin Borettslag har en fast ansatt. Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid

Kjære beboere i byens beste borettslag!

Det siste året har vært krevende for de fleste. Fordi vi har tilbragt mye tid hjemme dette året, har naboskapet blitt satt på prøve. Vi opplever at de fleste har vært gode naboer og tatt hensyn til hverandre i denne vanskelig tiden. Det har likevel vært mer utfordringer enn normalt knyttet opp mot støy og naboklager. Det er vanskelig å kombinere hjemmekontor med oppussing i naboileiligheten.

Vi i styret har kjent på denne belastningen. Både i form av at antall henvendelser til oss har økt betraktelig og at diskusjonene på facebookgruppene har blitt krassere. Det er lett å glemme at styremedlemmene også er naboer når man i frustrasjon setter seg ved tastaturet. Det oppleves både trist og leit når man som styremedlem forsøker å møte alle beboere på best mulig måte. Dessverre er ikke alltid enkeltpersoners ønsker i samsvar med hva som er best for resten av beboerne. Vi er valgt inn for å representere fellesskapet, og ber om forståelse for at man ikke kan tilfredsstille alle ønsker.

I tillegg til covid-utfordringene har vi kommet igang med noen store prosjekter som bytte av tak og internett/TV. Vi vil berømme de fleste av dere som har vært tålmodige, til tross for noen innkjøringsproblemer. Det setter vi pris på! Vi er et stort borettslag, så noen utfordringer i utrulling av store prosjekter er å forvente.

Vi håper på bedre tider og ønsker alle beboere en fin sommer! Vi håper på å få til en gate-sommerfest iløpet av sommeren, for å feire naboskapet!

Mvh Mia Kværna, styreleder.

### Nye benker i borettslaget

Hovin har store, flotte grøntarealer. Vi har fått flere henvendelser fra beboere som ønsker at det plasseres flere benker rundt i borettslaget. Siden balkongsesongen vil bli noe avkortet for enkelte grunnet takrehabilitering både i år og neste år, syntes vi det var et passende tidspunkt for innkjøp av nye benker.

Benkene er fra den norske leverandøren Vestre, er lagte i robuste materialer, og har fått svært gode tilbakemeldinger i både inn og utland, fra både borettslag, sameier og andre aktører.

De vil plasseres rundt i borettslaget på små paviljonger, og vi tror at dette vil være en flott berikelse for store og små.

Grunnet takrehabiliteringen plasseres majoriteten av benkene på passende steder i nedre del av borettslaget denne sesongen, men det er selvfølgelig fritt frem for alle beboere å bruke alle benker uansett plassering.

Helt til sist oppfordrer vi alle til å ta hensyn til naboene når benkene benyttes. Rydd etter dere når dere går, og avpass støynivået når ettermiddag går mot



## Takrehabilitering

Takrehabiliteringen er nå godt i gang. Etter flere år med planlegging og prosjektering er det spennende å se arbeidet i praksis også. Vi har et godt samarbeid med både OBOS Prosjekt og entreprenør OSEB og har blant annet byggemøter annenhver uke. Der tar vi blant annet opp bekymringer og innspill fra oss beboere. Ta kontakt med oss i styret dersom det er noe dere lurer på eller vil at vi skal ta opp.

De opprinnelige fremdriftsplanene som ble utarbeidet i slutten av 2020, har blitt endret etterhvert som arbeidet har blitt satt igang. I en så stor rehabilitering som dette, er det mange variabler. Det var også mange elementer vi ikke kunne estimere arbeidstiden på før arbeidet ble satt i gang. Dette dreier seg om f.eks. tilstanden på pipene og råteskader i treverk på undertaket og rundt veggene på kvistleilighetene. Det viste seg at flere av pipene var i mye dårligere stand enn antatt, så dette arbeidet har tatt mye ekstra tid på de to nederste blokkene. Det ble da også dessverre en forskyving på balkongarbeidet på disse blokkene. Arbeidet gjøres sekvensielt, så enkelte deler må gjøres ferdig før de kan gå videre til neste trinn.

Det har dessverre også blitt forsinkelser i leveransene av noen materialer på grunn av Covid-19. Dette har dessverre ført til forsinkelser i arbeidet i de to nederste blokkene. Vi beklager på det sterkeste de ulempene dette har medført for alle som har vært påvirket av denne vanskelige situasjonen. Vi vil gjerne takke beboerne i nr. 1, 3, 5, 7 og 2 spesielt for den store tålmodigheten de har vist i byggeperioden.

Planene som ligger ute er tentative, så det kan fortsatt bli noen endringer dersom noe uforutsett skulle oppstå. Men vi håper at lærdommene fra de første to blokkene har gjort entreprenøren godt rustet til å håndtere uforutsette ting som måtte dukke opp videre i arbeidet. Underveis har det også blitt etablert gode rutiner på flere områder, slik at enkelte deler av arbeidet tar kortere tid enn forventet.

Det har også blitt brukt mye tid på å sikre smittevernet på byggeplassene. Arbeiderne skal minimalt inn i oppgangene våre, men det har vært viktig for både oss og entreprenøren at smittevernet skal være strengt. Entreprenøren har derfor siden begynnelsen iverksatt strenge tiltak for arbeiderne blant annet med krav til jevnlig testing og bruk av munnbind. Fra 2. mars utfører det kontroller hver time for å sjekke at tiltakene blir fulgt.

Arbeidet fortsetter oppover i St. Jørgens vei og planen er at alt skal stå ferdig i overgangen 2022-2023. Det er ulike behov for informasjon i et slikt prosjekt, og det kan være vanskelig å balansere hva som er nok informasjon og hva som er overload. Vi har opprettet en egen fane på nettsiden vår der vi legger ut generell informasjon fortløpende: <https://hovinborettslag.no/about/om-hovin-borettslag/vedlikehold/takrehabilitering/>

Vi legger ut spesifikk informasjon til de blokkene det jobbes med til enhver tid på styretavlene. Vi oppfordrer dere som ikke finner svar på det dere lurer på til å kontakte oss på e-post.

## Plantekasser

Også i år er plantekassene delt ut, og små og store gartnere er igang med planting. Etter erfaringer fra ifjor har noen av kassene blitt flyttet slik at de får mer sol og forhåpentligvis mindre utsatt for tyveri. Det er også satt opp skilt ved kassene om at innholdet tilhører borettslaget. Dersom man ønsker kasse kan man ta kontakt med styret på Mail. Hvis det ikke er ledige kasser blir man satt på venteliste.

## Balkonginnglassing

Styret fikk en forespørsel fra beboere om å se på avtalen vår med Lumon om balkonginnglassing, ettersom denne oppleves som dyr. Det viste seg å være relativt få leverandører på markedet, men det ble innhentet tilbud fra de tre som kunne levere rammeløs innglassing lik den vi har i dag; Lumon, Christiania Balkonginnglassing og Sagstuen Balkong- og fasadeentreprenør. Etter befaringer og samtaler med de ulike selskapene har vi avgjort å inngå ny avtale med Sagstuen.

Sagstuen har lengst levetid i bransjen, siden 1946. De produserer glasset i Norge, noe som gir kortere leveringstid. Sagstuen kom også med et tilbud som var en del billigere enn de andre to. I tillegg til dette har Sagstuen et lager av deler til Lumon-balkonger, slik at de kan erstatte deler på eksisterende innglassing ved

behov for service. Dette ser vi på som svært positivt. Tilbudet fra Sagstuen ligger ute på borettslagets nettsider og Vibbo.

**Vaskeriet**

Vaskeriet er borettslagets kultur- og samlingshus. Alle beboere i Hovin BL kan leie dette lokalet til private arrangementer. Timeprisen er 100 kroner med en minsteleie på tre timer. Ved kapasitet leier vi også ut til eksterne. Timeprisen for disse er 200 kroner med en minsteleie på tre timer.

Hvis noen ønsker å ha åpne arrangementer, kan man fritt leie lokalet. Dette gjelder også andre enn beboere i borettslaget vårt. Lokalet blir hovedsakelig brukt til bursdagsfeiring, dåp, konfirmasjoner og andre feiring. 2020 har naturlig nok vært preget av strenge smittevernstiltak og dermed mindre aktivitet på Vaskeriet.

Etter gode innspill fra flere beboere i borettslaget har vi gjennomført en liten oppgradering av lokalet med nye farger på veggene, ny innvending solskjerming og installering av projektor og lerret. Vi håper at dette skal gjøre Vaskeriet enda mer attraktivt for ulike aktiviteter for andelseierne i borettslaget.

Du kan finne mer informasjon om Vaskeriet på nettsidene våre: <https://hovinborettslag.no/vaskeriet/>. På samme side finner du også kalenderen som viser hvilke datoer/tider som er ledige. Kontakt oss gjerne på [hovin.vaskeriet@gmail.com](mailto:hovin.vaskeriet@gmail.com) for spørsmål eller booking.

**Elbillading**

I 2021 trådte en ny lovbestemmelse i kraft, som under visse betingelser gir andels- og seksjonseiere i borettslag, rett til å lade elbiler. Tidligere har styret fått utredet mulighetene for å opprette elbil-ladeplasser i borettslaget. Funnene er oppsummert i en rapport som ligger tilgjengelig på våre nettsider: <https://hovinborettslag.no/about/om-hovin-borettslag/parkering/>.

I samarbeid med OBOS Prosjekt følger vi nå opp dette arbeidet videre med en behovsanalyse, kartlegging og innhenting av tilbud.

Vi håper å kunne tilby de som ønsker tilgang på elbillading dette i løpet av året.

**Konsert**

På sensommeren reiste artistene Marte Wulff og Marte Vike Arnesen på en kortreist, koronavennlig og bærekraftig bakgårdsturné i Oslo. På initiativ fra beboere inviterte styret duoen til Hovin, lørdag 29. august, hvor vi hadde en fin stund sammen rundt flaggplassen. Vi håper å kunne gjenta liknende i fremtiden også!

**Ny avtale for internett og TV**

Generalforsamlingen besluttet i desember at borettslagets nye avtale for TV og internett skulle leveres av Homenet, med Viasat og RiksTV som underleverandør på TV. Den nye avtalen innebærer at alle leiligheter får 1000/1000 Mbit internett, som betales over felleskostnadene. Med dette grepet ble TV en valgfri tjeneste for alle beboere. Dette er i tråd med utviklingen vi har sett over tid, der stadig flere velger bort lineær TV, til fordel for strømmetjenester. Internett over felleskostnader erstattet dermed TV over felleskostnadene. Styret var på forhånd overbevist om at en avtale på kollektivt internett ville være besparende for de fleste. Med fasiten i hånd kan vi konstatere at det stemmer; Av 541 andeler, valgte 298 å bestille TV fra enten RiksTV eller Viasat. For andeler der både TV og internett var ønskelig ble totalprisen for svært mange lavere enn hva som var tilfelle med Viken/Altibox.

Det vil fortsatt være mulig å levere bilag for internettrefusjon til arbeidsgiver, ta kontakt med styret for å få nødvendig dokumentasjon. Beløpet som kan søkes refundert utgjør 155 kr/mnd.

Selve utrulling startet i februar, og ble for det store flertallet av andelene ferdigstilt i mars. Etterslengere og styretavlene ble lagt over på fiber i løpet av april. Styretavlene har siden oppstart kjørt over mobilnettet, og i den nye avtalen med Homenet har vi fremforhandlet kostnadsfri fiber til alle tavlene. For borettslaget innebærer dette en årlig besparelse på nærmere 40 000,- i abonnementsavgift til Styretavla.

Utrulling har for det store flertallet gått greit, selv om man kan få et annet inntrykk når man leser på beboergruppa på Facebook. Homenet opererer med en samlet margin på 10-15% som er i kontakt med



Hovin Borettslag

kundesenteret den første tiden etter utrulling på eksisterende fiberlinjer. Vi har i hele perioden vært i tett dialog med Homenet, og fasiten innmeldte feil og forespørsler er på nivået Homenet hadde forventet.

Det er derimot på det rene at det har vært utfordringer knyttet til fakturering fra RiksTV. Det har vært flere tilfeller at feilfakturering, og selv om alle disse har blitt raskt endret ved henvendelse, har vi meldt dette tilbake som forbedringspotensial i dialog med Homenet og RiksTV. Vi forventer ikke feil av samme type fremover.

Helt til slutt vil vi understreke viktigheten av å ta kontakt med leverandør, Homenet for internett, og RiksTV/ Viasat for TV, dersom dere har problemer. For å kunne få hjelp må leverandør gis mulighet til å feilsøke, og styret er helt avhengig av at saker er logget hos respektive leverandør for oppfølging.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Borettslaget 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 19 203 775,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 19 645 048,-.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 455 018,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 4 603 014,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 57 000 000,- til større vedlikehold som omfatter takrehabiliteringen.



## **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

## **Energikostnader**

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

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 10 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hovin Borettslag.

## **Lån**

Hovin Borettslag har tre lån i OBOS-banken med flytende, nominell rente på 1,5%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

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

## **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 1,03% i 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

## **Felleskostnader**

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.07.2021. I tillegg finansieres takprosjektet med låneopptak  
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hovin Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Hovin Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets 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 borettslaget 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 budsjetttall 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 – Hovin Borettslag



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 18. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



**HOVIN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 142 898, KUNDENR. 72**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>10 063 578</b>	<b>10 178 456</b>	<b>10 063 578</b>	<b>4 603 015</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 455 018	4 256 125	-2 150 000	-50 443 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	142 069	87 886	90 000	142 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-22 250	-509 264	0	0
Nytt Lån					55 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-4 125 364	-3 949 625	0	-4 289 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-5 460 563</b>	<b>-114 878</b>	<b>-2 060 000</b>	<b>410 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 603 014</b>	<b>10 063 578</b>	<b>8 003 578</b>	<b>5 913 015</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		6 357 385	11 978 903		
Kortsiktig gjeld		-1 754 371	-1 915 325		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 603 014</b>	<b>10 063 578</b>		



**HOVIN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 142 898, KUNDENR. 72**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	18 572 038	18 306 969	18 941 000	19 753 000
Andre inntekter	3	631 737	120 572	80 000	80 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>19 203 775</b>	<b>18 427 541</b>	<b>19 021 000</b>	<b>19 833 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 380 533	-1 272 457	-1 300 000	-1 500 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	16	-142 069	-87 886	-90 000	-142 000
Revisjonshonorar	6	-17 370	-16 000	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-60 000	-20 000	0	-60 000
Forretningsførerhonorar		-671 065	-661 150	-680 000	-687 000
Konsulenthonorar	7	-83 872	-109 655	-300 000	-200 000
Kontingenter		-108 000	-108 000	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8/15	-8 804 090	-2 887 431	-9 000 000	-57 000 000
Forsikringer		-702 018	-648 464	-710 000	-720 000
Kommunale avgifter	9	-4 158 585	-3 858 148	-4 200 000	-4 230 000
Andre anlegg	10	-15 127	28 155	-200 000	-200 000
Energi/fyring		-198 328	-359 812	-250 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-892 380	-892 380	-1 000 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	11	-2 011 611	-1 615 642	-1 600 000	-2 000 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-19 645 048</b>	<b>-12 908 870</b>	<b>-19 858 000</b>	<b>-68 467 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-441 274</b>	<b>5 518 672</b>	<b>-837 000</b>	<b>-48 634 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	39 009	91 554	0	0
Finanskostnader	13	-1 052 753	-1 354 100	-1 313 000	-1 809 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 013 744</b>	<b>-1 262 546</b>	<b>-1 313 000</b>	<b>-1 809 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 455 018</b>	<b>4 256 125</b>	<b>-2 150 000</b>	<b>-50 443 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	4 256 125		
Udekket tap		-1 455 018	0		



Hovin Borettslag

## HOVIN BORETTSLAG ORG.NR. 950 142 898, KUNDENR. 72

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	42 665 720	42 665 720
Tomt		2 740 100	2 740 100
Andre varige driftsmidler	16	631 856	751 675
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>46 037 676</b>	<b>46 157 495</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	3 726
Forskuddsbetalte kostnader		75 398	788 647
Andre kortsiktige fordringer	17	870	929
Driftskonto OBOS-banken		2 094 737	1 032 345
Driftskonto OBOS-banken II		7 665	7 606
Skattetrekkskonto OBOS-banken		38 316	43 435
Sparekonto OBOS-banken		4 140 400	10 102 216
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 357 385</b>	<b>11 978 903</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 395 061</b>	<b>58 136 398</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 540 * 100		54 000	54 000
Udekket tap	18	-3 700 915	-2 245 897
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 646 915</b>	<b>-2 191 897</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	51 899 006	56 024 370
Borettsinnskudd	20	2 388 600	2 388 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>54 287 606</b>	<b>58 412 970</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 495 733	1 664 692
Skyldige offentlige avgifter	21	84 318	84 268
Påløpte renter		2 352	4 070
Annent kortsiktig gjeld	22	171 968	162 296
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 754 371</b>	<b>1 915 325</b>



Hovin Borettslag

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 395 061</b>	<b>58 136 398</b>
Pantstillelse	23	102 426 200	102 426 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_15.03\_.2021

Styret i Hovin Borettslag

Marit Mia Malo Kværna/s/

Karine Heidi Kristiansen/s/

Camilla Rebekka G Olsen/s/

Ingrid Ihle Pedersen/s/

Kristin Flood Strøm/s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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	17 677 884
Parkering	788 900
Forretningslokale	118 255
Garasje	117 600
Eiendomsskatt	5 964
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 708 603</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-39 490
Garasje	-67 200
Forretningslokale	-29 875
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 572 038</b>



Hovin Borettslag

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Noderom	10 000
Antenneplass	39 821
Nettinnbetalinger	1 850
Nøkler	2 550
Strøm	1 634
Tilskudd	531 882
Utleie	44 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>631 737</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-915 317
Overtid	-69 312
Annen lønn, ikke feriepenger	-6 000
Påløpte feriepenger	-131 502
Arbeidsgiveravgift	-229 902
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	27 392
Pensjonskostnader innskudd	-27 115
AFP-pensjon	-15 007
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-552
Yrkesskadeforsikring	-5 977
Arbeidsklær	-7 242
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 380 533</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket styremat for kr 12 865, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 370.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 781
OBOS Prosjekt AS	-3 328
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 969
Andre konsulentonorarer	-25 794
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-83 872</b>



Hovin Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar	-33 206
Prosjektledelse rørbytte	-293 208
Prosjektledelse tak	-47 500
Andre gebyrer - tillatelse rørgjennomføring	-26 050
Hovedentreprenør I - Tore Orvei AS	-4 543 750
Endringer - Tore Orevi AS	-223 324
Hovedentreprenør II - Firesafe AS	-722 326
Hovedentreprenør III - Oslo Entreprenørbedrift AS	-1 250 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 139 364</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-386 804
Drift/vedlikehold VVS	-30 638
Drift/vedlikehold elektro	-233 923
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-809 066
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 240
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 472
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 585
Kostnader leiligheter, lokaler	-28 998
Egenandel forsikring	-30 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 804 090</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-42 092
Vann- og avløpsavgift	-2 566 453
Feieavgift	-85 362
Renovasjonsavgift	-1 464 678
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 158 585</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE ANLEGG**

Fjernvarme	-200 525
Elektrisk energi	-15 530
Å konto innbetaling	200 928
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-15 127</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-449 189
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 169
Diverse leiekostnader/leasing	-183 209
Verktøy og redskaper	-16 422
Driftsmateriell	-100 206



Hovin Borettslag

Lyspærer og sikringer	-5 871
Vakthold	-214 305
Renhold ved firmaer	-839 295
Andre fremmede tjenester	-55 474
Kontor- og datarekvisita	-11 668
Trykksaker	-3 904
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 525
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-16 091
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 865
Andre kontorkostnader	-4 701
Telefon, annet	-12 244
Porto	-11 352
Drivstoff biler, maskiner osv.	-23 738
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 315
Bank- og kortgebyr	-3 069
Velferdskostnader	-15 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 011 611</b>

#### NOTE: 12

##### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	825
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 184
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>39 009</b>

#### NOTE: 13

##### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-516 822
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-535 647
Andre rentekostnader	-284
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 052 753</b>

#### NOTE: 14

##### BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1956	22 177 400
Oppskrevet 1972	2 119 420
Tilgang 2008	8 000 000
Tilgang 1999	10 368 900
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>42 665 720</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.122/bnr.148

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



Hovin Borettslag

**NOTE: 15**

**REHABILITERING**

Hovedentreprenør III - Oslo Entreprenørbedrift AS	1 250 000	
Kostnadsføring prosjekt	-1 250 000	

**NOTE: 16**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Drone		
Tilgang 2019	21 814	
Avskrevet tidligere	-5 454	
Avskrevet i år	-7 271	
		9 090
Maskiner		
Tilgang 2005	100 039	
Avskrevet tidligere	-100 038	
		1
Vikeplog		
Tilgang 2019	68 750	
Avskrevet tidligere	-7 366	
Avskrevet i år	-9 821	
		51 563
Sandspreder		
Tilgang 2001	33 743	
Avskrevet tidligere	-33 742	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2014	112 500	
Avskrevet tidligere	-58 125	
Avskrevet i år	-11 250	
		43 125
Snøfreser nr. 2		
Kostpris	23 850	
Avskrevet tidligere	-23 849	
		1
Traktor		
Kostpris	236 813	
Avskrevet tidligere	-236 812	
		1
Wille Vikeplog		
Kostpris	1	
		1
Wille Snøskuffe		
Kostpris	1	
		1
Wille vanntank		
Kostpris	1	
		1



Hovin Borettslag

Lekeapparat		
Tilgang 2016	57 513	
Avskrevet tidligere	-18 691	
Avskrevet i år	-5 751	
		33 071
Lekeplass		
Tilgang 2017	238 647	
Avskrevet tidligere	-55 685	
Avskrevet i år	-23 865	
		159 097
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	22 250	
Avskrevet i år	-371	
		21 879
Styretavle		
Tilgang 2019	418 700	
Avskrevet tidligere	-20 935	
Avskrevet i år	-83 740	
		314 025
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>631 856</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-142 069</b>

**NOTE: 17**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalt gebyr for 2021	870
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>870</b>

**NOTE: 18**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2016	-40 390 160	
Nedbetalt tidligere	12 394 242	
Nedbetalt i år	3 338 720	
		-24 657 198



Hovin Borettslag

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017

-30 000 000

Nedbetalt tidligere

1 971 547

Nedbetalt i år

786 644

-27 241 808

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-51 899 006**

**NOTE: 20**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956

-2 388 600

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-2 388 600**

**NOTE: 21**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-38 316

Skyldig arbeidsgiveravgift

-46 002

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-84 318**

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-131 502

Antenneplass 2021

-40 466

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-171 968**

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

2 388 600

Pantelån

51 899 006

**TOTALT**

**54 287 606**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger

42 665 720

Tomt

2 740 100

**TOTALT**

**45 405 820**



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [hovin.borettslag@gmail.com](mailto:hovin.borettslag@gmail.com).

Borettslaget har en utvidet forretningsførerkontrakt med OBOS. Det innebærer at forvaltningskonsulent Morten Røstengen svarer på henvendelser til borettslaget i arbeidstiden. Moten kan kontaktes på tlf. 22 86 55 84, eller e-post: [morten.rostengen@obos.no](mailto:morten.rostengen@obos.no).

Styret holder, ved behov, beboermøter der alle beboere med spørsmål til styret er velkomne. Tidspunkt for møtene legges ut på Facebook i forkant av møtene.

Styret gjør oppmerksom på at alle saker som skal styrebehandles må sendes styrets e-post: [hovin.borettslag@gmail.com](mailto:hovin.borettslag@gmail.com).

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Informasjon til beboere

Styret distribuerer jevnlig informasjon.

Hovin Borettslag har både en nettside; [HovinBorettslag.no](http://HovinBorettslag.no) og en Facebook-side; [www.facebook.com/hovinborettslag](https://www.facebook.com/hovinborettslag), hvor det postes aktuell informasjon til beboerne. På Facebook-siden kan beboerne kontakte styret, men dersom man ønsker saker tatt opp på styremøte ønsker vi sakene mottatt på e-post, for best mulig dokumentert saksgang. Vi henstiller til en god tone og nettvett på Facebook.

### Vaktmester

Vaktmester Bent Brustad ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse St. Jørgens vei 39, under vaskeriet, og er åpent hverdager mellom kl. 07:00 og kl. 08:00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 65 64 23, mobil 920 13 966 eller e-post [vaktmester.hovin@gmail.com](mailto:vaktmester.hovin@gmail.com). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 916 60 465.

Assistanse kan for eksempel være hjelp til å stoppe husbråk eller unormal støy i tidsrommet husordensreglene tilsier at det skal være ro.

I tillegg er det telefonisk alarmtjeneste tilknyttet heisanlegg i nr. 32.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Aqua renhold om renhold av fellesarealene.



Hovin Borettslag

## Parkering

Borettslaget har 216 parkeringsplasser og 6 garasjeplasser som leies ut etter venteliste. Dersom du ønsker plass på venteliste, ta kontakt med vaktmester.

Priser på parkeringsplass pr. måned:

- Parkeringsplass kr 300
- m/Strømboks kr 600
- Garasje kr 700 (+ 15.000,- i depositum)

Styret minner om at plassen ikke følger leilighetene. Leieforholdet opphører ved salg, overførsel eller fremleie av leilighet.

Beboere kan kontakte P-Service på [www.pservice.no](http://www.pservice.no) dersom de har behov for korttidsparkeringsbevis for småveiene i borettslaget. Dette kan være i forbindelse med flytting eller andre spesielle situasjoner.

Borettslaget har 2 fremleide parkeringsplasser til [bilkollektivet.no](http://bilkollektivet.no) for å gi beboere som ikke disponerer egen bil en mulighet til å inngå avtale om billeie.

Styret oppfordrer beboere som har parkeringsplass til å låne bort plassen til en nabo uten plass når den står tom over tid (for eksempel i ferie etc.). Dette ordnes privat, f.eks. ved å ta kontakt med de i oppgangen som ikke har parkeringsplass.

## Skjøtsel og lekeplass

Skjøtsel av uteområdene i borettslaget utføres av Steen & Lund Anleggsgartnermestere. Borettslaget inngikk i 2013 en ny avtale på tre år med Steen og Lund med løpende forlengelse. Skjøtelsavtalen omfatter skjøtsel av stauder, buskefelt, klatreplanter, hekker, enkeltstående busker, nye og gamle trær. Dette innebærer fjerning av ugress, sørge for sunne vekstforhold, etterfyll av dekke ved trær og klipping av hekker og busker. Vanningsanlegg og ettersyn av dette er også gartnerens ansvar. Steen og Lund fører også kontroll over lekeplassen. Gi gjerne beskjed til styret eller vaktmester dersom planter eller trær ikke gror som de skal.

## Nøkler/skilt

Nøkler til ytterdører kan kjøpes hos vaktmester til 200 kr + ekspedisjonsgebyr per stk.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles også hos vaktmester. Skilt er kostnadsfritt for beboere.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6610222. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier 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 sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og



Hovin Borettslag

montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget 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.

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

#### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

#### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Hovin Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

#### **Avtale om oljeleveranse**

Hovin Borettslag er tilsluttet OBOS' avtale med Circle K Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

#### **Energimerking**

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

#### **Tv/Internett**

Borettslaget har inngått avtale om internett levert overfiber med Homenet. Kostnadene faktureres over felleskostnadene for alle andeler. Homenet support nås på 38 99 01 00 eller via [support@homenet.no](mailto:support@homenet.no). TV er valgfritt for den enkelte andel, og beboere som ønsker dette kan velge mellom RiksTV ( tlf 210 10 210) og Visasat (21 95 28 28)

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

##### **2020 Rehabilitering bunnledningene.**

2018 Branntettet samtlige sluk i boligselskapet.

2017 Vindu- og balkongdørutskifting. Selve utskiftingen ble igangsatt i januar 2017 og bleferdigstilt på våren 2018.



2016 Takbryggene på ytterpunktene av bygningene i St. Jørgens vei 1-7, 9-13, 15-21, 23-29, 31-37, 41-47 og 49-55 hadde ikke tilstrekkelig sikring. Disse fikk nye takbrygger med rekkverk.

2016 Oppgangene i St. Jørgens vei 9, 10, 11, 12, 13, 14, 23, 25, 27 og 29 manglet takutspring, disse ble ferdigstilt februar 2016.

2015 Utskiftning av alle avfallsbrønnene i borettslaget

2014 Bytte av tak i nr. 67-69 og 71-73. Utbygging av fibernett.

2013 Utskiftning av ytterdører. Branntiltak i nr 32. Tilstandsvurdering av tak.

2012 Utskiftning av inngangsdører til leilighetene. Ny varmepumpe til fyren i nr. 32. Oppgradering av flaggstangplass og lekeplass. Fornyelse av skjøtselavtale. Utvikling av vedlikeholdsrapport. Vedlikehold avfallsbrønner

2011 Oppgradering av heisen i nr 32. Ombygging av vaskeriet til forsamlingshus. Sikring av glasstak over øverste balkong. Brannsikring, nye røykvarslere og brannslukningsapparat til alle leilighetene, redningslinjer til leiligheter over 12 meter.

2010 Bytte av porttelefoner. Bytte til branndører til loftsrom og i kjeller. Asbestsanering i leilighetene.

2009 Maling av oppganger og installering av nye postkasser.

2008 Nytt avfallssystem i form av nedgravde avfallsbrønner. Nye lysmaster langs gangveien mot Hasle torg. Nedgraving av høyspentkabel ved friområdet øst for borettslaget.

2007–2008 Slutføring av Utomhus fase 2 / Opparbeiding av nye parkeringsplasser / Opprusting av lekeplass / Pussing og maling av fasader på garasjer i nr. 10, 12 og 14.

2006 Skiftet ut låssystemer i borettslaget (mai 2006) / Slutføring av Utomhus fase I inklusive beplantning av hekk og stauder i inngangssonene, ny hekk og inngjerding mot Grenseveien / Igangsetting av Utomhus fase II

2005 Slutført maling av vindusrammer

2004 Ferdigstilling av nytt elektrisk anlegg i fellesarealer / Utomhusplan fase I igangsatt, oppgradering av alle inngangssoner (fase I) består av inngangsparti i skifer/granitt, nye benker og sykkelstativ / Maling av vindusrammer fortsatte, slutført i 2005.

2003 Maling av vindusrammer ble påbegynt, arbeidet fortsatte i 2004 / Nytt elektrisk anlegg i fellesarealer. Arbeidet ble påbegynt i desember 2003 og ferdigstilt 2004. Innebærer sensorstyrt lys i trappeløp og inngangsparti. Lys til kjellere styres gjennom en hovedbryter ved dør, samme gjelder loft. / En rekke piper har blitt modifisert for å hindre røyknedslag / Utbedring av heis nr. 32

2002 Rehabilitering av gavlpiper / Montert dekkplater over alle kjellervinduer (hindrer rotteplager og innbrudd) / Elektrisk anlegg skiftet i kjeller St. Jørgens vei 14 og 6

2001 Forprosjekt - Utomhusplan

1999–2000 Oppgradering av kabel-TV-anlegget.



Hovin Borettslag

1996–1998 Etterisolering av fasadene og forblending med tegl / Større reparasjoner av tak og ferdigstilling av resterende piper (eks. gavlpiper), samt utskifting av takluker / Elektrisk anlegg inn til alle leilighetene trukket om / Uttreksledninger/rør for kloakk skiftet

1996–2001 Rehabilitering av baderommene. Avsluttet medio 2001

1992–1993 Montering av nye balkonger / Stigeledninger for strøm skiftet ut / Reparasjon av piper påbegynt

1992 Asfaltering av stikkveier og montering av belysning

1991 Opprusting av kabel-TV-anlegget



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 400 000



Sak 5

## Prosjektonorar

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styrehonoraret dekker arbeidet styremedlemmene gjør med det ordinære styrearbeidet. Disse oppgavene er relativt faste og forutsigbare. Posten for styrehonorar holdes derfor også relativt fast. Det meste av arbeidet gjøres utenom ordinær arbeidstid.

Ordinært styrearbeid omfatter blant annet:

- Styremøter
- Utarbeide og oppdatere informasjon på nettsidene, styretavlene og Facebook.
- Henvendelser fra beboere på e-post, telefon, Vibbo og Facebook
- Arbeidsgiveransvar og oppfølging av vaktmester (f.eks. medarbeidersamtaler)
- Forsikrings- og klagesaker.
- Oppfølging av avtaler rundt gartnervirksomhet, skadedyr, brannsikring, renhold osv.
- Innhenting av tilbud for beboere, som solskjerming, innglassing, rørleggertjenester osv.
- Administrering av prosjekter av kortere varighet
- Sette igang og følge opp løpende vedlikehold av bygningsmasse og utearealer
- Administrere utleie av Vaskeriet
- HMS- arbeid og Kontroll av lekeplass
- Forberede og gjennomføre generalforsamling

I perioder vil styremedlemmene være involvert i større prosjekter som krever mye arbeid. Hvor mye prosjektarbeid styret er involvert i vil variere fra år til år, så vi ber om en ekstra post for å dekke denne typen arbeid de årene det er aktuelt. Prosjektarbeid må stort sett gjøres i ordinær arbeidstid, og da må styremedlemmene som jobber i prosjekt må ta seg fri fra jobb.

Det store prosjektet vi jobber med nå er takrehabiliteringen. Dette er et svært stort prosjekt som krever mye ekstraarbeid av de styremedlemmene som er involvert, særlig den siste tiden med beklagelige forsinkelser. Det er viktig at styret er aktivt med på f.eks. byggemøter og befaringer, så vi kan sikre at behovene til oss beboere blir ivaretatt. Siden forrige generalforsamling har vi brukt 104 timer på møter og befaringer, 100 av disse på dagtid. Det går også mye tid på store og små beslutninger som må tas underveis, i samarbeid mellom styret, entreprenør og prosjektleder. Vi får jevnlig store dokumenter som må gås gjennom, med mange tekniske detaljer det tar tid å sette seg inn i. Det er også naturligvis mange henvendelser fra beboere i et så stort prosjekt, spesielt nå som vi har hatt noen veldig uheldige forsinkelser. Vi svarer selvfølgelig gjerne på disse henvendelsene, men det er også noe vi bruker ekstra mye tid på.



Selve utrulling av ny leverandør på TV og internett medførte også mye arbeid for de i styret som jobbet med dette. Arbeidet fordelte seg mellom leverandørmøter og samtaler og oppfølging av beboerhenvendelser, både på e-post, telefon og i sosiale medier. Det ble også brukt mye tid på å følge opp beboernes utfordringer med de respektive leverandørene.

#### **Forslag til vedtak**

Styret innvilges er prosjekthonorar på kr 85 000,-

Sak 6

## Sykkelparkering

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Vi registrerte at det var stor interesse for forslaget om bedre sykkelparkering i borettslaget ved siste generalforsamling, men at flere savnet muligheter for parkering av el-sykler og lastesykler. Derfor har vi innhentet et nytt tilbud som inkluderer dette og fremmer forslaget en gang til. En annen årsak til at vi fremmer dette forslaget på nytt, er at vi går glipp av støtten vi har fått fra Oslo kommune og OBOS hvis vi ikke gjør det nå (til sammen 400 000, -). I tillegg har vi fått henvendelser fra beboere om å ta en runde til.

Per i dag er det mulig å parkere sykler i diverse kjellerrom eller i sykkelstativ utendørs. Mange synes det er en tung jobb å måtte bære syklene inn og ut av kjelleren, og spesielt hvis det dreier seg om el-sykler og lastesykler. I tillegg er det trangt om plassen i en rekke av rommene. Samtidig er det mange som kvier seg for å parkere dem i utestativene i og med at det har vært en del sykkeltyverier i området. Disse syklene blir også utsatt for ekstra slitasje pga. vær og vind.

Vi vil at alle skal kunne oppbevare sykkelen sin trygt og tørt og på enklest mulig måte. Med dette som utgangspunkt har vi sett på alternative måter å parkere sykler her. Det som fremstår som mest funksjonelt er frittstående sykkelskur. Dette fordi de vil være lett tilgjengelige og plassbesparende ved at man kan å parkere i høyden på en enkel måte. Denne løsningen innebærer også at vi unngår inngripende og kostbare endringer på bygningsmassen.

Vi har fått følgende tilbud fra Weland AS:

- 1 stk. Funkis 30-3 låsbart sykkelskur m/int. LED-lys
- Størrelse: 3,045 x 6,42 m = 19,5 m<sup>2</sup>
- Antall sykkelplasser: 20 stk. (6 av disse har ladepunkt for el-sykkel og 2 sykkelplasser er beregnet for lastesykkel (mål: 2,5 x 1,0m))
- Sykkelstativ: Klaver 2 ParkUp, 2-etasjers sykkelparkering
- 2 stk. Funkis Duo 65-3 låsbart sykkelskur m/int. LED-lys
- Størrelse: 6,47 x 6,0 m = 39 m<sup>2</sup>
- Antall sykkelplasser: 80 stk. (16 av disse sykkelplassene har ladekontakt for el-sykkel og 8 sykkelplasser er beregnet for lastesykkel (mål: 2,5 x 1,0m))
- Sykkelstativ: Klaver 2 ParkUp, 2-etasjers sykkelparkering

Leveringstid

Ca. 10–12 uker fra mottatt bestilling.



Pris (inkludert montering, grunnarbeider og støp av betongplate): 1 906 062,50, –

Sykkelskurene vil være en betydelig oppgradering av dagens løsninger, og vi føler oss sikre på at dette vil gjøre hverdagen enklere og triveligere for våre syklende beboere. Borettslaget har solid økonomi, så vi mener det er rom for en slik investering. I tillegg har vi fått støtte til prosjektet fra Oslo kommune på 100 000, – og 300 000, – i støtte fra OBOS (Grønt ansvar).

Sykkelplassene vil leies ut etter søknad fra beboerne på samme måte som søknad om parkeringsplass for bil.

Leie per sykkelplass:

Sykkelplass uten ladepunkt: 100, –/mnd.

Sykkelplass med ladepunkt: 120, –/mnd.

Sykkelplass for lastesykkel: 150, –/mnd.

(Til sammen 10 940, –/mnd.)

Plassering av sykkelskurene:

1 stk. Funkis Duo 65-3 mellom nr. 32 og 75/77

1 stk. Funkis Duo 65-3 i nærheten av søppelstasjonen ved nr. 13 og 15

1 stk. Funkis 30-3 langs parkeringsplassen ved siden av nr. 67

### **Styrets innstilling**

Vi takker ja til tilbudet fra Weland om tre sykkelskur med til sammen 100 sykkelplasser.

Disse plasseres på tre ulike steder i borettslaget. Sykkelplassene leies ut etter søknad fra beboerne på liknende måte som søknad om parkeringsplass for bil.

### **Forslag til vedtak**

Det forslås å godkjenne tilbudet fra Weland om tre sykkelsskur med til sammen 100 plasser.

### **Vedlegg**

1. Prisinfo-Sykkelskur.pdf



FDV

Hovin Borettslag

Sykkelhus Funkis Duo 65-3

10. Februar 2021



Illustrasjonsbildet viser en Funkis Duo 65-5 seksjoner som har den samme fasaden og bredden som tilbudt modell.



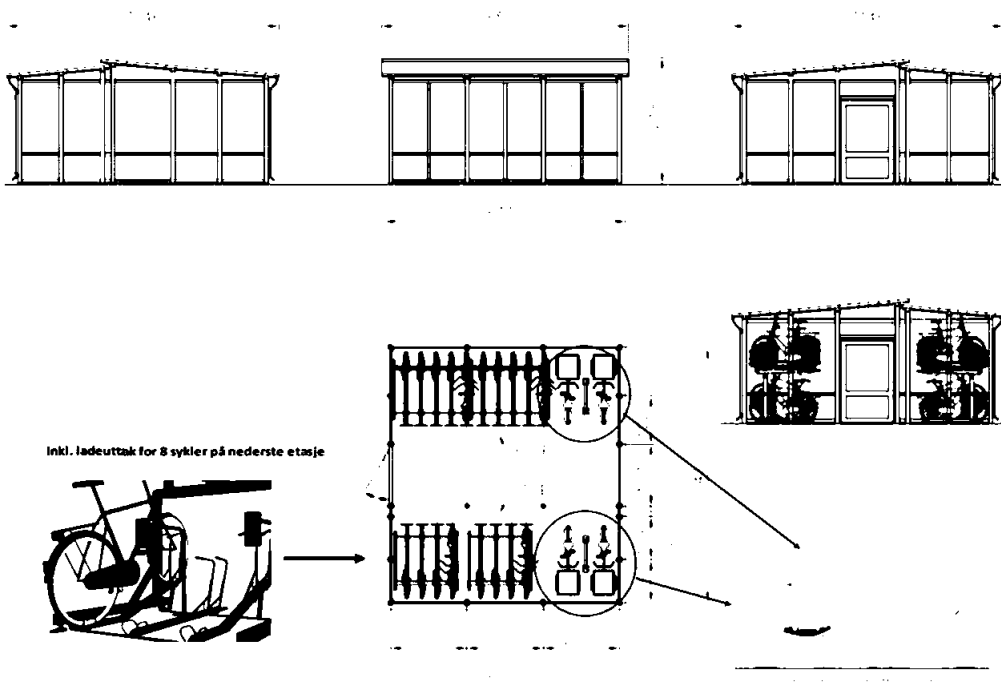


## Sykelhus Funkis Duo 65-3

Størrelse: 6,47 x 6,0m (38,8 m<sup>2</sup>)

Antall sykkelplasser:

2-etasjers sykkelstativer 2ParkUp:	36 plasser (8 av disse med ladepunkt for el-sykler)
Lastesykler med A-stativ sykkelstativ:	4 plasser



Se fullstendig material liste under.



## Priser:

Sykelhus Funkis Duo 65-3 (uten sykkelstativer):		kr. 249.000,00
Klaver 2 ParkUp, 2 etasjers sykkelstativ:	kr. 2.400,- x 36 stk. =	kr. 86.400,00
Ladeuttak for el-sykkel (2 stk. per enhet):	kr. 950,- x 4 stk. =	kr. 3.800,00
A-stativ sykkelstativ for lastesykkel:	kr. 1.200,- x 2 stk. =	<u>kr. 2.400,00</u>
		<b><u>kr. 341.600,00</u></b>
Monteringspris (gjelder ved montering av <b>2 stk.</b> Funkis Duo 65-3):		kr. 95.000,00
Budsjettpris Grunnarbeider og støp av betongplate*:		<u>kr. 160.000,00</u>
		<b><u>kr. 255.000,00</u></b>
Totalpris for et ferdig oppsatt Funkis Duo 65-3 m/ int. LED-lys:		kr. 596.600,00
	+ MVA	<u>kr. 149.150,00</u>
		<b><u>kr. 745.750,00 / stk.</u></b>

\* Prisen betinger at grunnforhold tilsier at det ikke er nødvendig med markisolasjon og fiberduk. Eventuelt ekstrakostnader pga. jordkabler er ikke tatt med.

## Betingelser:

### **Priser**

Oppgitte priser er i NOK eks. MVA

### **Frakt/ Lossekostnader/Etablering**

Er inkludert i prisene over.

### **Leveringstid**

Ca. 10-12 uker fra mottatt bestilling.

### **Gyldighet**

Prisene er gjeldende til 30.06.2021

Vi håper tilbudet skulle være av interesse og ser fram til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen for  
Weland AS

Terje Slettvoll  
Produktansvarlig Utemiljø





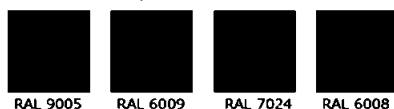
## Materialer Sykkelhus Funkis Duo 65-3

Materialer og utførelsesegenskaper på produktet:

- Sykkelhuset i utførelse iht. vedlagte tegning: «**Funkis Duo 65-3.pdf**»
- Tak-/ og stativmaterieill iht. Weland Aluminium AB's standard, profilsystem 105.
- Drager i galvanisert stål, pulverlakkert i samme farge.
- Tak og veggprofiler er av strengpresset aluminium
- Alt profilmaterieill er pulverlakkert i valgfri std. farge: Se fargekart nedenfor.
- Farge på dør: Lakkert i samme farge som profiler.
- Kulefeste i fargen, RAL 7001 Silver grey
- Takbekledning i 10mm, grå UV-bestendig kanalplast
- LED-belysning i tak, 2 rader (Proton Lighting)
- Veggseksjoner med glass i 8 mm herdet og laminert utførelse, festet med gummilister.
- Perforerte alu-plater mellom vegg og tak sørger for god ventilasjon.
- Solid dør i naturanodisert aluminium med sikkerhetsglass med lysåpning 1260 mm. Leveres med elektrisk sluttstykke
- Klaver 2 ParkUp 2-etajers sykkelparkering i galvanisert stål.
- Sykkelskuret er konstruksjonsberegnet til å stå imot de snø-/ og vindlaster iht. til NS3491-3 og NS3491-4 for gjeldende sone: Oslo, 3,50 kN/m<sup>2</sup> (350 kg/m<sup>2</sup>)
- Leveres med fotplater for montering på støt betongdekke.
- Vannavrenning via nedløpsrør i hvert hjørne.
- CE-sertifisert med 10 års materialgaranti

### Standardfarger på alu-profiler:

4 standardfarger på aluminiums-profiler:



Farger utover dette mot et pristillegg

RAL farge på aluprofiler utover standard: kr. 4.500,00 Eks MVA.





## Vedlikehold

### Rengjøring

For å opprettholde et tiltalende utseende på huset/skuret så kreves det en regelmessig rengjøring. Utover dette er det helt vedlikeholdsfritt ved en normal lokal miljøpåvirkning.

### Hvor ofte?

Dette avhenger av mange faktorer. bl.a. husets/skurets utforming og tilvalg/utstyr, plassering, lokale omgivelser og hvordan det brukes. Som regel bør rengjøring skje minst to ganger i året. Når huset/skuret rengjøres så er det viktig at profiler, vegger og tak rengjøres samtidig og med samme rengjøringsmiddel.

### Vegger

Bemerk at det ikke må brukes alkalisk rengjøringsmiddel. Både aluminium, laminatvegger og glass er følsomme for alkalier og må absolutt ikke utsettes for slike.

Skulle f.eks. betongvann eller murpuss kommer i kontakt med disse så er det viktig at dette vaskes bort ved bruk av rent vann og en myk svamp. Bruk kun vaskemiddel med en pH verdi på ca. 5 for beste resultat og lengst levetid på produktet.

### Tak

Rengjør taket (kanalplasten) med varmt vann og en myk børste eller vaskesvamp. Skitt kan enkelt tas bort med vanlig rengjøringsmiddel blandet med vann og skylles deretter godt av med rent vann. Grønt algebelegg fjernes med et algefjernings-middel med en etterfølgende vask/rengjøring som beskrevet over.

### Rengjøring

Rengjøring bør ikke gjøres i direkte sollys eller i temperatur som overstiger 25°C. Høytrykksspyling kan gjerne benyttes ved fornuftig bruk mht. trykk og avstand (min. 30 cm). Taket (kanalplasten) skal ikke under noen omstendigheter, rengjøres med organiske løsemidler, slipende- eller polerende middel, eller behandles med voks. En slik behandling vil ødelegge den UV-beskyttelsen som finnes på kanalplasten og dermed redusere levetiden på denne.

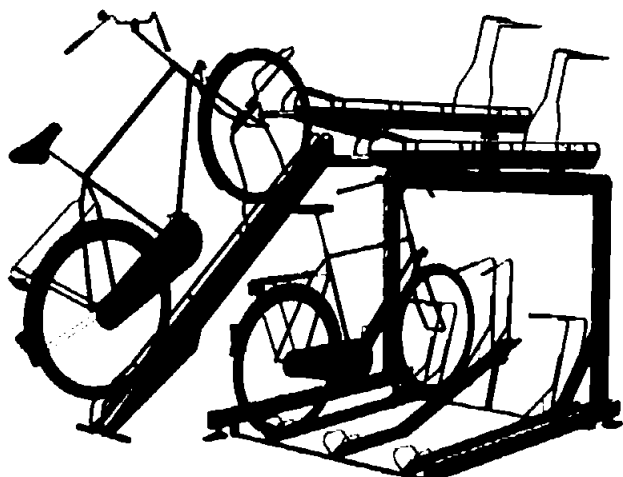
### Snømåking

Taket er konstruert slik at det skal tåle de normale snømengder som er i ditt område. Om taket skulle utsettes for unormalt mye snø, i form av snøfokk og nedbør utover det normale, bør/skal taket måkes for å unngå en eventuell deformering.

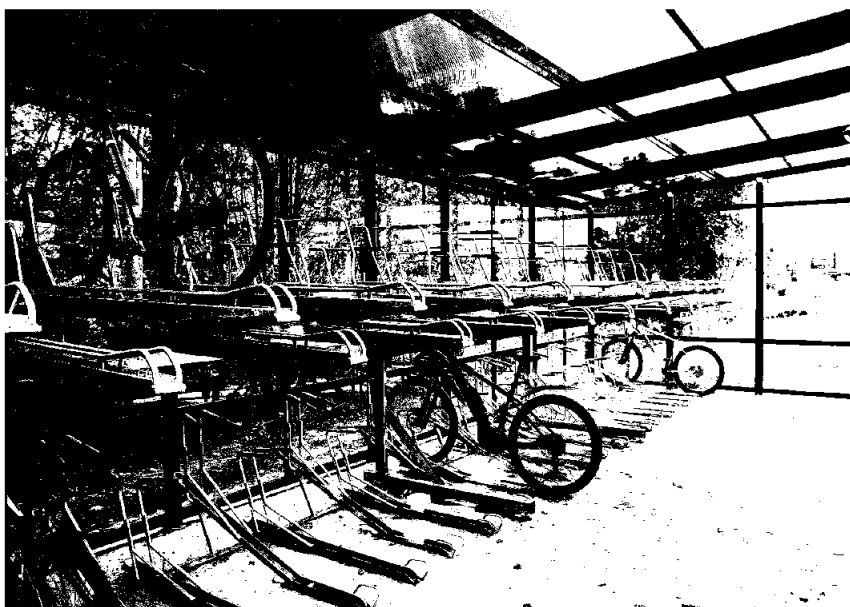




Klaver 2ParkUp – 2-etasjers sykkelparkering



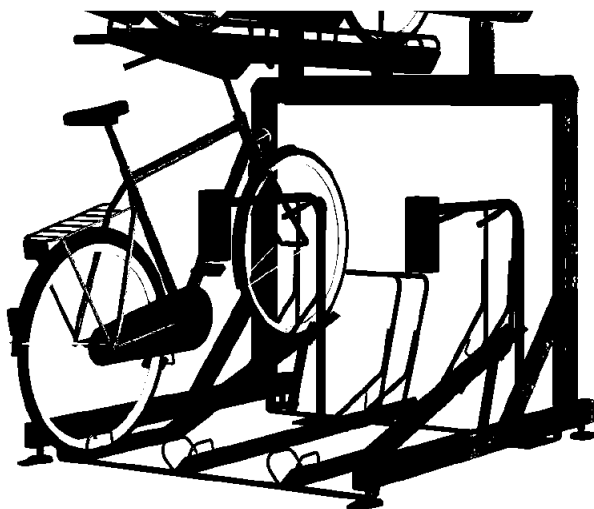
Se utfyllende informasjon i vedlagte produktbrosjyre.





Ladeuttak for El-sykkel

Tilbud er inkludert med 8 sykkelplasser med ladekontakt.





## PRISTILBUD

Hovin Borettslag

Funkis 30-3 låsbart sykkelkur

10. Februar 2021



Bildet viser en Funkis 37-4 seksjoner som er en seksjon større enn tilbudt modell. Farger: Aluprofiler og øvre del av vegg RAL 6009 Grønn og mørke grå nedre veggdel av høytrykkslaminat (F7912 UN Kayak).  
Kunde: Maridalsveien 205 Brl, Oslo



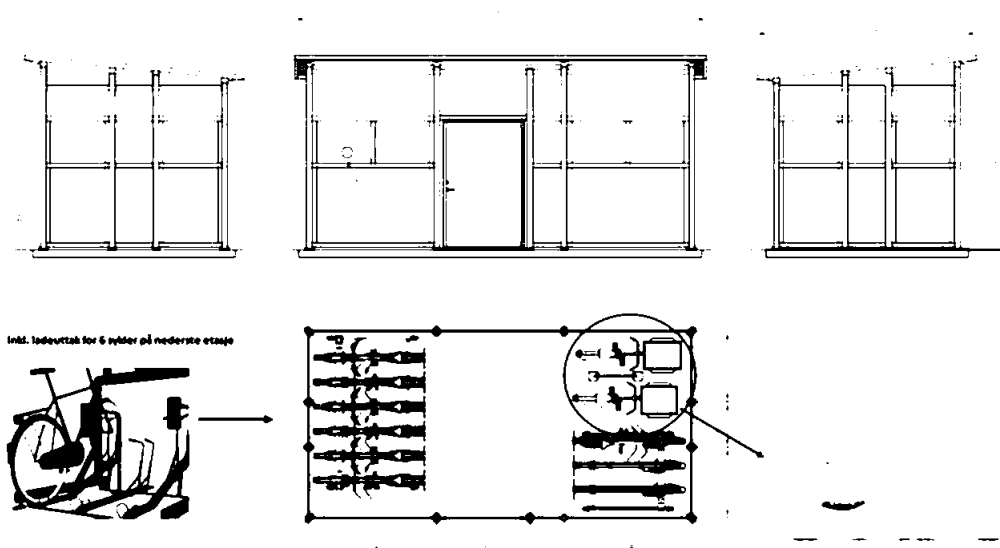


## Funkis 30-3 låsbart sykkelkur:

Størrelse: 3,045 x 6,42 m (19,5 m<sup>2</sup>)

### Antall sykkelplasser:

2-etasjers sykkelstativer 2ParkUp:	18 plasser (6 av disse med ladepunkt for el-sykler)
Lastesykler med A-stativ sykkelstativ:	2 plasser



Se fullstendig material liste under.



**Priser:**

Funkis 30-3 låsbart sykkelstur – 20 sykkelklasser:	kr. 143.600,00
Integrert LED-lys i taket, 1 rad:	kr. 5.800,00
Klaver 2 ParkUp, 2 etasjers sykkelparkering: kr. 2.400,- x 18 stk. =	kr. 43.200,00
Ladeuttak for el-sykkel (2 stk. per enhet): kr. 950,- x 3 stk. =	kr. 2.850,00
A-stativ sykkelstativ for lastesykkel: kr. 1.200,- x 1 stk. =	<u>kr. 1.200,00</u>
	<b>Kr. <u>196.650,00</u></b>
Monteringspris:	kr. 55.000,00
Budsjettpris Grunnarbeider og støp av betongplate*:	<u>kr. 80.000,00</u>
	<b>Kr. <u>135.000,00</u></b>
Totalpris for et ferdig oppsatt Funkis 30-3 m/ int. LED-lys:	<b>kr. 331.650,00</b>
+ MVA	<u>kr. 82.912,50</u>
<b>Pristilbud inkl. MVA</b>	<b><u>kr. 414.562,50</u></b>

\* Prisen betinger at grunnforhold tilsier at det ikke er nødvendig med markisolasjon og fiberduk. Eventuelt ekstrakostnader pga. jordkabler er ikke tatt med.

**Betingelser:**

**Priser**

Oppgitte priser er i NOK eks. MVA

**Frakt/Lossekostnader/Etablering**

Er inkludert i prisene over

**Leveringstid**

Ca. 10-12 uker fra mottatt bestilling.

**Gyldighet**

Prisene er gjeldende til 30.06.2021

Vi håper tilbudet skulle være av interesse og ser fram til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen for

Weland AS

Terje Slettvoll

Produktansvarlig Utemiljø





## Materialer Funkis 30-3 låsbart sykkelskur

Materialer og utførelsesegenskaper på produktet:

- Stolper og tverrprofiler i pulverlakkerte aluminiumsprofiler
- Vegger er med Perstorps høytrykkslaminat på underdel og perforerte pulverlakkerte alu-plater på overdelen. Se fargekart under.
- Takbekledning i 10 mm, grå UV-besatandig kanalplast (Polykarbonat)
- Fuglebeskyttelse (gitter) mot tak
- Dør i naturanodisert aluminium lakkert i samme farge. Lysåpning 1260 mm
- Klaver 2-ParkUp 2 etasjers sykkelparkering i galvanisert stål (18 plasser).
- A-stativ sykkelstativ i galvanisert stål (1 stk.)
- Std. farger : Se fargekart under.
- Kulefeste i fargen, RAL 7001 Silver grey
- LED-belysning i tak, 1 rad (tilvalg) Proton Lighting.
- Sykkelskuret er konstruksjonsberegnet til å stå imot de snø- og vindlaster iht. til NS3491-3 og NS3491-4 for gjeldende sone: Oslo, 3,50 kN/m<sup>2</sup> (350 kg/m<sup>2</sup>)
- Leveres med fotplater for montering på støt betongdekke.
- CE-sertifisert med 10 års materialgaranti





**Standardfarger på alu-profiler:**

4 standardfarger på aluminiums-profiler:



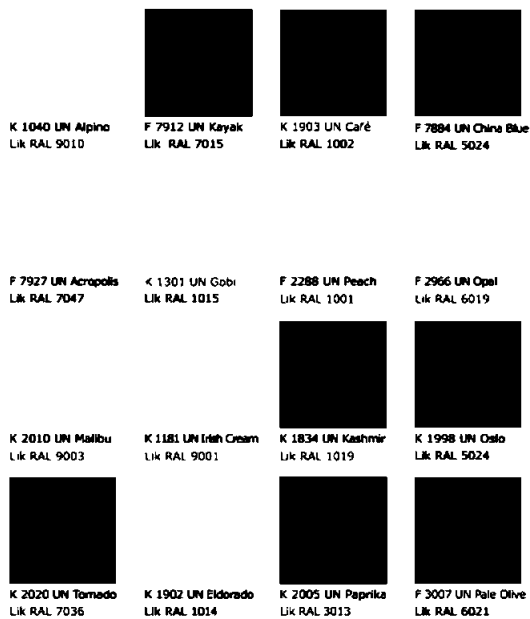
RAL 9005    RAL 6009    RAL 7024    RAL 6008

Farger utover dette mot et pristillegg

RAL farge på aluprofiler utover standard:

kr. 4.500,00 + MVA

**Standardfarger på høytrykkslaminat (vegger):**



Alternativt kan veggene også fylles helt eller delvis med herdet glass uten tillegg i pris.





## Vedlikehold

### Rengjøring

For å opprettholde et tiltalende utseende på huset/skuret så kreves det en regelmessig rengjøring. Utover dette er det helt vedlikeholdsfritt ved en normal lokal miljøpåvirkning.

### Hvor ofte?

Dette avhenger av mange faktorer. bl.a. husets/skurets utforming og tilvalg/utstyr, plassering, lokale omgivelser og hvordan det brukes. Som regel bør rengjøring skje minst to ganger i året. Når huset/skuret rengjøres så er det viktig at profiler, vegger og tak rengjøres samtidig og med samme rengjøringsmiddel.

### Vegger

Bemerk at det ikke må brukes alkalisk rengjøringsmiddel. Både aluminium, laminatvegger og glass er følsomme for alkalier og må absolutt ikke utsettes for slike.

Skulle f.eks. betongvann eller murpuss kommer i kontakt med disse så er det viktig at dette vaskes bort ved bruk av rent vann og en myk svamp. Bruk kun vaskemiddel med en pH verdi på ca. 5 for beste resultat og lengst levetid på produktet.

### Tak

Rengjør taket (kanalplasten) med varmt vann og en myk børste eller vaskesvamp. Skitt kan enkelt tas bort med vanlig rengjøringsmiddel blandet med vann og skylles deretter godt av med rent vann. Grønt algebelegg fjernes med et algefjernings-middel med en etterfølgende vask/rengjøring som beskrevet over.

### Rengjøring

Rengjøring bør ikke gjøres i direkte sollys eller i temperatur som overstiger 25°C. Høytrykksspyling kan gjerne benyttes ved fornuftig bruk mht. trykk og avstand (min. 30 cm). Taket (kanalplasten) skal ikke under noen omstendigheter, rengjøres med organiske løsemidler, slipende- eller polerende middel, eller behandles med voks. En slik behandling vil ødelegge den UV-beskyttelsen som finnes på kanalplasten og dermed redusere levetiden på denne.

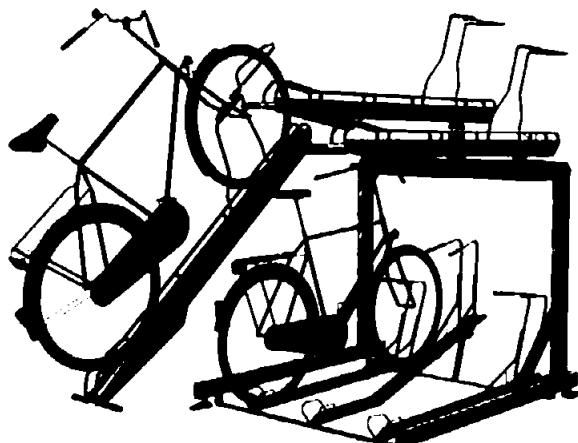
### Snømåking

Taket er konstruert slik at det skal tåle de normale snømengder som er i ditt område. Om taket skulle utsettes for unormalt mye snø, i form av snøfokk og nedbør utover det normale, bør/skal taket måkes for å unngå en eventuell deformering.

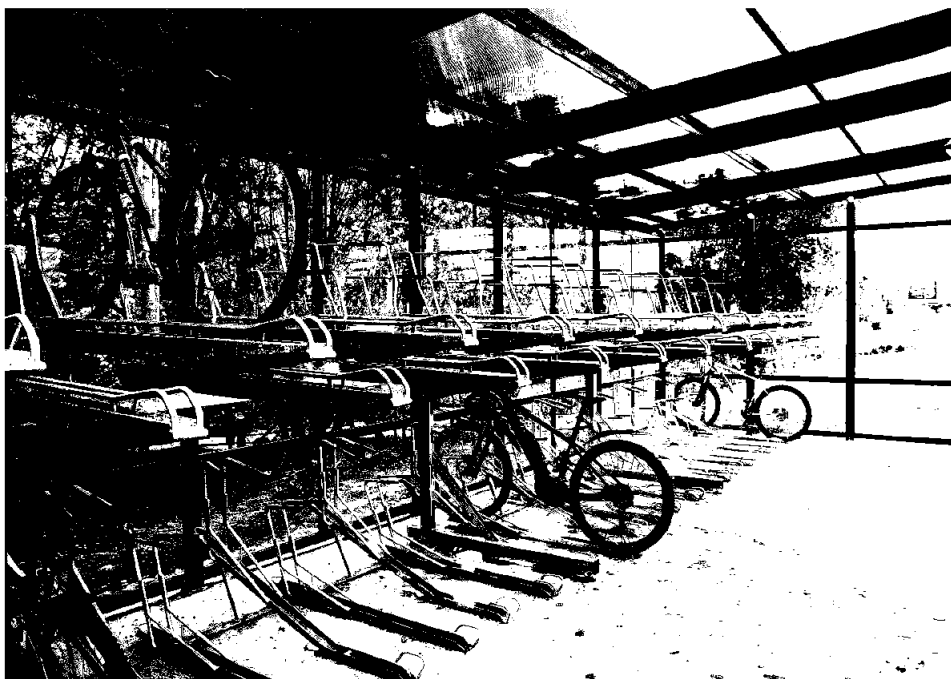




Klaver 2ParkUp – 2-etasjers sykkelparkering



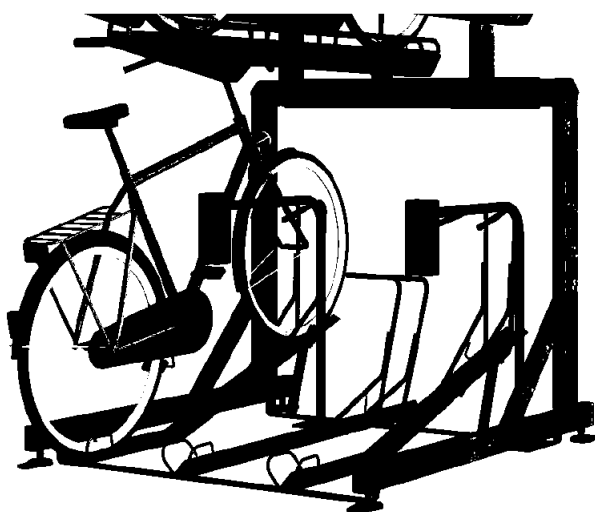
Se utfyllende informasjon i vedlagte produktbrosjyre.





Ladeuttak for El-sykkel

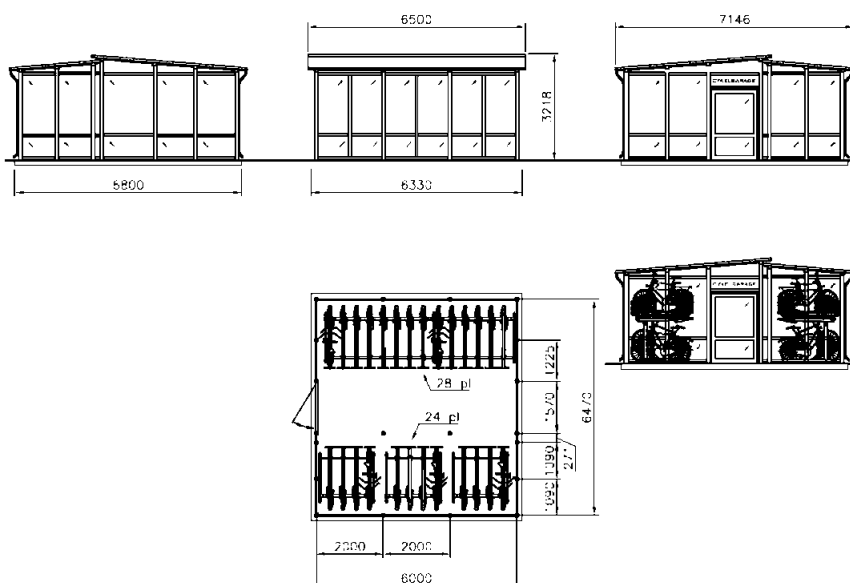
Tilbud er inkludert med 8 sykkelplasser med ladekontakt.





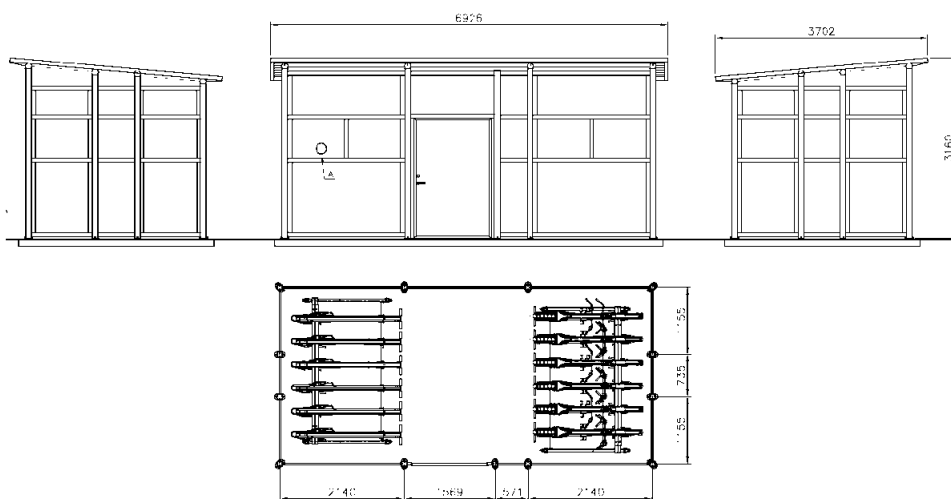
Hovin Borettslag (Oslo) – Plassering av sykkelhus

Lokasjon 1 – Funkis Duo 65-3 (39 m2) - 40 sykkelplasser



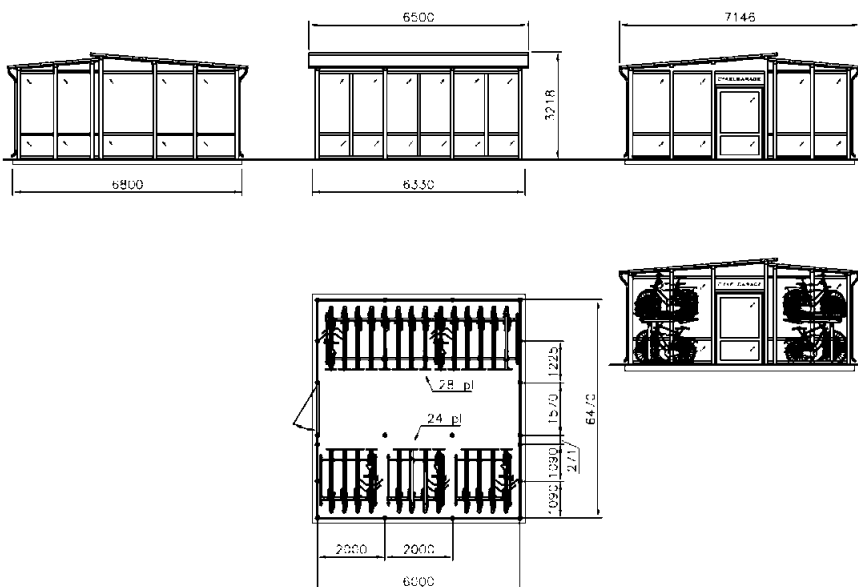


Lokasjon 2 – Funkis 30-3 (19,5 m<sup>2</sup>) - 20 sykkelplasser





Lokasjon 3 – Funkis Duo 65-3 (39 m2) - 40 sykkelplasser





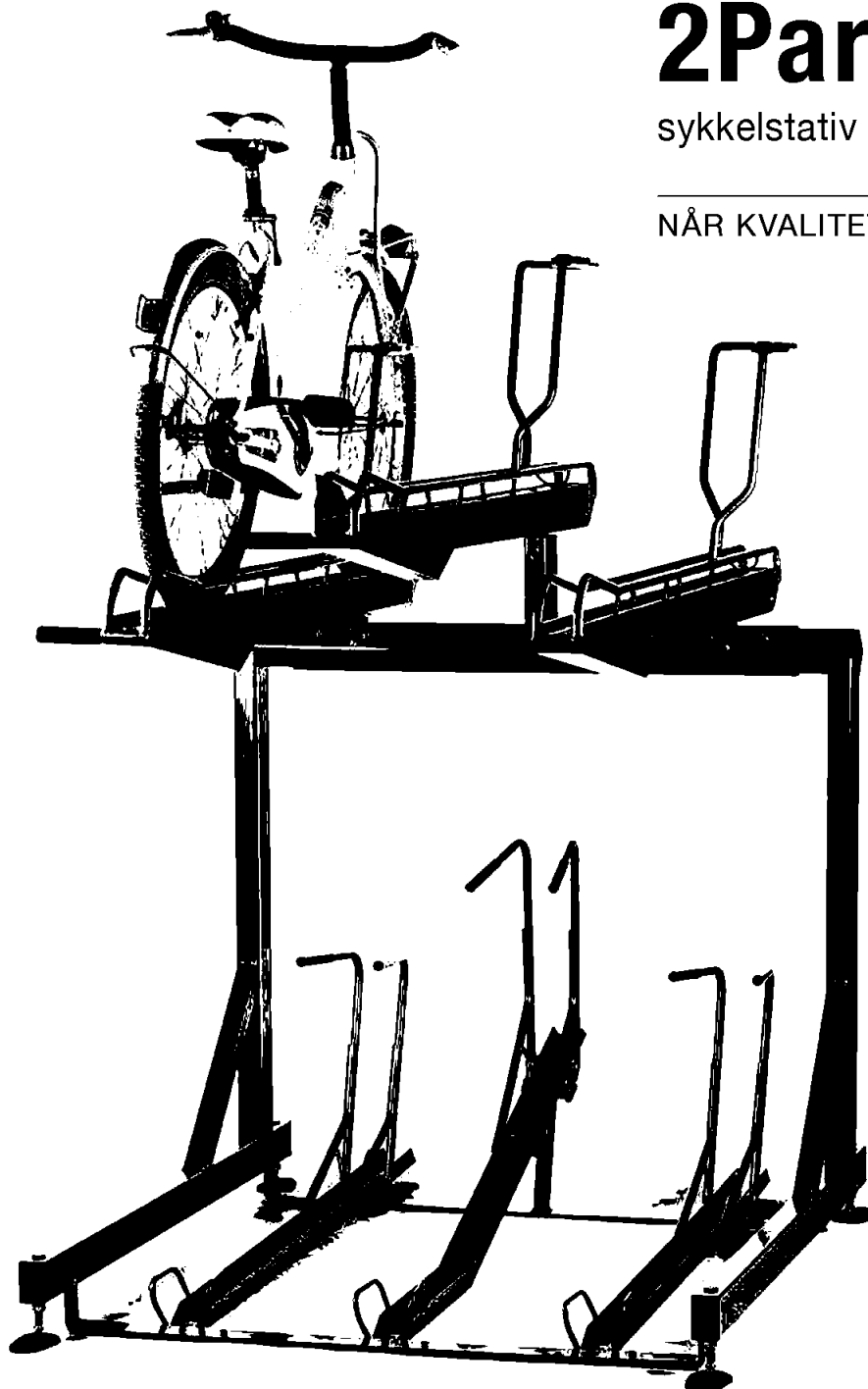


ET TRIVELIG UTEMILJØ

# 2ParkUp

sykkelstativ i to etasjer

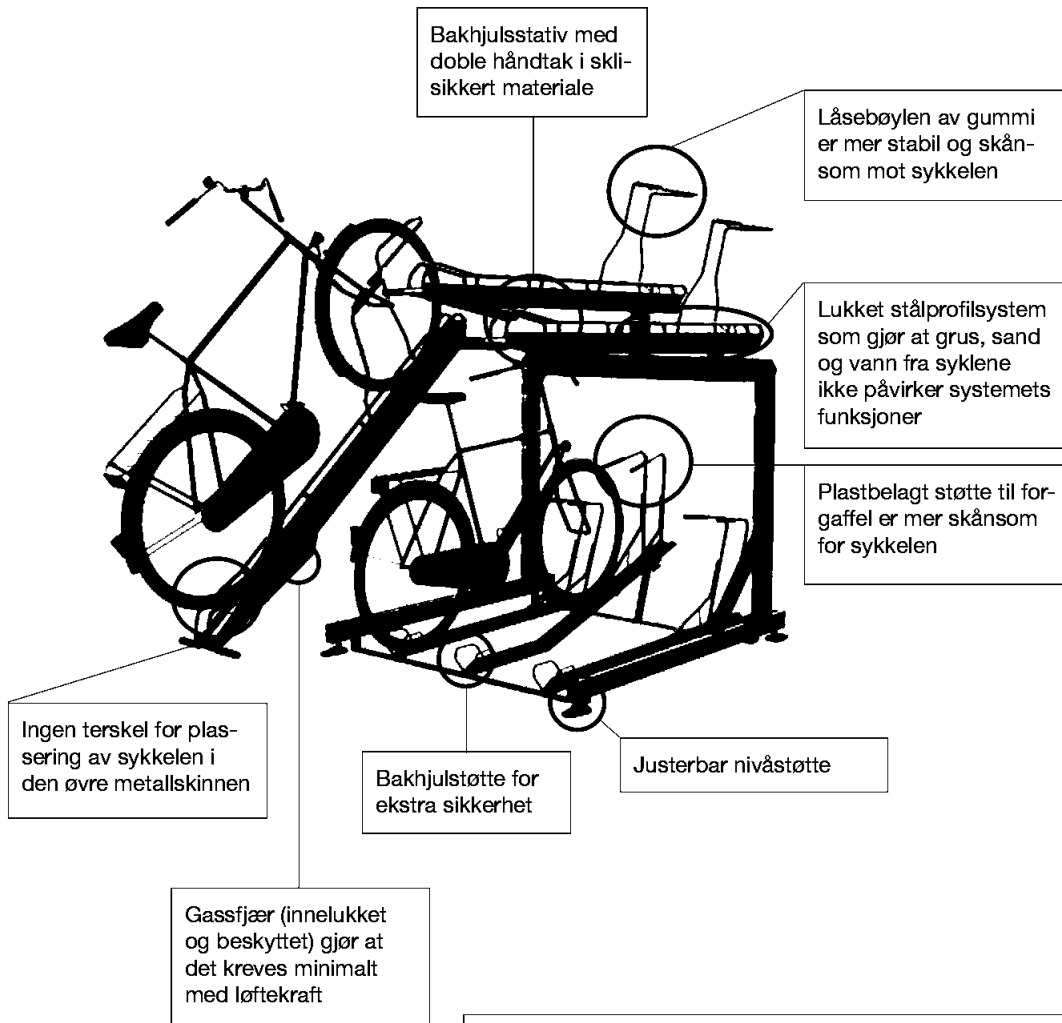
NÅR KVALITET ER VIKTIG



ZENZO MILJØ

PART OF BIOBAG GROUP

## Produktbeskrivelse



### Fakta:

**Plassbesparende:** Dobbel antall sykkelplasser på en flate

**Brukervennlig:** Enkel betjening av øverste etasje som krever minimalt med løftekraft (gassfjær)

**Fleksibilitet:** Fungerer for stort sett alle typer sykler.

Krever minimalt av vedlikehold ved normal bruk.

Robust og værbestandig

Produsert i galvanisert stål og tåler å stå i uterom.

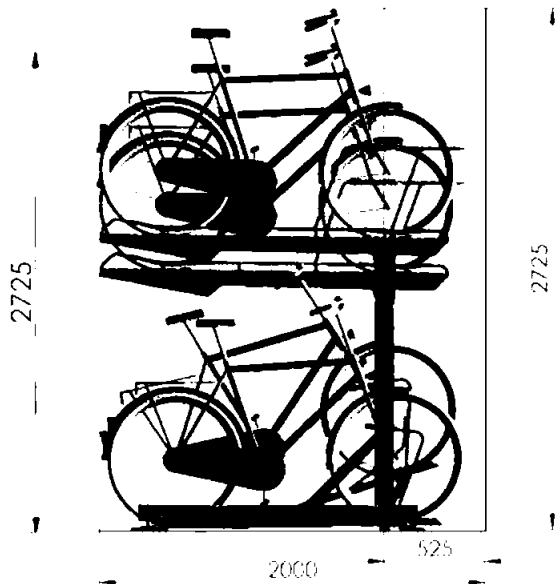
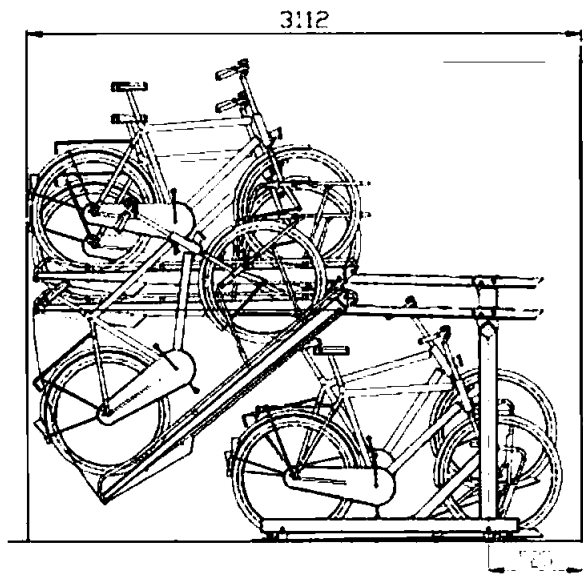
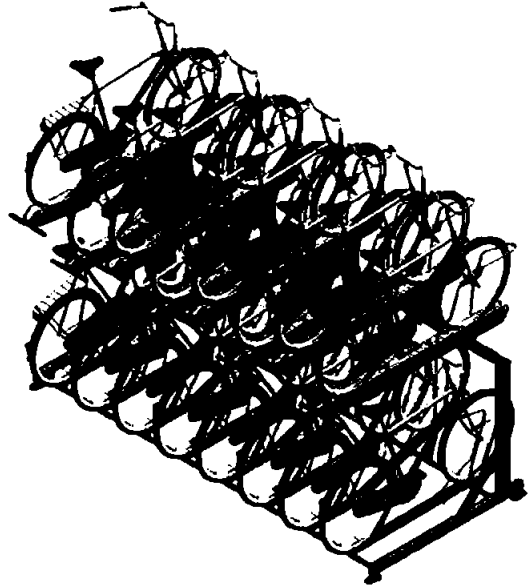
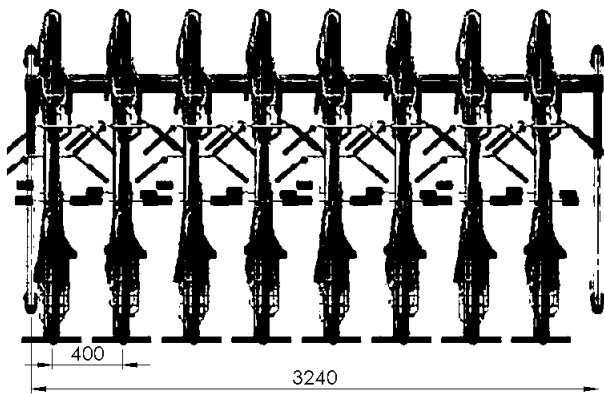
Ekstra låsebøyle i rød farge til nederste etasje (tilvalg)

Ekstra låsebøyle i rød farge til øverste etasje (tilvalg)

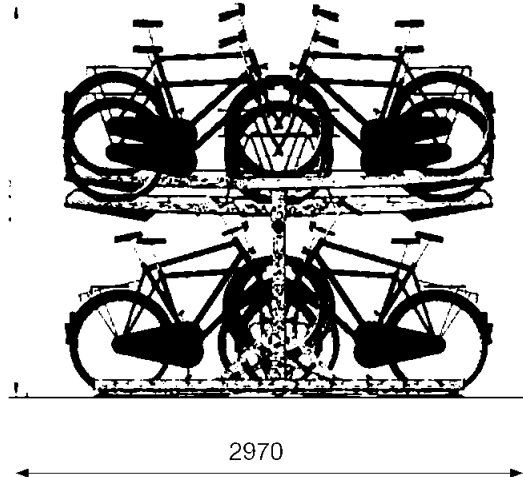
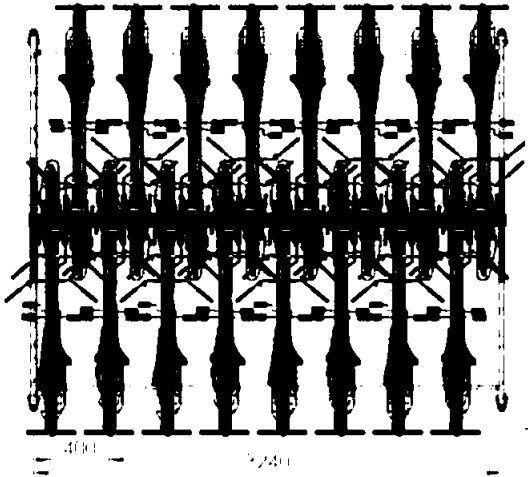
## Brukerveiledning

1.		<p>Grip håndtaket, trekk metallskinnen mot deg og senk den ned mot bakken.</p>
2.		<p>Plasser forhjulet i sporet på metallskinnen.</p>
3.		<p>Skyv sykkelen oppover i sporet på metallskinnen.</p>
4.		<p>Plasser forgaffelen i den røde låsebøylen.</p>
5.		<p>Grip håndtaket, løft opp metallskinnen og skyv denne frem til utgangsposisjonen. Den innebygde gassfjæren gjør at det kreves minimalt med manuell løftekraft.</p> <p>Når sykkelen skal hentes ned, skyv sykkelen litt frem slik at den løsner fra den røde låsebøylen.</p>

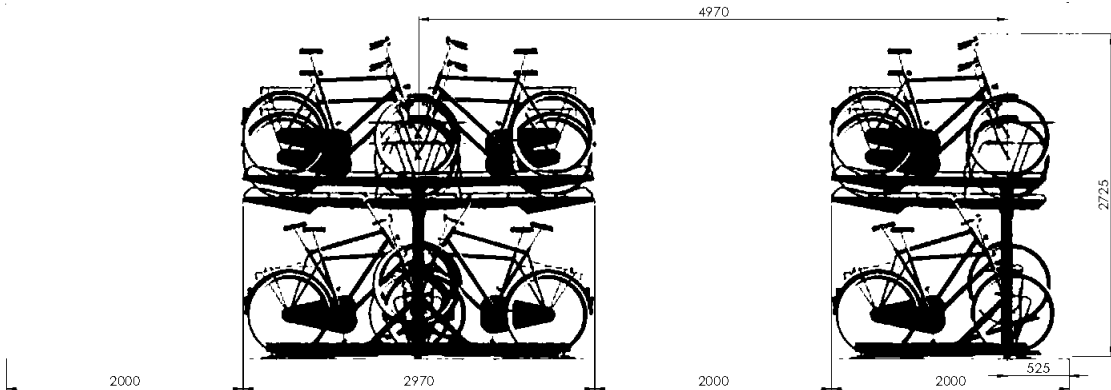
Dimensjoner og mål



Tilvalg 2ParkUp



1. Trenger du plass til flere sykler kan den leveres som en dobbel utgave som vist over.



Her med en kombinasjon av enkel inntil vegg og dobbel løsning ut i rommet.

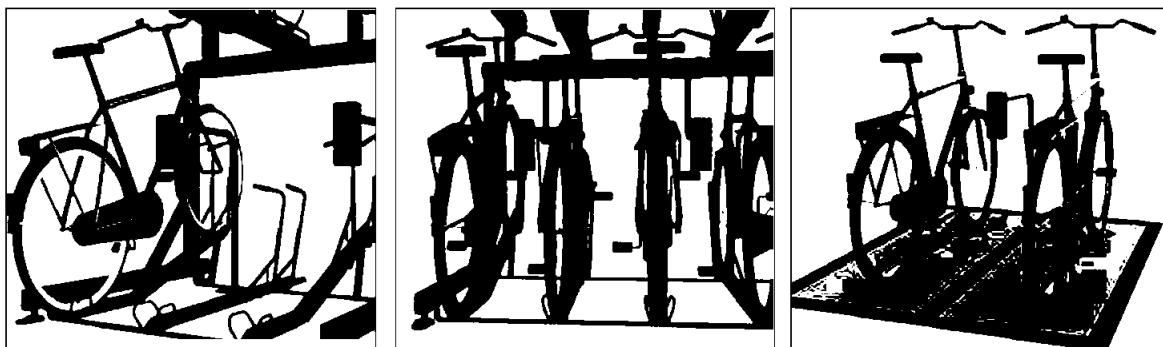


2. Kan leveres med ekstra låseboyle til nederste etasje.

## Tilvalg 2ParkUp



3. Kan fåes med en ekstra låsebøyle til øverste etasje.



4. Ladeutak for EL-sykkel



2ParkUp sykkelstativ i to etasjer gjør sykkelparkering enkel og plassbesparende. Syklene på øverste etasje tas enkelt opp og ned, og ved hjelp av en gassfjær løftes det kun en vekt tilsvarende 2,1 kg. 2ParkUp passer perfekt sammen med våre sykkelhotell / sykkelhus, hvor man ønsker flest mulig sykkelplasser på en flate.



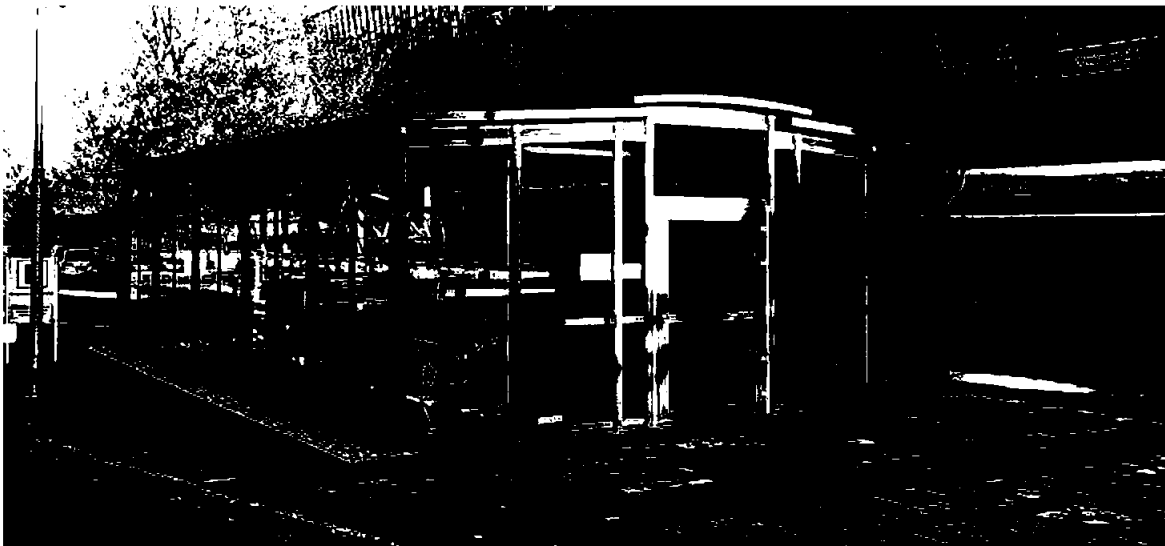
## Våre referanser



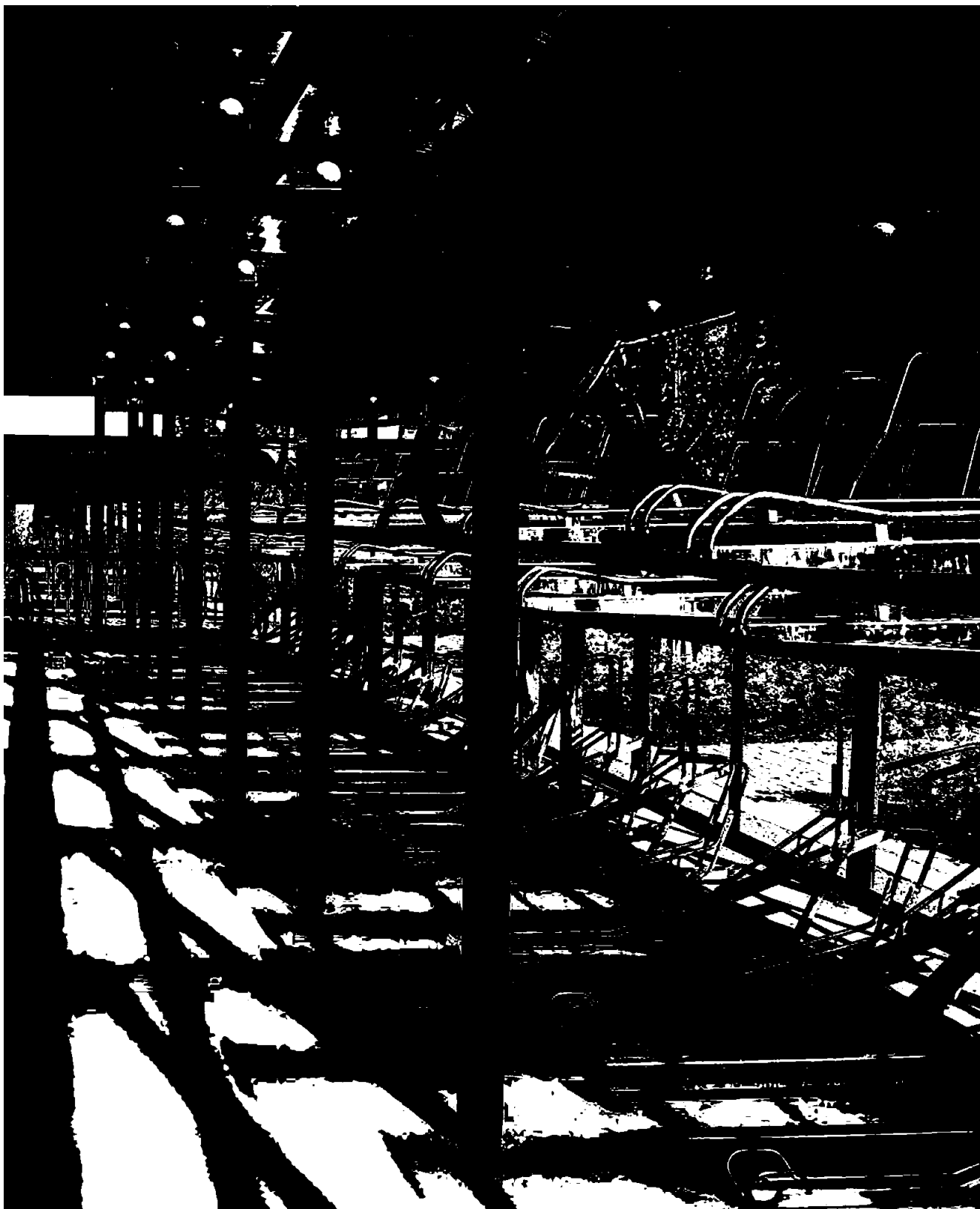
På Askim togstasjon står dette flotte sykkelhotellet Funkis Duo 64-5 på 60 m<sup>2</sup>. Her er det plass til 80 sykler med sykkelstativet Klaver 2ParkUp i to etasjer. Her kan man mot en 50-lapp i måneden plassere sykkelen sin trygt og sikkert.



Det helsevitenskapelige fakultet, UIT har fått satt opp et Funkis Trio 66-8 sykkelhus. Sykkelhuset er på 105 m<sup>2</sup>, og har plass til 120 sykler i sykkelstativet Klaver 2ParkUp i to etasjer.



Utenfor Universitetet i Sørøst-Norge, Campus Vestfold står dette flotte sykkelhuset, Funkis Trio 68-5 fra Zenzo Miljø. Sykkelhuset er på 73 m<sup>2</sup>, og har plass til 80 sykler i sykkelstativet Klaver 2ParkUp i to etasjer.



BioBag Norge AS avd. **Zenzo Miljø** | Hovsveien 8, 1831 Askim  
Tlf. 916 85 054 | [www.zenzo.no](http://www.zenzo.no) | [post@zenzo.no](mailto:post@zenzo.no)



Sak 7

## Balkongtak - Styret må foreta en helt ny evaluering

**Forslag fremmet av:** Thor Ø Tellefsen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Da styret annonserte at de skulle bytte balkongtak lovet de at flere forslag skulle utredes og legges frem for beboerne.

Det er mye som er uheldig med nåværende tak

- De er altfor store (går for langt ut) og montert for lavt, og tar mye sol og lys
- De er av elendig kvalitet, Det lekker, det ruster, og jeg må pusse og male det annethvert år
- De er veldig stygge - øverste etasje i blokkene ser ut som «Torgboder»
- De er festet for lavt mot veggen (under taket) og i tillegg heller de nedover. Det blir dermed unødvendig lavt under taket, noe som tar VELDIG mye sol.
- Videre er glassplatene ytterst helt meningsløse. Det er ingen grunn til at taket skal gå lenger ut en balkongen.
- Og glassplatene er stygge og skitne

I følge Styret selv fikk de inn mange forslag som de sier de har evaluert grundig sammen med Arkitekt, Obos Prosjekt og Prosjektleder.

Styret besluttet så bare at balkongtakene skulle bli av glass, men ellers ha samme utforming som før.

Styret gav ingen begrunnelse for sitt valg, verken skriftlig eller muntlig

Dette ble det heller ikke mulig å stemme over. Dette ble bare tatt med som en fastsatt del under reovering av hovedtakene.

Styret har bekreftet at de ikke har noen skriftlig dokumentasjon på evalueringene de har gjort av ulike typer balkongtak eller vurderingene av de rådene de fikk. Beboerne ble heller ikke på noen måte tatt med i prosessen men fikk bare fremlagt en ferdig beslutning

Styret har vært lite behjelpelige med å legge frem begrunnelser for deres valg av balkongtak, og de evalueringene som ble foretatt. Først etter nesten 3 mnd ( 12 mars) fikk jeg videresendt en mail fra Prosjektleder som forklarer noe av prosessen. Forklaringene her gir et klart inntrykk av at de er skrevet / konstruert lenge etter at beslutningen ble fattet

Det som imidlertid er mest bemerkelsesverdig her, er at det ikke finnes evalueringer av typen – Hvordan kan vi forbedre «balkongopplevelsen» for de over 100 leilighetene som har balkongtak i dag, og uten at det skal bli alt for dyrt. Det står ingen formuleringer / vurderinger rundt at f.eks en heving av taket / flateret tak – vil være en fordel for beboerne med tanke på sol, lys og utsikt. Prosjektleder skriver :

«Skråtak – det vurdert dit hen at dette vil være det rimeligste alternativet med tanke på at en har en eksisterende stålkonstruksjon. Samt at en ikke endrer på uttrykket på taket/blokken. Med tanke på kostnader hva det tydelig at dette hva det eneste alternativet styret ønsket å gå videre med» «Det er også lagt vekt på at en skal forsøke å vurdere bærekraftige løsninger. Å kaste eksisterende løsning for så å etablere en ny er ikke særlig bærekraftig med tanke på at eksisterende løsning er av god kvalitet» Helling:

Man har altså utelukkende gått for den billigste løsningen (gjenbruk) og helt neglisjert muligheten til å lage en bedre løsning. Og den er blant annet begrunnet med at dagens eksisterende stålkonstruksjon er av god kvalitet. Alle vi som bor øverst vet at den er av elendig kvalitet – den er 25 år gammel og rusten, og malingen flasser av. Beboerne burde i det minste fått vite hva merkostnaden ved å lage en bedre løsning ville vært. Sett i forhold til totalkostnadene for tak prosjektet tror jeg det ville være veldig begrenset.

Om helning på taket skriver prosjektleder :

«Ut ifra vår vurdering har taket en fornuftig helling for å vann til renne av. Det er også vert å bemerke at en ønsket en kostnadseffektiv løsning, å gjøre endringer på fall vil da gjøre at en er nødt til å bytte ut hele eksisterende stålkonstruksjon»

Siste setning er ikke riktig. Man kan beholde stålkonstruksjonen under takene selv om taket gjøres flattere, men man må da bytte ut eller forlenge de stagene som holder taket oppe. Det kan umulig koste mye. Her er det heller ingen vurdering av hvor mye lys og utsikt helningen tar

Prosjektleder problematiserer så flatt tak veldig - «Flatt tak – Dette er generelt en dårlig løsning». Og ser helt bort fra at de fleste borettslag som har tak, har flate tak

Om taket kan monteres høyere skriver prosjektleder :

Taket er ikke montert for lavt om en ser på hele konstruksjonen. Grunnen for høyden er at balkongtaket skal trekkes inn under rafta på hovedtaket. Dette for å skape gode tettelsninger så taket vil ikke endres høyde på

Jeg forstår at balkongtaket skal gå inn under hovedtaket. Men hos meg er det 20 cm mellomrom mellom balkongtak og hovedtak. Det har faktisk medført store vannlekkasjer. Så hvorfor ikke heve taket 15 cm – Dette vil bedre utsikten betydelig.- Etter å ha sett rundt i borettslaget ser jeg at det er forskjeller her. Noen steder er det ikke mulig å heve Balkongtaket. Men det er lett for Prosjektleder å finne ut hvor det er mulig, og gjennomføre det, der det lar seg gjøre

Når det gjelder lengden på taket skriver prosjektleder :

Siden det er besluttet å legge inn glasstak vil vi fortsette å trekke taket noe utenfor balkong for å redusere drypp fra tak inn på selve balkongen

Vi må altså ha et tak som går for langt ut for å «redusere drypp på balkongen» Kan vi ikke i det minste spørre beboerne som bor øverst om dette. De skitne glassplatene vi har tar mye ekstra sol og lys og ser veldig udelikate ut. Og ingen andre borettslag har tak løsninger som går utenfor balkongen. Man skulle nesten tro Styret og Prosjektleder



nærmest ønsker en dårlig løsning for beboerne. Å gjøre takene kortere kan ikke koste noe.... Og jeg tror ingen av oss er bekymret for «drypp».

For ytterligere å begrunne hvorfor dagens eksisterende stålkonstruksjon under takene ikke kan endres skriver Prosjektleder :

«Det er flere som har en glassløsning på balkongene sine. Ved å gjenbruke eksisterende løsning vil boligselskapet slippe store utlegg på å tilpasse innglassinger for balkonger»

Vel. Det er godt over 100 leiligheter med Balkongtak. Jeg har telt at det kun er 10 leiligheter (med balkongtak) som har innglasset balkong. Altså under 10%. Det er høyst urimelig at dette skal hindre de resterende mer enn 90% av leilighetene å få en bedre løsning.

Det er tydelig at det er stor misnøye rundt utformingen av balkongtakene, og det er derfor ikke godt nok at Styret bare avfeier alle forslag som er kommet inn.

Styret har tydelig lagt seg på en linje hvor det kun er kostnader som teller, og hvor forbedringer for beboere med balkongtak ignoreres fullstendig. Dette gjorde de også uten å la beboerne komme til orde, eller få stemme over forslaget

Alt tyder på at dette har vært uoverveide og lettvinde vurderinger. Styret har rett og slett gjort en veldig dårlig jobb. Ingen skriftlige råd eller vurderinger forelå på beslutnings tidspunktet. Ingen kostnadsoverslag for ulike alternativer er fremlagt beboerne.

Beboerne kunne stemme detaljert om vi ville ha våre balkonger malt eller ikke - men ikke om løsningen for Balkongtakene.

Jeg har fortsatt ikke hørt en eneste person med balkongtak som synes den foreslåtte løsningen er bra. Alle er misfornøyde, noen mener dog vi bare må leve med det, andre mener vi skal protestere

Jeg vet at det er store kostnader forbundet med Hovedtak prosjektet og er helt enig i rehabiliteringen. Men at man overhodet ikke ser ut til å være villig til å betale litt for å bedre balkongopplevelsen for over 100 leiligheter er for meg veldig rart. Kostnadene ved balkongtakene må uansett være ganske marginale i forhold til hovedtakene

## **Styrets innstilling**

Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Oppsummering:

- Løsningene som nevnes har allerede vært utredet i planleggings- og prosjekteringsfasen. Av praktiske, økonomiske og tekniske grunner ble de vurdert som ikke aktuelle (se detaljer og begrunnelser lenger ned).
- Bytte av løsning på balkongtak nå vil forsinke prosjektet med ca. 6 måneder.
- Bytte av løsninger på balkongtakene vil medføre betydelige merkostnader:
  - a) Den billigste løsningen for andre utforminger enn dagens kommer på 55 000 (eks mva) ekstra per balkongtak, til sammen 8 085 000 (eks. mva).



b) Borettslaget vil måtte betale for ny innglassing i de toppetasjene som har dette. Kostnaden på dette er 980 000 uten demontering av eksisterende løsning.

c) Stans av arbeidet for å lage nye løsninger på balkongtakene nå, vil medføre en ekstra kostnad på 8-10 millioner, da vi må betale leverandørene for det som er bestilt ved kontraktsinngåelse.

d) Bytte av løsning på balkongtak nå vil koste minimum 17 065 000.

- Bytte av løsning på balkongtak vil medføre minst 1 måned ekstra arbeid i stillas per blokk da dette er mer tidkrevende arbeid enn rehabilitering.
- Stans av arbeidet for å gjøre nye vurderinger vil medføre at stillasene blir stående til arbeidet kan gjenopptas. Dette er en stor ulempe for de av oss som bor i disse blokkene, der noen allerede har hatt stillas i 2 måneder mer enn opprinnelig forespeilet.

Bakgrunn for rehabilitering:

Flere av momentene i forslagene til annen utforming på balkongtakene henger sammen, så de vil derfor bli behandlet under ett og ikke nødvendigvis punktvis som i forslaget. Dette er gjort for å gjøre saken mer oversiktlig for generalforsamlingen.

Gjennom befaringer og vurderinger i prosjektgruppen av de ulike løsningene for balkongtak, ble det etter hvert klart at den beste løsningen var å gå for en rehabilitering fremfor helt nye konstruksjoner. Det var flere grunner til dette:

- Flere av løsningene for endringer på balkongtakene ville medført at vi måtte gjort endringer på den eksisterende takkonstruksjonen (se vurderingene av ulike løsninger lenger ned). Dette ville gjort prosjektet både dyrere og mer langvarig.
- Med tanke på både miljøaspekt og økonomi, ble det lagt vekt på å vurdere bærekraftige løsninger. Selve taket på balkongene har vært av veldig varierende kvalitet. Konstruksjonen er derimot av god kvalitet (med noen unntak). Det ble vurdert som lite bærekraftig å kaste eksisterende løsning for å etablere en ny.
- Rehabilitering sikret en forutsigbarhet i pris med tanke på at det er til dels store svingninger i markedet på byggematerialer, spesielt på stål.
- Rehabilitering av eksisterende løsning ville ikke føre til søknad om fasadeendring, og medføre minst mulig endring av den enkelte beboers balkong.

Vurdering av ulike løsninger:

Flate tak:

Dette ble vurdert som en løsning som er generelt dårlig for våre blokker. Flate tak samler naturlig nok en del snø på vinterstid. Den potensielt ekstra vekten av dette måtte tas hensyn til i konstruksjonen; de bærende elementene måtte vært kraftigere, festeanordningene måtte vært kraftigere og selve taket ville dermed blitt montert lavere enn dagens. Det ville også medført inngrep i byggenes yttervegger og stålsøylen som holder taket dag. Dette ville kunne ført til svake punkter og potensielle uforutsette skader. Vi måtte også ha gjort statiske beregninger av hele balkongkonstruksjonen for å se



om de kunne tåle denne ekstra vekten. Det kunne medført at vi hadde måttet gjøre endringer på alle balkongene. Vi anså dette som en uforholdsmessig stor endring og kostnad, særlig for de beboerne som ikke bor på toppen.

#### Saltak:

Det ble vurdert en mulighet for å lage saltak som går over balkongene og inn på hovedtakene. Denne løsningen ville også medført inngrep i byggenes yttervegger og stålsøylen som holder taket dag. Dette ville kunne ført til svake punkter og potensielle uforutsette skader. Tilpasningen av saltak utenpå dagens hovedtak, ville hevet det høyeste punktet på balkongtaket betydelig. Dette ville naturlig nok medføre mer regn og snø inn på balkongene. Vi ønsket ikke gjøre så store endringer med tanke på de ulempene dette ville fått for de som har denne type balkonger. Ikke alle blokkene kunne hatt denne typen tak, og vi ville dermed fått ulikt uttrykk på blokkene.

#### Høyden på takene:

Balkongtakene ble i sin tid satt inn etter at balkongene var utvidet, og ble tilpasset den eksisterende takkonstruksjonen. De er montert så høyt det lar seg gjøre uten å endre konstruksjonen på hovedtakene. Høyden på balkongtakene er satt slik at de er lagt under raftene på hovedtakene. Dette er gjort for å skape tettelest mulige løsninger.

#### Helling:

Prosjektleder vurderte at taket en fornuftig helling for å vann til renne av. Endringer av vinkelen ville medført et bytte av eksisterende konstruksjon og endringer av dagens dreneringsløsninger.

#### Forlengelse av stag:

Det ble vurdert som en dårlig løsning å forlenge eller bytte ut deler av de eksisterende stagene. Skjøter i materialer skaper alltid svakere punkter i konstruksjonen som kan øke faren for lekkasjer og skader. Denne typen skjøter er mye av grunnen til de lekkasjeproblemene vi har hatt på balkongtakene de siste årene.

#### Solskjerming, glass, plast:

Prosjektleders anbefaling var å heltekke taket, altså å ikke ha en deling slik som i dag mellom glass og plast. Dette er den mest robuste løsningen med liten fare for lekkasjer og lite behov for vedlikehold. I planleggingsfasen kom det inn flere innspill fra beboerne på at dagens tak slapp inn lite lys i leilighetene.

Styret og arkitekten anså begge derfor heltekking som et dårlig alternativ siden det ville sluppet inn mindre lys enn dagens tak. Det ble derfor besluttet å ha et lite fastfelt nærmest vegg som sikrer gode tetteløsninger mellom tak og vegg og glass eller plast på resten av taket. Det ble vurdert plasttak og glasstak. Plasttak (kanalplast) ville vært den rimeligste løsningen som også slipper gjennom lys. Dette ble likevel vurdert som en dårlig løsning da kvaliteten på denne typen materialer er dårligere enn glass og trenger mer vedlikehold. Det ble derfor besluttet å gå videre med glasstak siden disse har en betydelig kvalitetsfordel og lenger levetid. Glassene har en selvrensende effekt for å hindre at det samler seg støv og skit slik som på dagens glass. De er også svakt sotet



og har egenskaper som beskytter mot UV-stråling. Dette hindrer at det blir for varmt, beskytter mot falming av møbler og mot uønsket stråling mot huden.

## **Forslag til vedtak**

Styret foretar en helt ny evaluering av nye balkongtak. Flere alternativer skal vurderes og beboerne skal få evalueringene fremlagt skriftlig.

Det som spesielt skal vurderes er :

- Kan takene heves / festes høyere
- Kan takene være flate (uten helning), kan man evt gjøre helningen mindre – ved å gjøre bærestagene noe lengre
- Lengden på takene – trenger de å gå utenfor balkongene
- Solskjerming. Glass / ikke glass . Og hvor mye av taket må være glass
- Om man må beholde mest mulig av dagens stålkonstruksjon – kan stagene som holder taket opp gjøres lengre, så taket blir noe høyere.
- Styret skal redegjøre for kostnadene ved å evt bytte ut dagens stålkonstruksjon, som Styret tydeligvis er veldig i mot

Ingen av disse forslagene griper inn i hovedtak konstruksjonen

Sak 8

## **Balkongtak - Bygg nye balkongtak som bare dekker halve balkongen**

**Forslag fremmet av:** Thor Ø Tellefsen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Dette vil gi langt bedre lys, sol og utsiktsforhold for leilighetene som har balkongtak

Borettslaget vil se penere ut – det vil øke verdiene på alle leilighetene i Borettslaget.

Eiendoms meglere jeg har snakket med sier at utseendet på balkongtakene helt klart trekker ned inntrykket av hele Borettslaget

Dette kan gjøres svært billig. Man kan gjenbruke deler av dagens stålkonstruksjon ( man må bare kutte av den ytterste halvdel)

Glasstaket som Styret ønsker å bruke på nye balkongtak justeres mht til størrelse, så de bare dekker halve balkongen.

Dagens balkongtak tar alt for mye lys, sol og utsikt – dette forringer verdien av balkongen veldig

Det første året jeg bodde i Borettslaget var det ikke tak over balkongene. Det medførte ingen problemer. Så da bør det heller ikke være problemer med å bare ha tak over halvparten av balkongflaten. Dagens balkonger ble konstruert før det ble besluttet å bygge tak. At det kommer regn og snø på deler av balkongen bør være greit.

De fleste nye Borettslag i dag bygger ikke tak over de øverste balkongene, noen bygger men da tak som bare dekker deler av balkongen

Dette forslaget vil være et godt kompromiss både for de som ønsker tak og de som ikke ønsker tak i det hele tatt.

Forslaget vil medføre en utfordring for de balkongene med tak som er glasset inn. Men dette er 10 stk og representerer under 10 % av balkongene som har tak. For disse bør det utredes en egen løsning. Men at 10 balkonger er glasset inn bør ikke kunne ødelegge for de over 90% av øvrige balkonger med tak

Fasade endring : Ja dette vil være en fasade endring. Men det bør gå greit, da dette vil bringe fasaden av Borettslaget mer tilbake til hva det var før takene ble bygget. Altså hvordan blokkene historisk så ut. Så det er ingen grunn til å tro at dette ikke går igjennom.

### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg ikke bak forslaget.

- Bytte av løsning på balkongtak nå vil forsinke prosjektet med ca. 6 måneder.

- Bytte av løsninger på balkongtakene vil medføre betydelige merkostnader:

a) Stans av arbeidet for å lage nye løsninger på balkongtakene nå, vil medføre en ekstra kostnad på 8-10 millioner, da vi må betale leverandørene for det som er bestilt ved kontraktsinngåelse.



b) Borettslaget vil måtte betale for ny innglassing i de toppetasjene som har dette. Kostnaden på dette er 980 000 uten demontering av eksisterende løsning.

c) Vi har ikke noen pris å oppgi på hva det vil koste å ha halve tak ettersom dette ikke har vært vurdert som løsning, men et skifte av konstruksjon vil koste mer enn gjenbruk av den eksisterende.

- Bytte av løsning på balkongtak vil medføre ekstra arbeid i stillas per blokk da dette er mer tidkrevende arbeid enn rehabilitering.

- Stans av arbeidet for å gjøre nye vurderinger vil medføre at stillasene blir stående til arbeidet kan gjenopptas. Dette er en stor ulempe for de av oss som bor i disse blokkene, der noen allerede har hatt stillas i 2 måneder mer enn opprinnelig forespeilet.

Halve tak ble vurdert da balkongtakene ble satt opp i sin tid. Grunnen til at takene ble trukket litt utenfor balkongen var delt:

- Det reduserer drypp fra taket inn på selve balkongen
- Det reduserer drypp fra balkongkanten til balkongen under
- Halve tak fører til at det kommer regn og snø inn på halve balkongen ved nedbør.

Vi viser ellers til innstillingen fra forrige sak for mer detaljert bakgrunn for valg av takløsninger.

#### **Forslag til vedtak**

Bygg nye balkongtak som bare dekker halve balkongen

Sak 9

### **Kjellerlokalene i St. Jørgens vei 57.**

**Forslag fremmet av:** Marit Jørstad

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret benytter kjellerlokalene i St. Jørgens vei 57 til kontor for prosjektledelse i forbindelse med rehabiliteringen av tak i borettslaget.

Beboerne i St. Jørgens vei 57 motsetter seg dette, noe som ble fremlagt i en e-post sendt Styret 25.01.2021, (se vedlegg: "Signert skriv fra beboerne", samt "Signatur" del 1, 2 og 3).

Plan- og bygningsetaten bekrefter i et brev at Styrets nåværende bruk av kjellerlokalene er ulovlig (se vedlegg "Brev fra plan- og bygningsetaten" datert 08.03.2021, samt "Plan for kjeller St. Jørgens vei 57").

Styrets bruk av kjelleren er ulovlig og må derav stanses.

#### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg negativ til forslaget.

Prosjektrommet i nummer 57 har tidligere vært brukt som styrerom og som prosjektrom under rehabiliteringen av baderommene i sin tid. Det har aldri vært tilgjengelig for beboere i blokken. De siste ti årene har ikke rommet vært i bruk i særlig grad grunnet stort behov for oppussing.

På bakgrunn av dette handlet styret i god tro da vi stilte rommet til disposisjon for Oslo entreprenørbedrift (OSEB) i forbindelse med takrehabiliteringen. Med tanke på at OSEB også tok seg av oppussingen av lokalet, mente styret det var en god løsning også fordi styret på sikt kunne trenge et egnet styrerom, noe det har blitt etter oppussingen.

Hvis ikke OSEB hadde fått muligheten til å bruke dette lokalet, ville alternativet vært innleie av arbeidsbrakker. Dette ville medført en ekstrakostnad for borettslaget i størrelsesorden 1 400 000, -.

På bakgrunn av brevet som er oversendt fra forslagsstiller, er det søkt om midlertidig bruksendring ut prosjektperioden. Svar på dette foreligger ikke pr. dags dato.

Styret mener at det ikke er riktig at beboere i nummer 57 skal ha eksklusiv bruksrett til dette lokalet. Dette er et fellesareal som tilhører borettslaget, og når det gjelder bruk av fellesarealer, er det opp til styret hvordan disse disponeres. En eksklusivitet forbeholdt nummer 57 vil være i strid med hvordan andre fellesareal i boligselskapet disponeres. Vi gjør oppmerksom på at beboere i 57 har allerede fått åpnet et bomberom til ekstra oppbevaring

#### **Forslag til vedtak**

Bruk av kjellerlokalene i St. Jørgens vei 57 forbeholdes beboerne i blokken, fra og med dagens dato.



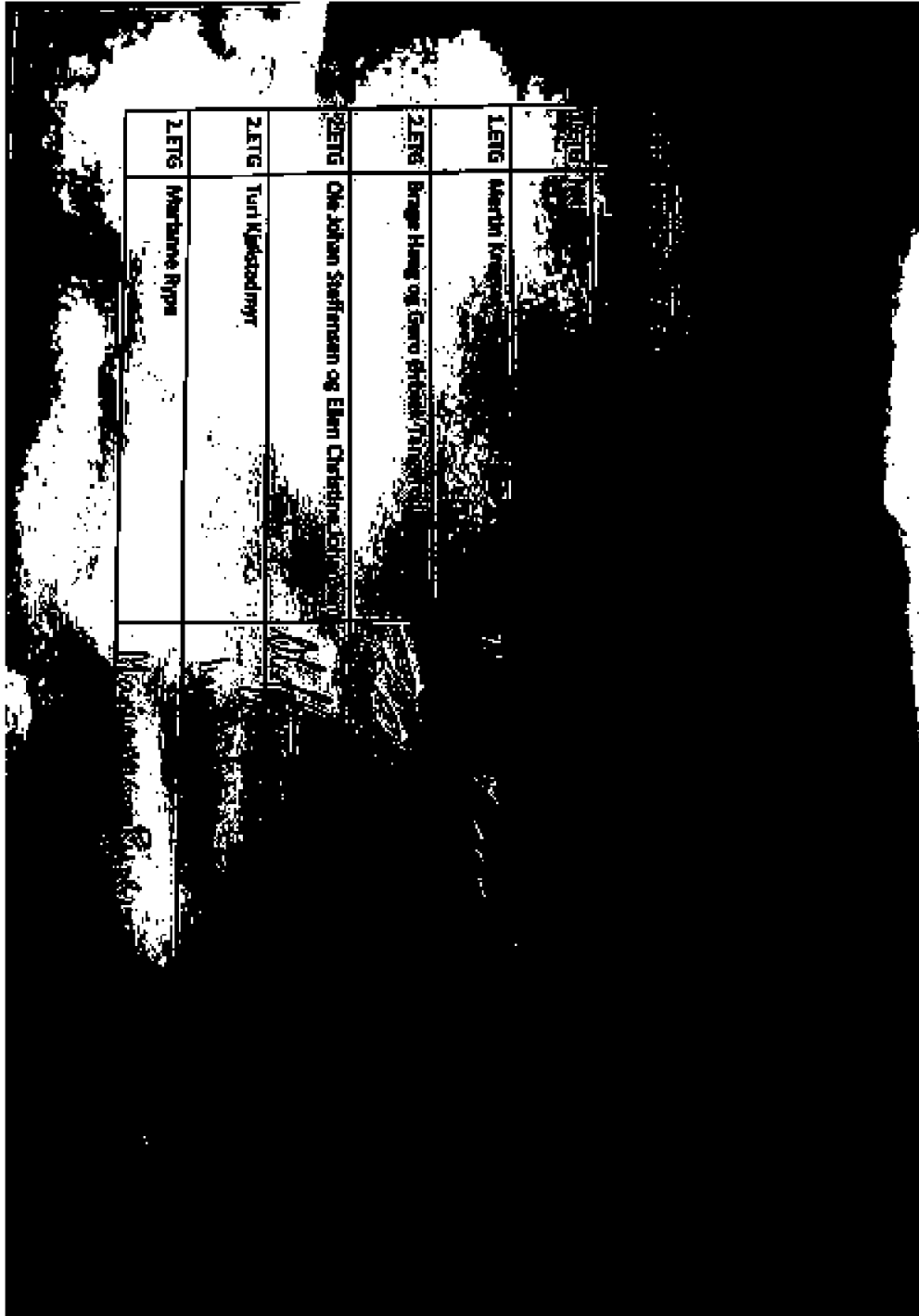
Lokalene skal i fremtiden ikke brukes av utenforstående, og heller ikke benyttes til utleie, verken av Styret i borettslaget eller beboere i St. Jørgens vei.

## **Vedlegg**

1. Signert skriv fra beboerne i St.Jørgens vei 57 sendt Styret 25.01.2021..jpg
2. Signatur del 1.jpg
3. Signatur del 2.jpg
4. Signatur del 3.jpg
5. Brev fra Plan og Bygningsetaten datert 08.03.2021..pdf
6. Plantegning kjeller St.Jørgens vei 57 fra Plan og Bygg..pdf



Vedlegg 2 til sak 9. Kjellerlokalene i St. Jørgens vei 57.



2.ETG	Martin Fossum	
2.ETG	Børge Haug og Garo Bråten/THG	
2.ETG	Olav Johnsen Steffensen og Ellen Christine Steffensen	
2.ETG	Tori Klæddemyr	
2.ETG	Marianne Rypa	



Vedlegg 4 til sak 9. Kjellerlokalene i St. Jørgens vei 57.





## Plan- og bygningsetaten



Marit Jørstad

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):

Saksbehandler:

Dato: 08.03.2021

202103168 - 3

Daniel Andersen

**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

### Om godkjent bruk av kjeller – St. Jørgens vei 57

Plan- og bygningsetaten viser til e-posten du sendte oss 16. februar 2021, med spørsmål om kjellerarealene i din boligblokk kan brukes av en prosjektledelse til opphold og møterom, under arbeid med et prosjekt for rehabilitering av tak i borettslaget.

De søknadspliktige delene av rehabiliteringen er behandlet og gitt tillatelse til i byggesak 202101868. En byggesak omhandler kun en tillatelse til arbeidene som skal utføres og vil ikke si noe om hvordan arbeidene utføres eller hvor arbeidere og prosjektledelse har sitt tilholdssted.

Hva som er godkjent bruk av kjellerarealet, vil følge av siste godkjente plantegning for kjelleren. Vi kan ikke se at det har vært noen byggesaker som omhandler kjelleren i St. Jørgens vei 57, siden den opprinnelige byggesaken fra oppførelsen av blokken, sak 195302398. Vi har vedlagt plantegningen for kjelleren fra denne saken, og dette viser hva de ulike delene av kjelleren er godkjent for å brukes til. Rommene er ikke godkjent til oppholdsrom. Annen bruk vil kunne være avhengig av en søknad om bruksendring, også for midlertidig annen bruk.

### Har du spørsmål?

Har du flere spørsmål til saken, kan du gjerne sende dem inn i saksinnsyn. Du kan også kontakte oss på telefon 23 49 10 00.

**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Saksnr: 202103168-3

Side 2 av 2

Vennlig hilsen

**Daniel Andersen - saksbehandler**

**Tonja Helmsgård - enhetsleder**

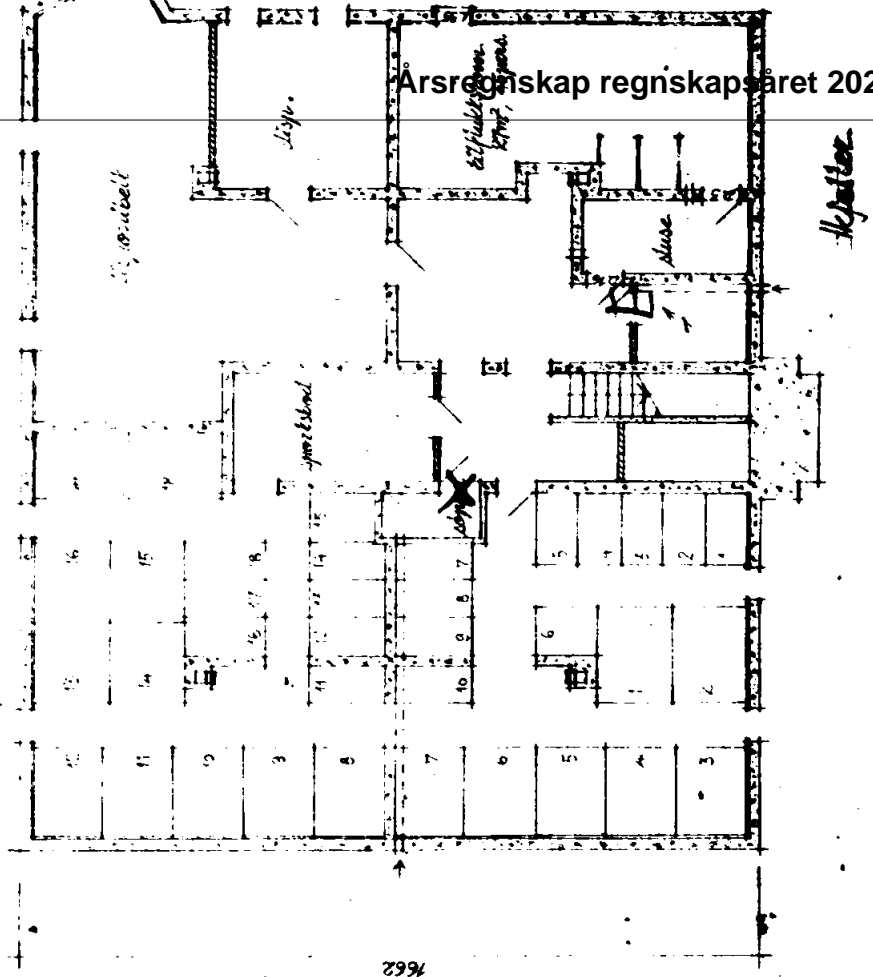
kundesenteret

kundeservice

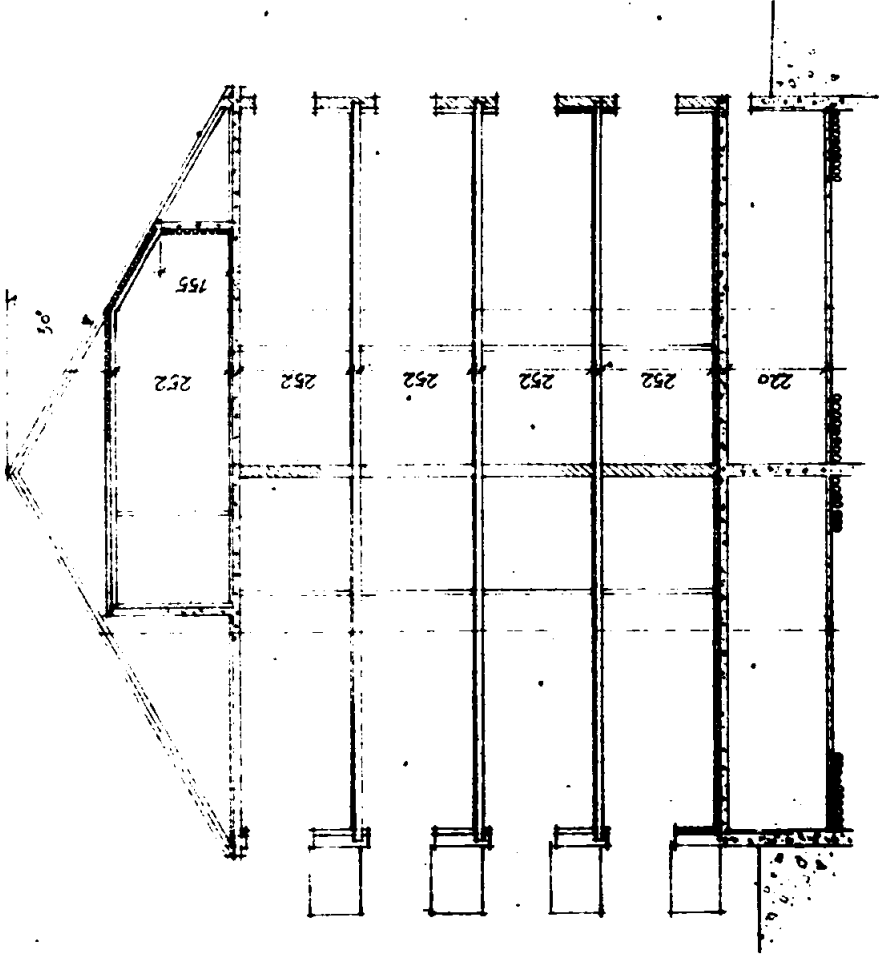
<b>Vedlegg i sak 202103168-3</b>	
<b>Nr</b>	<b>Beskrivelse</b>
1	Forespørsel besvart - St. Jørgens vei 57 (Dette dokument)
2	Plan kjeller

174

50,5



1662



Snitt

81 av 95

Sak 10

## **Salg av kjellerareal i SJV 71**

**Forslag fremmet av:** Siri Tveito

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Kjøp av kjeller i St.Jørgensvei 71, bruksendring til beboelsesareal og etablering av ny trapp.

St.Jørgensvei 71 er en blokk med fire leiligheter fordelt på to etasjer. Min leilighet ligger på ytterkant i første etasje, og arealet direkte under leiligheten er fellesarealer tidligere benyttet til blant annet søppelrom og fryserom. Jeg søker om å få kjøpe mesteparten av de tomme arealene, tilsvarende ca. 50 m2. Arealet under min gang og bad er et teknisk rom med vannrør, sikringskap til kjeller og kum, og kan derfor ikke omdisponeres.

Under mitt kjøkkenvindu er det i dag en utvendig trapp som fører ned til kjelleren. Den er ikke i bruk, og leder inn i rommet under mitt kjøkken. Jeg ønsker å erstatte kjellertrappen med et påbygg som kan romme en innvendig trapp fra min leilighet og ned til kjelleren. Påbygget vil bli i samme stil som fasaden er i dag. Se vedlagte bildemontasje.

Jeg er kjent med at styret ikke bifaller forslaget, men ønsker at Generalforsamlingen skal ta stilling til spørsmålet. Hvis forslaget godkjennes, vil jeg utrede saken videre.

### **Styrets innstilling**

I akkurat denne saken vil styret ikke stille seg bak utkjøp og utbygging, og det skyldes at forslaget innebærer en betydelig fasadeendring grunnet ønske om et tilbygg. Styret er i utgangspunktet positive til at beboere ønsker å benytte muligheten for utkjøp av fellesareal. Vi mener det er en berikelse for borettslaget vårt at vi får flere leiligheter som er større enn 67kvm. Styret har derfor vært i dialog med forslagstiller i forkant, med beskjed om at dersom forslaget endres slik at det ikke innebærer tilbygg, vil styret støtte forslaget. Forslagsstiller ønsker likevel å prøve opprinnelig forslag for generalforsamlingen.

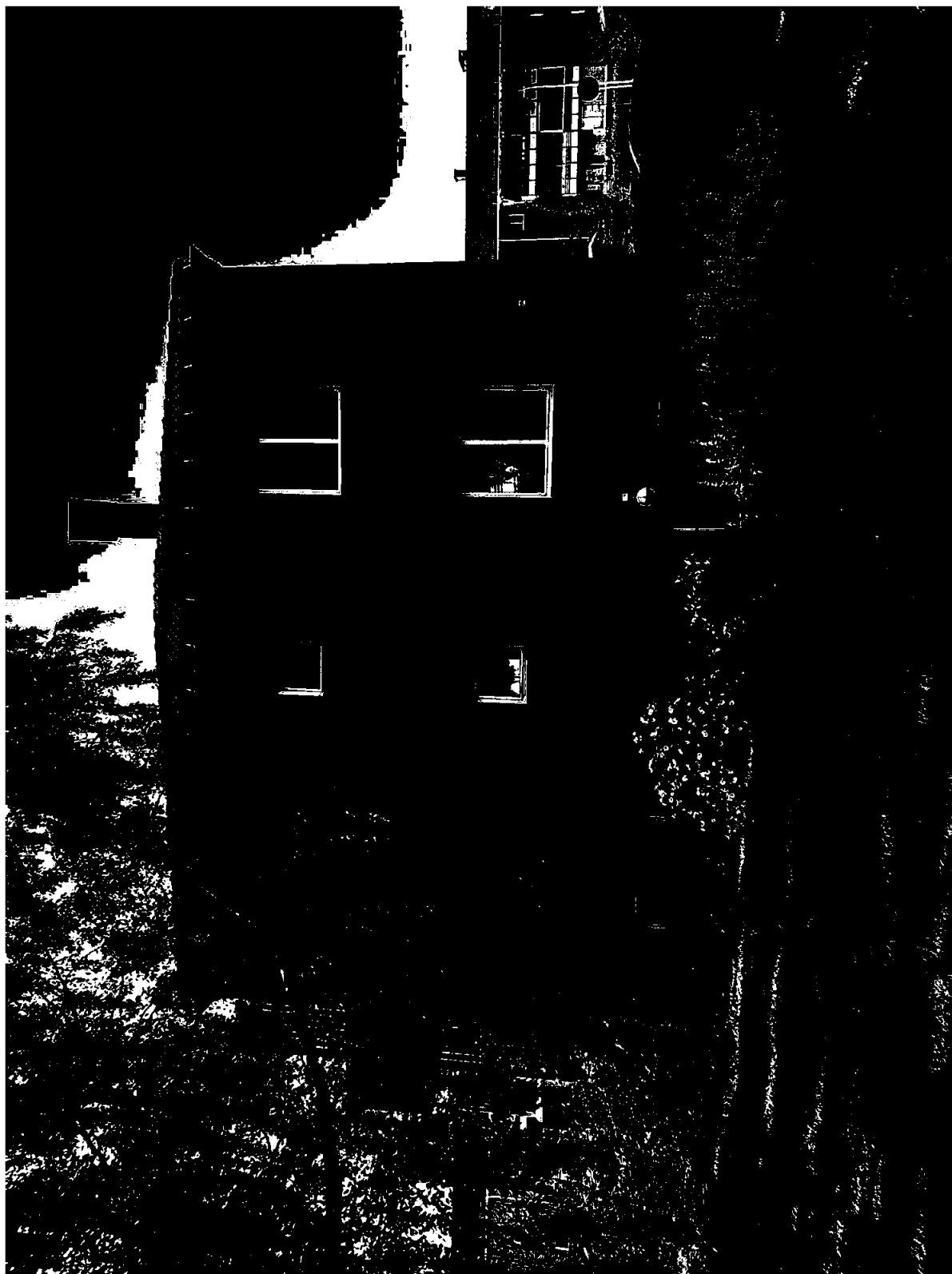
Styret ønsker ikke å åpne for tilbygg verken i denne saken eller kommende, og stiller seg derfor negativ til utkjøpsaken i nåværende form.

### **Forslag til vedtak**

Siri Tveito kan få kjøpe kjellerarealer direkte under egen leilighet i St.Jørgensvei 71, og omgjøre disse til beboelsesareal. Ny trapp mellom etasjene etableres i et påbygg som erstatter dagens utvendige kjellertrapp som vist i vedlagte modell.

### **Vedlegg**

1. Bilder SJV 71.pdf

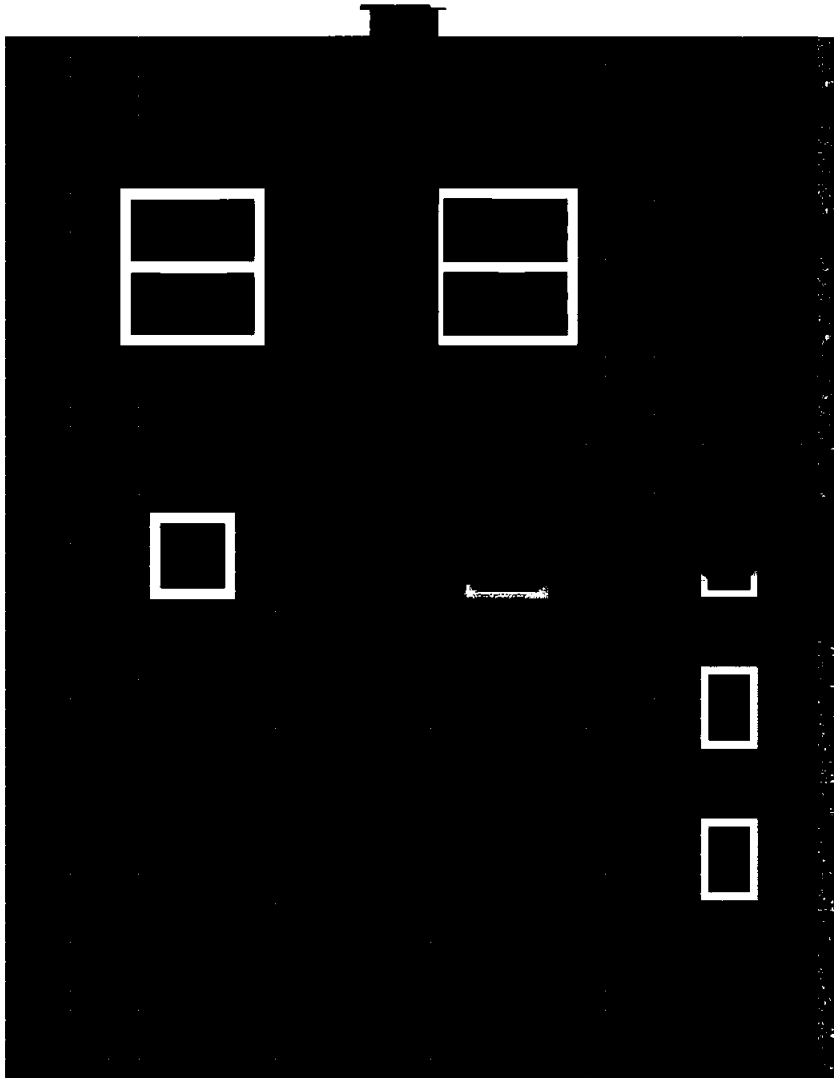


Autodesk Fusion 360 (Education License) | S | Brønnøysund v1\*

DESIGN \* | SOLID | SURFACE | SHEET METAL | TOOLS | MODIFY \* | ASSEMBLE \* | CONSTRUCT \* | INSPECT \* | INSERT \* | SELECT \*

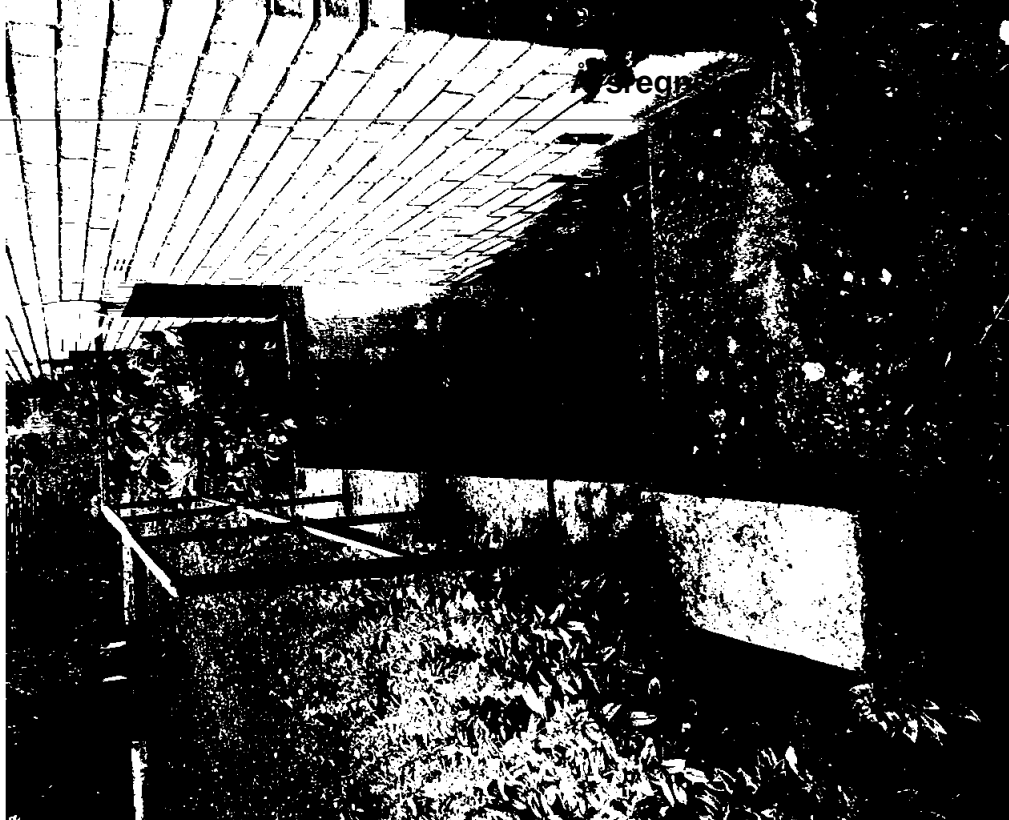
BROWSER

- Document Settings
- Named Views
- Origin
- Sketches
- Construction
- Bygg 1
- Baselende bygg 1
- Gulmurestopp 1



COMMENTS

+



Brønnøysundregistrene

2020 for 950142898



85 av 95

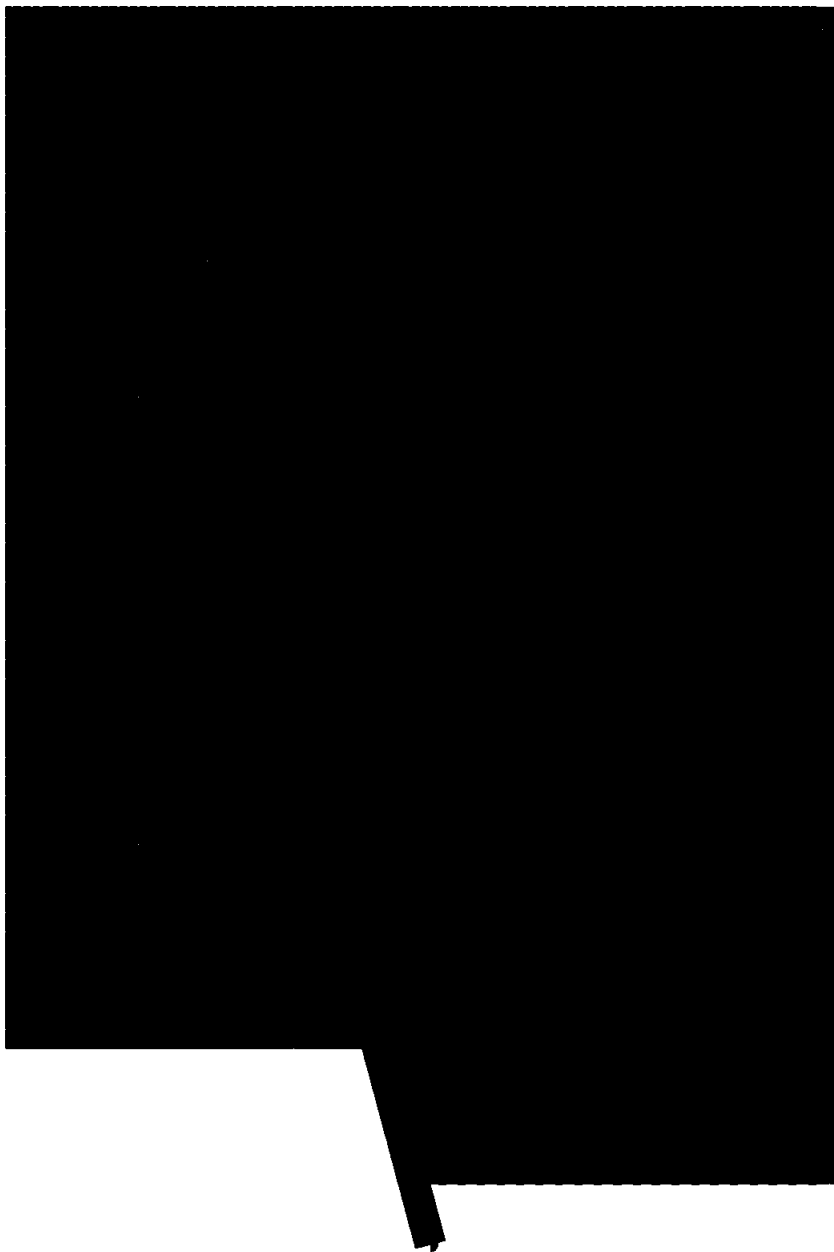
F Autodesk Fusion 360 (Education License)

DESIGN \*  
SOLID  
SURFACE  
SHEET METAL  
TOOLS  
CREATE \*  
MODIFY \*  
ASSEMBLE \*  
CONSTRUCT \*  
INSPECT \*  
INSERT \*  
SELECT \*

← BROWSER

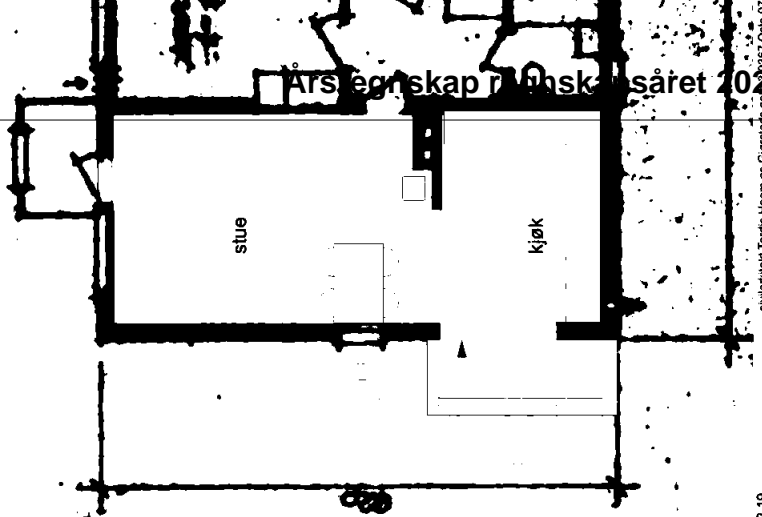
Autodesk Fusion 360 (Education License)

- Document Settings
- Named Views
- Origin
- Sketches
- Construction
- Bygg 1
- Baslerende bygg 1
- Grunnstruktur 1



COMMENTS

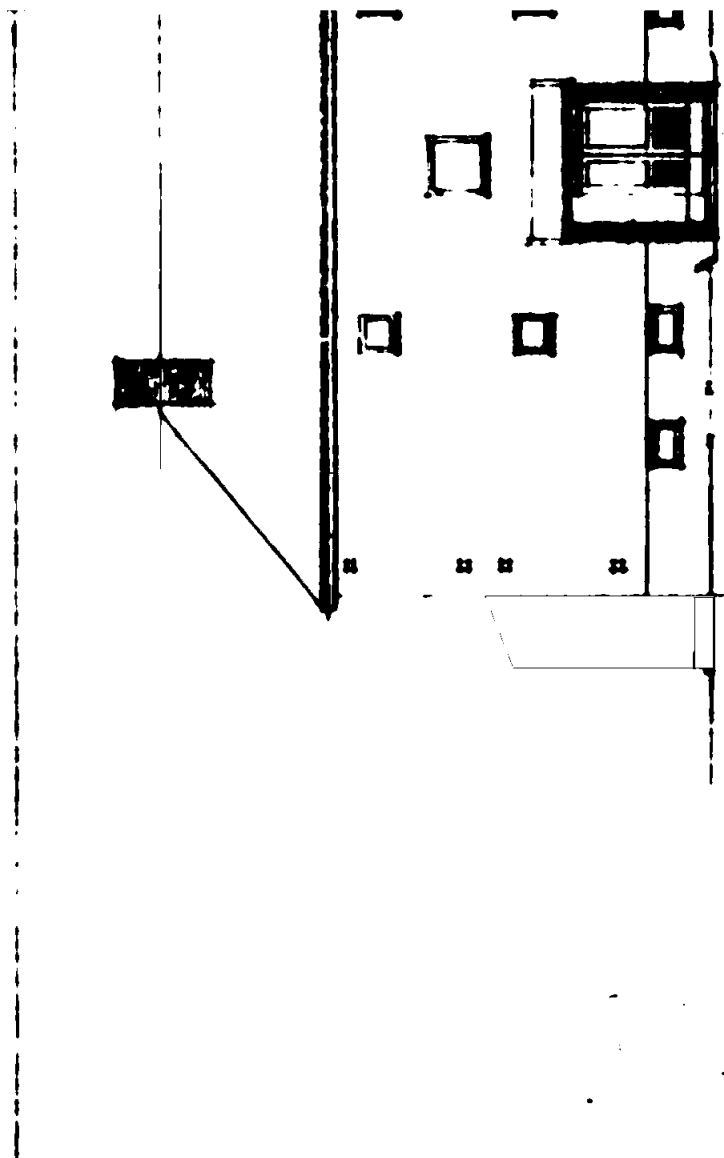
Navigation icons for the software interface, including arrows, a search icon, and a refresh icon.



sivilarkitekt Torodd Hoem as Gjertrass gate 10B 0367 Oslo 97

*strøkjøpplan*

ST. JØRGENS VEI ALT 1 SKISSE MAL 1:100 08.02.19



*med opplyst / mørdet*

87 av 95



Sak 11

## Valg av styre

### Innstilling

Valgkomiteen har bestått av:

Kristin Flood Strøm, nr. 6

Stian Pedersen, nr. 7

Ingrid Ihle Pedersen, nr. 32

Tone Flood Strøm, nr. 41

Komiteen hadde en ca. 20 minutters samtale med alle som hadde meldt sin interesse for å sitte i styret. Samtalene ble gjort digitalt, og alle kandidatene fikk spørsmål rundt egen erfaring, motivasjon for styrearbeid og saker de kunne tenke seg å jobbe med. Det var bare én kandidat til vervet som styreleder. Mia Kværna sitter som styreleder i dag, så komiteen hadde ingen samtale med henne.

- 1) Komiteen innstiller Mia Kværna som styreleder for kommende periode
- 2) Komiteen innstiller Saad Hashi og Ingrid Ihle Pedersen som styremedlemmer for kommende periode.

Saad Hashi, nr. 18

Saad viste et stort engasjement for borettslaget og nærområdet vårt. Han hadde gode ideer og tanker om hvilke oppgaver han kunne tenke seg å jobbe med. Han virket ressurssterk og reflektert, og hadde en god innstilling til samarbeid og konflikthåndtering. Han kom også med tilbakemeldinger og konstruktiv kritikk som vil være nyttige for styrets arbeid videre. Komiteen mener Saad Hashi vil være en fint tilskudd til styret.

Ingrid Ihle Pedersen, nr. 32

Ingrid har sittet i styret i to perioder, og har god innsikt i og kunnskap om styrets arbeid. Hun viste et stort engasjement for borettslaget og var tydelig på hvilke oppgaver hun ønsker å fortsette med. Hun er fleksibel og arbeidsom, og komiteen mener hun er godt egnet for styrearbeidet.

- 3) Komiteen innstiller Magnus Gusgard og Silje Rezende som varamedlemer for kommende periode.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Mia Kværna (Innstilt av valgkomite)**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år



**1. Ingrid Ihle Pedersen (Innstilt av valgkomite)**

**2. Saad Hashi (Innstilt av valgkomite)**

**Thor Tellefsen**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Magnus Gussgard (Innstilt av valgkomite)**

**Silje Rezende (Innstilt av valgkomite)**



Sak 12

**Valg av delegerte til OBOS Generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Delegat** Velges for 1 år

**Camilla Olsen**

**Silje Rezende**

**Valg av 2 Varadelegat** Velges for 1 år

**Ingrid Ihle Pedersen**

**Magnus Gussgard**



Sak 13

**Valg av valgkomite**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Som valgkomite velges : Ingrid Ihle Pedersen, Kristin Flood Strøm, Tone Flood Strøm og Stian Andre Holm Pedersen



## 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](http://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.