



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 214 327  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOVINBEKKEN I  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 16.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 345 885	5 059 071
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 345 885</b>	<b>5 059 071</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		262 430	259 742
Annen driftskostnad		4 451 996	4 469 270
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 714 427</b>	<b>4 729 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>631 459</b>	<b>330 058</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 445	20 707
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 445</b>	<b>20 707</b>
Annen finanskostnad			181
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>181</b>
<b>Netto finans</b>		<b>75 445</b>	<b>20 526</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>706 904</b>	<b>350 584</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>706 904</b>	<b>350 584</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>706 904</b>	<b>350 584</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		706 904	350 584
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>706 904</b>	<b>350 584</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		121 273	189 248
Sum varige driftsmidler		121 273	189 248
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		121 273	189 248
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-1 702	4 926
Andre fordringer		481 060	653 181
Sum fordringer		479 358	658 107
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 646 367	2 979 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 646 367	2 979 675
Sum omløpsmidler		4 125 725	3 637 782
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 246 998</b>	<b>3 827 031</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 891 296	3 184 392
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 891 296</b>	<b>3 184 392</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 891 296</b>	<b>3 184 392</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		241 740	520 762
Skyldige offentlige avgifter			35
Annen kortsiktig gjeld		113 962	121 842
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>355 702</b>	<b>642 638</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>355 702</b>	<b>642 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 246 998</b>	<b>3 827 031</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366248

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 914 214 327  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOVINBEKKEN I  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 914 214 327  
SAMEIET HOVINBEKKEN I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 345 885	5 059 071
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 345 885</b>	<b>5 059 071</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		262 430	259 742
Annen driftskostnad		4 451 996	4 469 270
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 714 427</b>	<b>4 729 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>631 459</b>	<b>330 058</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 445	20 707
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 445</b>	<b>20 707</b>
Annen finanskostnad			181
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>181</b>
<b>Netto finans</b>		<b>75 445</b>	<b>20 526</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>706 904</b>	<b>350 584</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>706 904</b>	<b>350 584</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>706 904</b>	<b>350 584</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		706 904	350 584
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>706 904</b>	<b>350 584</b>



Organisasjonsnr: 914 214 327  
SAMEIET HOVINBEKKEN I

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		121 273	189 248
Sum varige driftsmidler		121 273	189 248

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

<b>Sum anleggsmidler</b>		121 273	189 248
--------------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-1 702	4 926
Andre fordringer		481 060	653 181
Sum fordringer		479 358	658 107

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 646 367	2 979 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 646 367	2 979 675

<b>Sum omløpsmidler</b>		4 125 725	3 637 782
-------------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		4 246 998	3 827 031
----------------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	3 891 296	3 184 392
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 891 296</b>	<b>3 184 392</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 891 296</b>	<b>3 184 392</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	241 740	520 762
Skyldige offentlige avgifter		35
Annen kortsiktig gjeld	113 962	121 842
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>355 702</b>	<b>642 638</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>355 702</b>	<b>642 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 246 998</b>	<b>3 827 031</b>



Organisasjonsnr: 914 214 327  
SAMEIET HOVINBEKKEN I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7433

Sameiet Hovinbekken 1



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Hovinbekken 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

10. april 2024 kl. 17:30, Hasle Skole, Hovinveien 48A, 0576 Oslo, Rom: Hallen.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak om kostnadsoverslag for hva det vil koste å utbedre garasjen
8. Reklamasjonssak mot utbygger JM vedrørende vannproblematikk i garasjen.
9. Forslag om bruk av sameiets fellesarealer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Hovinbekken 1



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Velges på årsmøte

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen protokollvitner velges på møte. foreshl tt.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg  
1. 7433\_Årsrapport klar.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 237 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 237 000



Sak 7

## Sak om kostnadsoverslag for hva det vil koste å utbedre garasjen

Forslag fremmet av:

Mai Nguyen Jonsrud, Hovinveien 43 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til sak 6. på fjorårets årsmøte vedrørende utfordringer med periodevis store mengder med vann i garasjen.

Ifjor ble det sendt inn en sak vedrørende utfordringer med vann i garasjen. 32 stemte for, 0 stemte imot, og 11 stemte blank på at «styret innhenter ekstern rådgivning for å finne mest mulig optimale måter å håndtere- overvann i garasjen». Avstemmingen er godt innenfor flertallskravet på 50% og vedtaket ble dermed vedtatt.

På grunn av opplevelse av manglende informasjon, samt et vedvarende problem med vann i garasjen som er blitt betydelig forverret av denne vintersesongens større nedbørsmengde, ønskes det oppfølging av nevnte sak fra styret i forhold til arbeidet som er blitt gjort og veien videre.

### Styrets innstilling

OBOS Prosjekt har kommet med et grovt kostnadsanslag for hva det vil koste å avrette p-plassene og lede vannet vekk fra biloppstillingsplassene.

- Skal man avrette hele garasjen, kommer det til å koste ca. 3,3 millioner kroner.
- Hvis man avretter plassene som er langs med ytterveggene, så koster det ca. 1,7 millioner kroner.
- Hvis man kun nøyer seg med veggen som er verst, så koster det ca. 800.000 kroner.

I tillegg kommer kostnader i forbindelse med arbeider i kjørebanelen.

Til sammenligning har det kostet et sted mellom kroner 7.500 og 10.500. hver gang man har sugd opp. Denne sesongen har det vært tre oppsuginger.

Alle priser er ekskl. mva.

OBOS Prosjekt sier at å flytte vanddammene fra p-plassene til kjørebanelen ikke løser problemet med at vann blir liggende og tære på betongen/armeringsjernet. Det må suges opp, og denne kostnaden får man uansett om man avretter eller ikke.

Styrets innstilling er å følge anbefalingen fra OBOS Prosjekt og fortsette å suge opp vannet, men prøve å få til en god avtale med et firma gjennom vintersesongen. Å avrette gulv er kostbart, og kostnaden med å suge opp vannet får man uansett.



## Forslag til vedtak 1

Styrets forslag til vedtak: Styret har allerede fått et grovt kostnadsoverslag fra OBOS Prosjekt beskrevet over. Det er dyrt, og ingen vits å finregne på dette. Vi fortsetter å sugge opp vannet og prøver å få til en god avtale med et firma gjennom vintersesongen.

## Forslag til vedtak 2

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret skal foreslå konkrete tiltak med kostnadsoverslag for hva det vil koste å utbedre garasjen.

## Sak 8

### Reklamasjonssak mot utbygger JM vedrørende vannproblematikk i garasjen.

#### Forslag fremmet av:

Mai Nguyen Jonsrud, Hovinveien 43 B

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ristene JM har installert håndterer ikke nedbørstopperne og krav som stilles i TEK10 til atkomst, personsikkerhet og brukbarhet er ikke ivaretatt, spesielt for eldre beboere og brukere med behov for handikaptilpasning. Det henvises til fjorårets sak hvor det ble henvist til artikkel fra Sintef: <https://www.sintef.no/community/fagblogg/poster/unnga-dammer-og-skader-i-underjordiske-garasjeanlegg>.

#### Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

#### Forslag til vedtak

Det ønskes at styret følger opp med JM (utbygger) hvor det vises til dialog mellom tidligere styre og JM om smeltevannsproblematikk i garasjen.

## Sak 9

### Forslag om bruk av sameiets fellesarealer

#### Forslag fremmet av:

Dorte Drange, Hovinveien 43 B

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I sameiet bor det mange barn i skolealder, og vi foreldre er ofte ansvarlige for å arrangere for eksempel sommeravslutninger for skoleklasser. I området vi bor i er det mangel på offentlige steder å holde slike markeringer, noe som fører til at det kan være vanskelig å finne et sted å samles. Forslaget er å presisere at beboerne skal kunne arrangere for eksempel sommeravslutninger i fellesarealene. Hvorvidt styret ønsker å



skulle forhåndsgodkjenne hvert enkelt arrangement overlates til styret å bestemme. Det antas at bestemmelser om nærmere bruk av fellesarealene kan inntas i sameiets husordensregler.

## Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at sameiets fellesareal skal være til disposisjon til avbenyttelse for alle beboere i sameiet. Når det gjelder forslaget om å arrangere avslutning for skoleklasser og idrettslag så mener vi at dette vil kunne medføre for stor slitasje på fellesarealet, både på grunn av antall deltakere, men også den forventede hyppigheten av slike arrangementer. Bruken må ikke stride mot sameiets vedtekter ref. 3 Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene. Styret mener videre at slike arrangementer som foreslått bør kunne avholdes på skolens område samt andre offentlige friområder i nærområdet. I forhold til feiring av barnebursdager så er dette som oftest arrangementer med langt færre deltakere og for et svært begrenset tidsrom. Styret mener at et vedtak i saken bør innlemmes i våre husordensregler.

## Forslag til vedtak 1

Styrets forslag til vedtak: Seksjonseierne/ beboerne kan bruke fellesarealene til å feire barnas fødselsdager. Forutsetningen er at man varsler dette på oppslagstavler og Vibbo i god tid - min. 3 døgn. Slik bruk av fellesarealer skal være mellom kl. 11.00 - 20.00. Det forutsettes at fellesarealet blir ryddet etter bruk. Dette vil innlemmes i våre husordensregler som et nytt punkt.

## Forslag til vedtak 2

Forslagsstillers forslag til vedtak: Seksjonseiere kan bruke fellesarealene til å samle barn og voksne for å markere ulike anledninger. Det kan for eksempel være fødselsdager eller avslutninger for skoleklasser og idrettslag.

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på Årsmøte

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem.** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Signe Britt Hovind	Hovinveien 43 B
Styremedlem	Cato Andresen	Hovinveien 43 J
Styremedlem	Souhaila Benmoussa	Hovinveien 43 J
Styremedlem	Rune Haugom	Hovinveien 43 B
Styremedlem	Trond Sandgren	Hovinveien 43 J
Varamedlem	Marte Larsen	Hovinveien 43 J

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand Skadeforsikring AS med polisenummer 6733897. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Hovinbekken 1

Sameiet består av 117 seksjoner.

Sameiet Hovinbekken 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914214327, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

122      241

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

Sameiet Hovinbekken 1 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har som mål at sameiets eiendom skal vedlikeholdes og skjøttes på best mulig måte. Styret er også opptatt av at eiendommen administreres etter de lover og regler som gjelder, men at vi også bruker skjønn og fornuft i møte med seksjonseiere med ulike behov og meninger. Vi har leiligheter bygget etter TEK10 og det er en rekke teknisk avanserte systemer som skal driftes, vedlikeholdes og kontrolleres. Herunder lovpålagte oppgaver og brannkrav. Styret skal også sørge for økonomisk fornuftige rammer rundt driften av sameiet. I tillegg bistår vi beboere og eiere i en rekke saker og spørsmål av ulik art og karakter.

## Administrasjon/økonomi

Det har det vært utført løpende administrative oppgaver gjennom hele året. Styret har bistått beboere i små og store spørsmål. Bl.a. er det håndtert klager på støy, ubehageligheter, mistenksomme personer, nøkkelbestillinger mm. For øvrig følger vi opp håndverkere ukentlig fra våre samarbeidspartnere. Dette er både møter med og samtaler på telefon til rørleggere, elektriker, snekkere, ventilasjonspersonell, vektore, renholdere og vaktmester. Vi har også hatt befaringer i forbindelse med å innhente priser på vedlikehold. Vi har opparbeidet en stor portefølje med folk som kjenner både sameiet og oss.

Det er inngått avtale med Hovinbekken 2 i forhold til fordeling av kostnader ved felles brannvarslingsanlegg.

Styret har siden forrige årsmøte hatt 6 ordinære styremøter. Det har i tillegg vært mange uformelle møter ad hoc, en utstrakt korrespondanse på e-post, SMS, telefon og personlige møter. Styret er for øvrig mer eller mindre i daglig kontakt vedr. små eller større saker som trenger oppfølging.

En ekstra utfordring har det også vært at mye kunnskap forsvant med tidligere styreleder Tor Karlsen, som fratradte på siste årsmøte etter å ha sittet som styreleder helt fra det konstituerende årsmøtet i 2014. Tor Karlsen er blitt behørig takket for lang og tro tjeneste til beste for Hovinbekken 1.

Årsmøtet 2023 ble avholdt digitalt og oppslutningen var tilfredsstillende.

Styret jobber også aktivt med HMS, og går jevnlig runder for å se at alt fungerer som det skal, både når det gjelder brannsikkerhet, elektrisitet, tavlerom, våtrom, fyrrom og andre lokasjoner. Vi går jevnlig runder og sjekker at trappeløpene er fri for hindringer. Styret har opparbeidet en betydelig kompetanse på bygningene og alle dens installasjoner.

Styret utarbeider også budsjett i samarbeid med forretningsfører. Vi har en sunn økonomi, og ønsker å bygge opp en egenkapital som bl.a. kan benyttes til løpende vedlikehold. På denne måten unngår vi å be sameierne om lån. Det har det siste året vært stor økning i mange kostnader, i første rekke kommunale avgifter, men også på forsikring og varer og tjenester generelt. Økningen i kommunale avgifter har vært langt større enn konsumindeksen, og utgifter til vann og renovasjon utgjør ca. en fjerdedel av våre totale driftsutgifter. I tillegg har de fleste leverandører og samarbeidspartnere justert sine priser i henhold til konsumprisindeksen.

Styret hadde derfor ikke annet valg enn å sette opp felleskostnadene med 5% ved årsskiftet. Dette er likevel under hva forretningsfører anbefalte. Styret mener likevel vi skal



balansere budsjettet vel i havn også i 2024 ved fornuftig drift og et våkent øye på kostnadsbildet.

I 2023 var vi «heldige» og hadde færre reparasjoner mm enn hva budsjettet for 2023 ga rom for. Overskuddet for 2023 ble på hele kr 706.000. Da var det riktignok også budsjettet med evt. vedlikeholdsspyling av rørsystemene våre, men dette er satt på vent til 2025 etter en gjennomgang av rørleggerfirma. Budsjettet for utgifter til energi/strøm var også høyt i forhold til faktiske regnskapstall for 2023 idet spotprisen tidvis har vært lavere enn tidligere år. Vi hadde også lavere utgifter til gartnerfirmaet Grønt Grep, idet Bygårdsservice, vårt vaktmesterfirma, har div. gartner tjenester inkl. i vaktmesteravtalen.

Vi reforhandler våre avtaler jevnlig. Styret jobber hele tiden aktivt med å drifte sameiet rimeligst mulig, hente inn anbud og utføre mye arbeid selv. Bl.a. bytter vi selv brannmeldere (vi har 218 stk), et tidkrevende arbeid som sparer oss for store kostnader. Styret har opp gjennom årene ikke brukt en eneste kroner på bevertning, telefon eller andre velferdstiltak internt i styret.

Styret informerer at det er nødvendig oppgradering av heiser og nettet til elbil lading i år. Det er kommet krav fra Heiskontrollen og vårt eksisterende ladenett går på 2G og det kreves oppgradering til 5G. Dette er nødvendig vedlikehold og kostnader på ca kr 100.000 på heis og ca kr 50.000 på elbil lading er nødvendig å utbedre i år. I tillegg må vi bruke ca kr 125.000 til nødvendig vedlikeholdsspyling av avløpet.

### **Informasjon.**

I 2020 tok styret i bruk OBOS sin nye app VIBBO, som fungerer som en informasjonskanal mellom styret og beboerne/eierne. Målsettingen er at all relevant informasjon skal både publiseres og ligge lett tilgjengelig der. De aller fleste beboerne har tatt appen i bruk. Styret har hatt mellom 800-1000 henvendelser årlig av ulik art. Sakene varierer voldsomt både i tematikk og hvilken innsats som må legges til grunn for å respondere på henvendelsen. Vi setter pris på å bli underrettet om smått og stort. For å kunne beholde historikken i ulike saker, ønsker styret helst at vi kontaktes på VIBBO eller på hovinbekken1@styrerommet.no. På VIBBO kan en merke av hvilke personer som skal kontaktes – eller skrive til styret som helhet.

### **Vedlikehold.**

Styret er opptatt av at det både innvendig og rundt husene skal være rent og representativt, og jobber kontinuerlig for å holde dette i hevd. Vi gjør dette både av estetiske årsaker, men aller mest for å komme store rehabiliteringsutgifter i forkjøpet. Fortløpende vedlikehold forebygger tyngre arbeider senere. Vi jobber også mye proaktivt med ventilasjonsaggregatene på tak. Historikken på disse er som kjent ikke god, men ved jevnlig inspeksjon forebygges mange problemer. Her jobber både styret, Solland og vaktmester for å sørge for stabil drift. Dette har gitt resultater, selv om vi i 2023 opplevde en lang driftsstans i oppgang J. Den lange stansen skyldtes i første rekke at maskindeler måtte bestilles og produseres i Danmark.

Vi har også jevnlig vernerunder for å sjekke at alt er i orden. Og en slik vernerunde i april måned har resultert i en større reklamasjonssak overfor JM, idet det ble oppdaget en sprekk / sig i teglstensbekledningen på hjørnet av B-blokken. Så vel fagkyndig person fra OBOS som fra JM ble kontaktet, og etter nærmere befarings har nå JM utført rehabiliteringsarbeid på samtlige teglstensfasader slik de også gjorde på langblokken mot



Grenseveien i 2016. Kun gavlveggen på langblokken samt et lite område på barnehagens vegg gjenstår og er forventet ferdig før sommeren.

I senere tid har vi også vært i dialog med JM vedrørende trappehuset i oppgang B. Trappehuset har glidd litt ut. JM er i gang med undersøkelser om hva som har skjedd og hva de kan gjøre i forhold til reparasjon samt hindre at det skjer igjen.

Vi har hatt service på røykluker, vi har byttet komponenter i fyrrommet, sjekket nødlys osv. Ustabil varmtvannstilgang i oppgang D har forårsaket mye hodebry både for styret så vel som rørlegger. Vi har, etter inspeksjon i flere leiligheter, erfart at den enkelte beboers vedlikeholdsansvar i forhold til å rense egne kraner også er med på å sikre en mer stabil tilførsel av varmtvann.

Sameiet er nå i en alder hvor garanti-tiden er ute, og hvor større vedlikeholdsuppgaver venter. Styret har derfor fått utarbeidet en vedlikeholdsplan sammen med OBOS Prosjekt. De var svært fornøyde med tilstanden i sameiet, og vi fikk grønt på samtlige punkter. Mange vedlikeholdsuppgaver skjer jo kontinuerlig. OBOS lanserte nylig en vedlikeholdsmodul på styrerommet.no – styret har gått til innkjøp av denne, idet modulen skal være et godt verktøy i forhold til planlegging og oversikt over vedlikeholdsuppgaver. Rørspyling samt eventuell maling av oppgangene er blant oppgaver som vurderes utført i 2025.

### **Brannsikkerhet.**

Alle leiligheter og fellesområder har brannmeldere og sprinkelanlegg knyttet til avanserte sentraler. Dette er ikke konvensjonelle røykvarslere, men brannmeldere. Dette er også fellesskapets eiendom, og ikke noe den enkelte beboer har råderett over. Det er viktig å merke seg at dette er meget kostbart og tidkrevende å reparere og å feilsøke. Alle brannmeldere er knyttet sammen i en helhet og til en sentral, som igjen er rutet videre til Securitas. Vi er lovpålagt å ha en slik tilknytning.

### **Om en beboer må/skal gjøre arbeider som krever at en melder/sløyfe i anlegget kobles ut, må dette varsles styret i god tid.**

Melderne blir etter en tid infisert med støv og annet, og går tett. Styret har valgt å skifte disse selv, men må inn til beboerne, og dette arbeidet er krevende å administrere. Når vi likevel gjør dette selv, er det fordi fagfolk som gjør dette skal ha 3500,-/dag og 5000,-/kveld. Styret sparer derfor sameierne for store beløp.

Vi har heldigvis hatt få falske alarmer i år, og ingen reelle, og det er bra, både for beboere som slipper unødig evakuering, og økonomisk at vi sparer en utrykning fra Securitas.

Utløser du ved en feiltakelse en alarm i leilighet, har du **3-tre** minutter på å gå ned til tavla i gangen (innenfor inngangsdøren) og deaktivere denne – det er enkelt – og du unngår å varsle alle naboene dine. Det er ikke anledning for andre enn beboere i aktuelle leilighet til å tilbakestille – det er viktig å forsikre seg om at det faktisk ikke brenner! Ved utløsning av falsk brannalarm vil utløseren selv stå ansvarlig for betaling av utrykningsgebyr til Securitas. Pt. utgjør dette gebyret kr 2.952,50.

Når det gjelder alarmer utløst på fellesareal, så kan disse bare stanses i hovedtavla enten av styret eller Securitas/OBRE.

Securitas vil rykke ut ved samtlige alarmer, i tillegg kommer styret om vi er til stede. Styret går jevnlig HMS-runder på anlegget. Da sjekker vi nødlys, gjenstander som kan hindre evakuering, nødutganger. Vi ber om at beboere påser at alle rømningsveier, dvs trappeløp og etasjeplan holdes ryddig og fritt for uvedkommende gjenstander.



Etter tilbakemelding på årlig inspeksjon av brannanlegget har vi også oppdatert orienteringsplanene der hvor det har vært nødvendig.

### **Sikkerhet.**

Securitas Bomiljøvekteren patruljerer hos oss hvert døgn, og kan tilkalles ved bråk, utrygghet, mistenkelige personer etc. De rykker også ut ved innbrudd, brann o.a. Dette er særlig viktig ved utløst brannalarm. Dersom ikke en fra styret selv er til stede, så må andre sjekke området, tilbake stille alarm i tavlerom og ev varsle brannvesenet. Vi er pålagt oppkobling ift sentral iflg Tek10. Det er kostnadsfritt å tilkalle en vokter, og vi oppfordrer beboerne til å ha øynene åpne i nabolaget. Vi har hatt noe uregelmessigheter og «guttestreker», og det aller viktigste er at beboerne selv følger med, låser dørene inn til de boder som kan låses og ikke slipper inn uvedkommende i garasje eller oppganger.

Styret har i 2023 fått satt opp ekstra dører inn til en del av bodområdene, nettopp for å forhindre at uvedkommende skal kunne oppholde seg i bodområdene. Ta gjerne kontakt både med styret og Securitas om ikke alt er på stell. Vi er aldri bedre enn det svakeste ledd. Vi har ikke anledning til å utlevere video til beboere eller andre enn politiet av personvern hensyn. Opptak blir automatisk slettet etter syv døgn om de ikke anmodes utlevert politiet. Hemer Lås har bistått med bytte av en rekke låser, dørpumper samt håndtering av nøkkelbestilling. Styret har også skiftet dørkoder til alle oppganger, og oppfordrer alle til å begrense kjennskap til disse ut over husstanden. Posten har egen kode.

### **Vaktmester.**

Som kjent gikk vår vaktmester gjennom alle år, Kai, av med pensjon i januar 2023. Kai hadde tilsyn med sameiets eiendom både i ordinær arbeidstid, men like gjerne tok han en inspeksjonsrunde i egen fritid. Kai var ansatt gjennom Oppsal Vaktmestersentral, hvor vi er medeiere med en andel i overkant av 3%. Samtidig som Kai gikk over i pensjonistenes rekke ga Oppsal Vaktmestersentral beskjed om en vesentlig prisøkning for et eventuelt fortsatt vaktmesteroppdrag hos oss, til tross for at Oppsal i utgangspunkt stod for vaktmestertjenesten i både Hovinbekken 1, 2 og 3. Vaktmestersentralen meddelte videre at de nå ønsket å konsentrere sin virksomhet i området rundt Oppsal mm.

Etter anbefalinger fra Oppsal Vaktmestersentral gikk Hovinbekken 1,2 og 3 inn i samtaler med Bygårdsservice AS, som allerede utførte vaktmestertjenester i flere nærliggende sameier. Kontrakt ble signert og vi fikk ny vaktmester fra 1. april i 2023. Det er helt klart at veien blir til mens man går, og at det har vært litt innkjøringsutfordringer med nye folk, men styret har hatt en tett og god dialog med de ansatte i Bygårdsservice og vi tror nå at Bygårdsservice også er blitt godt kjent med sameiets anlegg og eiendom. Som en følge av oppsigelsen av vaktmesteravtalen med Oppsal Vaktmestersentral vil vi også tre ut som medeiere i vaktmestersentralen.

### **Heis.**

Vi har 7 heiser i sameiet. Heisene er nødvendige, men kostbare. Selve driften og vedlikeholdet er kostnadskrevenende. KONE har vedlikeholdsansvar, og rykker ut ved stans. De foretar også jevnlig servicekontroll.

Merk at det i fire av fem tilfeller er stans som følge av feil bruk - grus i rillene nederst i heisen er en klassiker, samt inn- og ut flyttere som fyller heisen med gjenstander til den stanser.



Merk at det kun er styret som har anledning til å rekvirere heismontør – dette fordi det ikke alltid er behov av overnevnte årsaker, og at enhver utrykning er svært kostbar – mellom 10-15 tusen kroner på kveldstid. Det er dyr feilpakking. Styret har rykket ut for å assistere i mange av heisstansene. Samtidig har vi avtale både med KONE og med Securitas som kan bistå. Vi er dermed godt dekket om noe skjer.

Vi minner om at den enkelte beboer i enkelte tilfeller kan bli ansvarlig for kostnader til utrykning fra KONE, dette gjelder bl.a. når vi må tilkalle KONE for å hente opp nøkler og annet som beboerne mister i heissjakten.

### **Vask av fellesareal/garasje.**

Vi bruker Ren Service (tidligere Alliansen Renhold), som har levert gjennomgående meget god kvalitet. Styret jobber kontinuerlig med å overvåke kvaliteten på jobben som gjøres. Vi har også vasket bod-gangene i kjeller flere ganger når styret har sett at det har vært behov for dette. Styret kjøper inn en oppmerksomhet til vår faste vasker hver jul. Vi har også hatt en hovedvask av garasjeanlegget, og feiet kjørebane maskinelt et par ganger ut over dette. Vi suger også opp overflatevann i garasjen ved flere anledninger. Som vel kjent har store nedbørsmengder i form av så vel snø som regn ført til behov for hyppigere vannoppsug. Vi har også tilkalt renhold ved behov ut over ukentlig vask, både ved uhell hos beboere og uregelmessig adferd/hærverk. Gårdsrommet vil bli feiet av vårt vaktmesterfirma Bygårdsservice til våren. Bygårdsservice har nå også ansvar for den årlige garasjevasken.

### **Garasje og smeltevannsproblematikk**

Det har vært en sesong med ekstra mye vann i garasjen. Store nedbørsmengder har ført til at biler har tatt med seg mye snø inn i garasjen som har smeltet. Selv på dager uten snøvær har bilene tatt med seg mye snø fra veiene som ligger i hjulbuene. Anlegget vårt er laget uten sluk, og det stiller krav til oss som drifter anlegget om å jevnlig kvitte oss med smeltevannet som blir liggende. Slissene med rister som utbygger JM har laget tar unna noe vann, men ved større nedbørsmengder er oppsuging av smeltevannet nødvendig for å hindre at det flommer over.

Sist årsmøte ble det bestemt at styret skulle ta kontakt med eksterne rådgivere for å håndtere vannmengdene i garasjen. Styret tok tidlig kontakt med firma som driver med pumpeystem, slik at man selv enkelt kunne pumpe vekk smeltevannet uten å leie inn tjenester som driver ved oppsug. Løsningene var ikke praktiske, og kommunen forbyr dessuten pumping av slikt vann ut i avløpsnett. Det er mulig å investere i sluk med drenering til grunn. Dette må likevel søkes om, og det må installeres oljeutskiller som krever ettersyn og jevnlig service. Kommunens anbefaling er å suge opp smeltevann med maskiner, og dette har også vært styrets konklusjon.

Anlegget er bygget etter TEK10. Her stilles det ikke krav til verken fall eller sluk i garasjeanlegg, og vannet vil derfor ikke enkelt forsvinne av seg selv. Dette er en kjent problemstilling for mange garasjer, og selv om det ikke er noen trøst, så gjelder det ikke bare oss og det er mange som har langt mer vann i garasjen sin. Utbyggere må søke og få tillatelse til drenering av smeltevann på egen tomt, og man må ha et felles avløpssystem hvor alle sluk er ført til et anlegg med oljeutskiller. Dette er kostbart og blir derfor sjelden utført. Ansvaret og kostnadene for å fjerne smeltevannet legges dessverre på oss.

Styret tok etter hvert kontakt med OBOS Prosjekt for hjelp til å se på andre løsninger. Igjen ble temaet med sluk tatt opp, og man så på muligheter for å drive avretting av gulvet. Man kan lese den fullstendige rapporten som er vedlagt denne innkallingen til årsmøtet.



Konsulentene anbefaler at vi fortsetter å gjøre oppsug av smeltevann med jevne mellomrom gjennom vintersesongen, men de påpeker også en ukjent problemstilling for styret så langt. Det er dårlig beskyttelse av betongen mot salter i smeltevannet fra biler, noe som kan forårsake store kostnader med betongrehabilitering lenge før det normalt bør være nødvendig. Vi må her se på ulike tiltak for å beskytte betongen, og det er en dialog med utbygger JM vedrørende dette.

### **Garasje og parkering.**

Det er etablert ladestruktur til samtlige plasser, og alle som ønsker har fått kjøpe ladeboks. Det har vært litt trøbbel med noen ladebokser i løpet av året, men dette har blitt utbedret av leverandør. I forbindelse med ladeboksene måtte vi bytte operatør. EvBox legger ned i Norge og ny avtale med Laddel er opprettet. De har 24/7 servicetelefon. I skrivende stund er overføringen til Laddel ikke skjedd, men alle involverte vil bli kontaktet av ny leverandør. For brukerne innebærer det at de blir fakturert etter spotpris + 25 øre.

Sameiet har fem plasser som eies av oss alle og som brukes til gjesteparkering mot kr 10,- /time. Avgiften sørger for at det er sirkulasjon på plassene. Styret konstruerer og distribuerer styret helårsoblater til samtlige samarbeidspartnere som renhold, vaktmester, barnehagen etc, samt en utstrakt utdeling av dagsoblater til beboere som skal flytte inn/ut eller har behov for kjøring i gårdsrom. Dette er tidkrevende, men nødvendig. Vi har som i alle år også i 2023 fulgt opp feilparkerte kjøretøy, gitt advarsel og flere ganger ukentlig låst opp bommen for ulike kjøretøy som beboerne vil ha inn i gårdsrommet.

Meldinger om bomåpning skal ikke til styreleder, men sendes på VIBBO til rette vedkommende der, eventuelt på epost til styret@hovinbekken.no. Dette skal meldes minst 24 timer i forveien. Vi har tre MC-plasser som kan leies av beboerne. Vi selger og distribuerer garasjeåpnere, en åpner koster ca. kr 850,-.

Sykkelparkeringene er til tider fulle, men styret fjerner eierløse og hensatte sykler hver vår i samarbeid med vaktmester, og det er et betydelig antall som fraktes vekk. Hensatte sykler har tidligere vært gitt bort til Hasle skoles musikk-korps som setter disse i stand og selger de på marked. Vi henger lapper på samtlige sykler, og lapper som ikke er fjernet innen et gitt tidsrom, regnes som hensatte. Uten denne innsatsen ville sykkelstativer og sykkelboder vært helt ufremkommelige. Vi oppfordrer alle om å fjerne sine sykler som ikke er i bruk, både i sykkelboder i kjelleren og utendørs. Styret vil fortsette den årlige lukingen/fjerningen av tilsynelatende eierløse sykler. Det bes også om at små barnesykler plasseres i egne boder, ikke i trappeoppgangene.

### **Fjernvarme – individuell måling.**

Målerne sikrer den enkelte seksjonseier helt presist forbruk, både når det gjelder varmtvann og oppvarming av radiatorer. Avregning skjer 31.12. Styret/OBOS mottar vanligvis avregningsgrunnlaget i løpet av mars måned og vil da fortløpende informere den enkelte seksjonseier om påløpt forbruk i foregående år. Om en bruker mindre enn estimert, vanker det (kanskje) penger tilbake, mens overforbruk ift estimat etterfaktureres. Forbruket av varme/varmtvann varierer voldsomt mellom de enkelte seksjoner. Forskjellene i forbruk på identiske leiligheter kan være 30 ganger. Det er derfor etter styrets oppfatning soleklart rettferdig at den enkelte betaler for sitt eget forbruk. Prisene på fjernvarme følger strømprisene (minus 5%).

**Telia.**

Vi har en avtale med Telia som har to mobilantenner på taket av langblokka. Dette gir over 44 tusen i årlig inntekt til sameiet. Antennene er ikke til skade eller belastning for beboerne ifølge Statens Strålevern, og det er greit å vite at strålingen går rett ut fra antennene, og ikke på oss.

**Bredbånd-avtale med Telenor.**

Vi har det som i skrivende stund heter frihet M, som er en svært fleksibel avtale, der beboerne selv kan velge bredbåndshastighet og/eller kanaler helt fritt og fortløpende gjennom avtaleperioden. Vi har nå også valgt å kalle avtalen kun for «bredbånd». Avtalen har gjort at det store flertall av beboerne har kunnet si opp sine relativt kostbare tilleggsavtaler på ekstra bredbåndskapasitet. Avtalen er reforhandlet, og i forhold til dagens månedspris på kr 493 vil ny månedspris fra 1.5.2024 være kr 455.

**Beboer-tavler ved inngangsdør.**

Tavlene oppdateres av styret ved behov, primært når folk flytter inn/ut. Send melding til VIBBO eller e-post [styret@hovinbekken.no](mailto:styret@hovinbekken.no).

**Uteområdene.**

Etter inngåelse av ny vaktmesteravtale så inngår også beskjæring av busker/trær, gjødsling, kalking, plenklipp etc i vaktmesterinstruksen. I forhold til beskjæring så gjelder det også i forhold til buskene som er plantet i forkant at alle terrassene på bakkeplan. Beboere på bakkeplan som har tilgang til blomsterkasser kan til en viss grad stelle/plante disse selv, men endringer av større karakter skal underrettes styret før igangsettelse. Det er viktig at området fremstår helhetlig og representativt. På grunn av reparasjonsarbeidene på fasadene som har pågått siden mai 2023 har det vært nødvendig å klippe ned/fjerne vegetasjon langs noen av husveggene. JM vil komme på befaring våren/forsommeren 2024 for å se på hva som må erstattes og plantes på nytt.

**Arrangementer.**

Styret ønsker å bidra til et godt bomiljø og at beboerne kjenner til/vet om hverandre. Etter noen års opphold pga covid mm arrangerte styret i 2023 igjen en sommerfest i juni. Vi valgte å gjøre det rimeligst mulig for sameiet, med enkel, kortreist grillmat på innleid grill og frivillige grilloperatører, og godt med styreprodusert tilbehør. Værgudene stod oss bi og det var stort fremmøte på fellesområdet. Alt av utemøbler var forresten pusset og beiset på styredugnad. Den tradisjonelle julegrantenningen 1. søndag i advent er også et arrangement som synes verdsatt av beboerne. Hasle Brass underholdt med fin julemusikk (til tross for stive fingre og fastfrosne ventiler) og de fremmøtte fikk servert gløgg og pepperkaker.

**Engasjer deg!**

Ta et tak når du ser at noe ikke er på stell, og rapporter gjerne til styret om noe ikke er som det skal. Bruk VIBBO eller epost [hovinbekken1@styrerommet.no](mailto:hovinbekken1@styrerommet.no) ved ting som kan vente, sms om det haster og ring om noe er akutt. Et bomiljø blir ikke bedre enn en gjør det til selv, og på Hovinbekken har vi de fleste forutsetninger for å leve det gode (by)liv. Styret jobber aktivt for å holde en høy standard på våre boliger og på fellesarealene, til glede for beboere, deres gjester samt våre naboer.

**Styret Hovinbekken 1:**

Signe Britt Hovind (styreleder), Trond Sandgren, Rune Haugom, Cato Andresen, Souhaila Benmoussa og Marte Larsen (varamedlem).



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 770 023. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Det er vanskelig å spå om energikostnadene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023, men vi har valgt å opprettholde budsjettet for foregående år.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Hovinbekken 1.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene:

Felleskostnader økes med 5% fra 01.01.2024 og TV/Bredbånd økes med kr 39 pr seksjon pr mnd fra 01.03.2024. Bredbånds-/TV avtalen er reforhandlet og fra 01.05.2024 vil månedsprisen utgjøre kr 455 pr. seksjon.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HOVINBEKKEN I

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOVINBEKKEN I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LGEFN-WY8EF-2X8NW-EESWI-B0207-8C8CO



**SAMEIET HOVINBEKKEN I**  
**ORG.NR. 914 214 327, KUNDENR. 7433**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 273 604	4 986 758	5 274 000	5 538 000
Antenneanlegg		44 884	41 754	40 000	45 000
Andre inntekter	3	27 397	30 559	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>5 345 885</b>	<b>5 059 071</b>	<b>5 324 000</b>	<b>5 593 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-32 430	-34 742	-33 000	-33 000
Styrehonorar	5	-230 000	-225 000	-230 000	-237 000
Revisjonshonorar	6	-17 786	-12 565	-17 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-194 863	-187 340	-200 000	-205 000
Konsulenthonorar	7	-35 002	-62 087	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-838 592	-981 465	-1 210 000	-1 040 000
Forsikringer		-242 276	-185 741	-220 000	-246 000
Kommunale avgifter	9	-1 247 906	-1 043 427	-1 198 000	-1 452 000
Andre anlegg	10	-68 426	-3 279	-7 000	0
Kostnader sameie	16	-85 525	-177 838	-180 000	-70 000
Energi/fyring		-243 943	-497 093	-505 000	-505 000
TV-anlegg/bredbånd		-628 493	-604 602	-628 500	-674 000
Andre driftskostnader	11	-849 185	-713 834	-774 500	-916 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 714 427</b>	<b>-4 729 012</b>	<b>-5 253 000</b>	<b>-5 445 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>631 459</b>	<b>330 058</b>	<b>71 000</b>	<b>148 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	75 445	20 707	10 000	6 000
Finanskostnader		0	-181	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>75 445</b>	<b>20 526</b>	<b>10 000</b>	<b>6 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>706 904</b>	<b>350 584</b>	<b>81 000</b>	<b>154 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		706 904	350 584		



13

Sameiet Hovinbekken 1

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	121 273	189 248
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>121 273</b>	<b>189 248</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 084	875
Kundefordringer		-1 702	4 926
Forskuddsbetalte kostnader		392 423	468 532
Andre kortsiktige fordringer	13	18 856	0
Energiavregning	14	63 697	183 774
Driftskonto OBOS-banken		882 708	628 838
Sparekonto OBOS-banken		2 763 660	2 350 838
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 125 725</b>	<b>3 637 782</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 246 998</b>	<b>3 827 031</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 891 296	3 184 392
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 891 296</b>	<b>3 184 392</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		113 717	120 786
Leverandørgjeld		241 740	520 762
Skyldige offentlige avgifter		0	35
Annen kortsiktig gjeld	15	245	1 056
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>355 702</b>	<b>642 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 246 998</b>	<b>3 827 031</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	0	2 496 465

Oslo, 13.02.2024

Styret i Sameiet Hovinbekken I

Signe Britt Hovind  
Cato AndresenRune Haugom  
Souhaila Benmoussa

Trond Sandgren

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 932 056
Felleskostnader	1 458 120
Kabel-TV	638 928
Garasjeleie	233 700
Parkeringsleie	10 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 273 604</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Gebyr	1 750
Nøkler	2 780
Parkering	22 867
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>27 397</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-32 430</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 230 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 786.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 250
OBOS Prosjekt AS	-22 285
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 467
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 002</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-152 108
Drift/vedlikehold VVS	-135 969
Drift/vedlikehold elektro	-33 159
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 330
Drift/vedlikehold heisanlegg	-226 115
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 373
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-165 388
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 064
Kostnader dugnader	-1 086
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-838 592</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-819 879
Renovasjonsavgift	-428 027
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 247 906</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG**

Resultat vaktmestersentral 2022	-68 426
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-68 426</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 992
Lyspærer og sikringer	-6 950
Vaktmestertjenester	-261 881
Vakthold	-365 040
Renhold ved firmaer	-183 338
Andre fremmede tjenester	-2 606
Kopieringsmaterieill	-1 460
Trykksaker	-2 142
Andre kontorkostnader	-387
Porto	-460
Kontingenter	-2 900
Gaver	-2 000
Bank- og kortgebyr	-5 771
Velferdskostnader	-12 258
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-849 185</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 669
Renter av sparekonto i OBOS-banken	67 938
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 662
Andre renteinntekter	1 176
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>75 445</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering brannanlegg	18 856
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>18 856</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 006 368
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 006 368</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	53 993
Fjernvarme	1 016 072
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 070 065</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****63 697**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.



For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-210
Purregebyr	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-245</b>

**NOTE: 16****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eide 3,13% av Oppsal Vaktmestersentral frem til 31.03.2023. Selskapet hadde frem til 31.03.2023 solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal vms og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal vms som utgjør kr 2 787 221 i 2022. Solidaransvar utgår fra 01.04.2023. Selskapets andel i Oppsal vms vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Oppsal vms er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie" og "vaktmestertjenester" .

Selskapets andel egenkapital i Oppsal Vaktmestersentral vil bli utløst i 2024.



# Hovinbekken 1 Sameie

Vurdering av overvann i garasjeanlegg

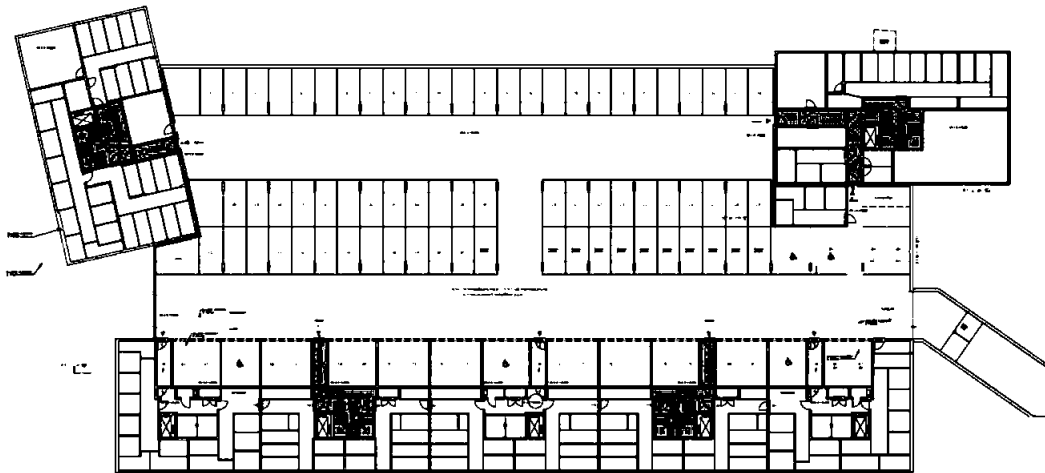
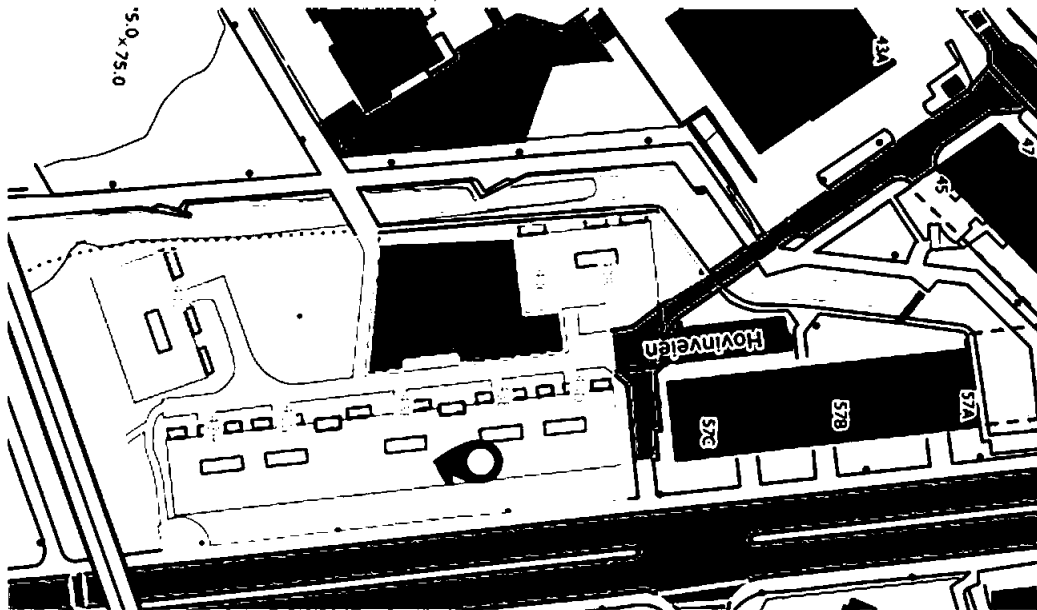


Februar 2024

Oppdragsnummer	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent av:
240089	Andreas Verdich	Erling Sundqvist	Øyvind Bodsberg

## 1 SAMEIETS BELIGGENHET OG HISTORIKK

Hovinbekken 1 Sameie ligger på Hovin i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Sameiet har adresse Hovinveien 43B-J, 0576 Oslo.



Sameiet består av tre blokker på 6 etasjer i tillegg til kjellerdel under store deler av tomten. Det er til sammen 117 leiligheter i sameiet. Hovinbekken 1 ble oppført samtidig med Hovinbekken 2 (Hovinveien 45-49 og Grenseveien 55, 57A-C). Byggene ble oppført av JM Norge AS i 2014 med hovedbæresystem i betongelementer og plasstøpt gulv på grunn i garasjeanleggene.

Innkjøring til parkeringsplasser for Hovinbekken 1 er ved Hovinveien 45, via garasjeanlegget til Hovinbekken 2. Det er 99 parkeringsplasser under sameiet Hovinbekken 1, inkludert 5 HC-plasser. Det er ikke etablert avløp for håndtering av smelte- og overvann i garasjeanlegget. Dette medfører at det i perioder på vinterstid blir stående flere centimeter med vann på betongdekket.



## 2 SAMMENDRAG

Styret i Sameiet Hovinbekken 1 kontaktet OBOS Prosjekt for å gjennomføre en befaring og vurdering av utfordringer med overvann som samler seg i garasjeanlegget på vinterstid. Det ble gjennomført en befaring i begynnelsen av februar 2024. Under befaringen deltok representanter fra styret.

Under befaringen stod det en del vann i garasjeanlegget, spesielt ved parkeringsplasser mot yttervegger. Her har utbygger tidligere slisset inn renner. Utover enklere fjerning av overflatevann med bruk av vannsuger har rennene liten effekt på mengden overflatevann som blir stående ved parkeringsplassene. Renner skal være behandlet med belegg for å beskytte betong og armering som har fått redusert overdekningen ved etablering av renner. Denne ble ikke inspisert siden renner var overfylte.

Eventuell etablering av sluk og tilkobling til offentlig overvann, tillattes ikke av Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune. VAV beskriver i sin veileder at dette eventuelt kan utføres med fordrøyning på egen tomt. Her stilles det krav til egen søknad til VAV for godkjenning av løsning med oljeutskiller m.m. Det kommer ikke frem av byggesaken til prosjektet om denne løsningen ble vurdert eller søkt om.

For Hovinbekken 1 og 2 ble det ikke prosjektert eller etablert en god løsning for håndtering av smeltevann. Garasjeanlegget er godt ventilert, men det har ikke kapasitet til opptørring av smeltevann. På vinterstid i perioder med snø er det behov for manuell fjerning av smeltevann ved hjelp av vannsuger og gulvvaskemaskin. I tillegg til smeltevann drar biler med seg mye skitt, stein og sand. Håndtering av smeltevann er ikke beskrevet i FDV-dokumentasjon. Ansvaret plasseres på de respektive styrene med forskjellig tilnærming til hvordan dette håndteres.

Etablering av sluk i etterkant er vanskelig å få gjennomført. Etablering av fall til sluk og kummer er kostbart. I tillegg til krav om søknad og godkjenning fra VAV må det etableres oljeutskiller og godkjent løsning med fordrøyning eller tømning. I tillegg må grunnvannstand hensyntas for å sikre innsig og tilbakeslag fra grunnvann.

I første omgang anbefales det at styret for på plass avtaler med vaktmester eller driftsselskap for regelmessig fjerning av smeltevann og vasking av garasjeanlegget med gulvvaskemaskiner. Ytterligere tiltak for å sikre levetiden til betongkonstruksjonene med bedre fall ved parkeringsplasser og beskyttelse av betong med hulkil og belegg bør avklares og gjennomføres.



## 3 REGELVERK, PRAKSEPTERTE LØSNINGER OG ANBEFALINGER

Teknisk forskrift (TEK10/17) stiller ikke krav til håndtering av smeltevann i garasjeanlegg. Det stilles i kapittel 8 i TEK krav til sikre gangatkomster og ganglinjer fra parkeringsplasser.

Garasjeanlegg har normalt eksponeringsklasse XD3. (*vekselsvis vått og tørt. Deler av parkeringsanlegg i kontakt med klorider*). Eurokode 2 – prosjektering av betongkonstruksjoner (NS-EN-1992-1-1 pkt. 7.3.1) sier følgende: «Det kan være nødvendig med spesielle tiltak for konstruksjonsdeler i eksponeringsklasse XD3. Valg av passende tiltak vil avhenge av typen av det aktuelle aggressive stoffet.»

Byggforsk detaljblad «312.130 Utforming av dimensjonering av parkeringsanlegg» beskriver flere løsninger for håndtering av overvann og beskyttelse av konstruksjoner mot kloridinntrengning.

Punkt 74 Vann og fukt sier følgende:

*«Bilene tar med seg fuktighet inn i parkeringsanlegget i form av våt bil eller snø og is. Snøsørpe fra bilens understell kan ha høyt kloridinnhold, og konstruksjonen må tåle eller beskyttes mot dette. I tillegg blir noen anlegg rengjort med spyling. Vann og fuktighet som tilføres parkeringsanlegget, må fjernes.*

*Parkeringsanlegget må utformes slik at det ikke blir stående vann på gulvet. Vann på gulvet kan ledes bort med fall og avrenningsmuligheter som sluk, en stripe uten tett dekke (for eksempel kun grus) eller permeabel asfalt. Fallet bør lede vannet bort fra gangbaner. Se også Byggdetaljer 525.307.*

*I noen tilfeller kan vann på gulvet føres til overvannsnettet. Forurensingsforskriften har ikke krav om oljeutskiller i avløp fra parkeringsanlegg, men anleggseier (som oftest kommunen) kan ha et slikt krav. Alternativt kan vannet ledes til en pumpekum. Uansett tiltak kan man ikke forvente at gulvet alltid er helt tørt. Veggmaterialer bør derfor være robuste nok til å tåle vannsprut.»*

Under punkt 5.3.2 i Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune sin veileder for oljeholdig avløpsvann står det følgende: «Vann- og avløpsetaten tillater ikke tilknytning av sluk i private eller offentlige garasjeanlegg til offentlig avløpsnett, ettersom vi vil begrense tilførselen av overvann (nedbør) til avløpsnettet. Et privat garasjeanlegg med sluk i gulvet må derfor dreneres avløpsvannet (overflatevann) i grunnen. Se avsnitt 2.3.11 i veileder til byggesak.

*Drenering av overvann må avklares med riktig myndighet, da det er mulighet for grunnforurensning og evt. Nærliggende sårbare områder. Det må legges til rette for at evt. olje/kjemikaliesøl skal tørkes opp, og ikke bli en del av drenevannet. Merk at installasjon av sluk som dreneres i grunnen generelt ikke anbefales da det vil øke risikoen for utslipp og forurensning.*

Norsk Betongforening sin rapport nr. 8, Parkeringshus i betong, er en omfattende rapport med anbefalinger for prosjektering og utførelse av betongkonstruksjoner i parkeringsanlegg, med formål om å bidra til prosjektering, produksjon og vedlikehold som fører til mer bestandige parkeringsanlegg. Her følger utvalgte anbefalinger i rapporten:

*«4.5 Valg av konstruksjonsløsning. Det anbefales å alltid prosjektere gulv eksponert for vann med fall mot renne/sluk. Vanlig praksis i dag er imidlertid å prosjektere gulv uten muligheter for avrenning. Skal man sikre avrenning, er minimum fall på 1:50 å anbefale. Vannet bør styres mot drenerer og deretter mot sluk eller ut av parkeringshuset. Vannet bør styres mot drenerer og deretter mot sluk eller ut av parkeringshuset. Lavbrekk er uheldig, og må prosjekteres riktig. Støpeskjøter og fuger i gulv bør generelt legges i høybrekk og langs vegger med fall vekk fra veggen.»*

Prosjekt: Hovinbekken 1 Sameie – Vurdering av overvann i garasjeanlegg

Side 5

«Overgangen mellom dekke og vegg/søyle bør utføres med hulkil. Støpeskjøter i nivå med dekket kan unngås ved å støpe nederste 10-20 cm av vegg/søyle sammen med dekket, såkalt «kicker». Der man har fuger/sprekker i slike overgangssoner, er det spesielt viktig med løsninger som hindrer klorider adgang til betong.»

«Rutinemessig rengjøring, spyling/vasking, inspeksjon og vedlikehold er uansett svært viktig, spesielt i parkeringshus uten påkjenning av regn og uten fall mot sluk/renne.»

«Velg solide og bestandige løsninger ved knutepunkter, lavbrekk og overganger. Konstruktive detaljer som bidrar til at kloridholdig vann i minst mulig grad blir liggende på betongen, men i størst mulig grad ledes vekk fra betongen.

«Vannavvisende overflatebehandling eller tette belegg kan bidra til å redusere kloridinntrengingen og dermed være med på å utsette kloridinntrenging i betongen. Slike løsninger har derimot begrenset levetid og bør kun brukes i tillegg til at betongen skal være prosjektert for lang levetid i riktig eksponerings- og bestandighetsklasse.»




«Kloridkonsentrasjon på dekker kan reduseres ved systematisk spyling/vasking. Dette er spesielt viktig på dekker uten avrenning mot sluk/renne»

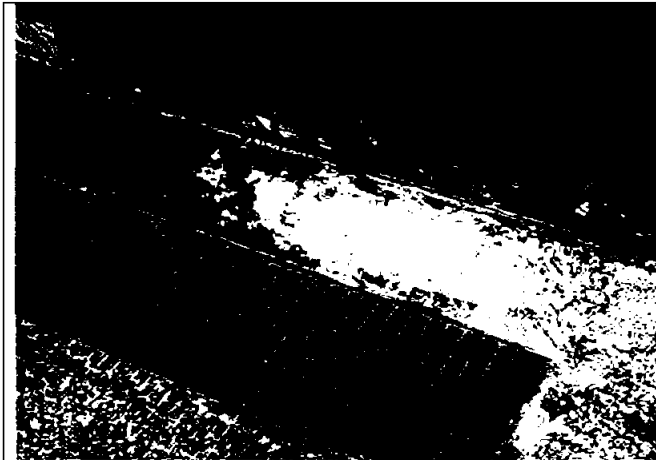
## 4 BILDER FRA BEFARINGEN



### Bilde 1:

Tilnærmet ubehandlet betongelementsøyle stående i kloridholdig smeltevann. Hull for innstøping av armeringsdybler på begge sider er synlige. Hulrom mellom søyle og betongdekke/fundament er tettet med gysemasse, normalt Nonset 50. Kloridholdig smeltevann trekker lettere inn i gysemasse og eksponerer tidligere armeringsdybler for klorider enn armering i betongelement. Armeringstegninger er ikke tilgjengelige for verifisering av doverdekning, bestandighet- og eksponeringsklasse. Bør være XD3, M40 og 50 mm overdekning.

	<p><b>Bilde 2:</b> Tilnærmet ubehandlet avrundet betongelementsøyle. Her sees saltansamlinger etter fordampning av smeltevann. Utover sliping, er betongdekket ubehandlet med normalt nivå av riss og luftporer. Armeringstegninger for betongdekket er ikke fremlagt. Overdekning, bestandighet- og eksponeringsklasse er også her ukjent. Bør være XD3, M40 og 50 mm overdekning.</p>
	<p><b>Bilde 3:</b> Viser nedre del av veggelement stående i smeltevann. Betong er tilnærmet ubehandlet, kun enkelt hvit støvbinding som overflatebehandling. Laveste nivå er mot yttervegg. Her har utbygger tidligere slisset inn ca. 50 mm dype renner for oppsamling av smeltevann. Renner fylles raskt opp. Uklart om renner er tilstrekkelig behandlet for å beskytte betong og armering med sterkt redusert overdekning.</p>
	<p><b>Bilde 4:</b> Nærbilde av nedre del av betongelement i yttervegg som i praksis er helt ubehandlet. Utstøping med ekspanderende Nonset gysemasse. Det er ikke tegn til riss eller oppsprekking fra armeringskorrosjon. Klordinnhold og dybde i betong og gysemasse er ikke målt.</p>



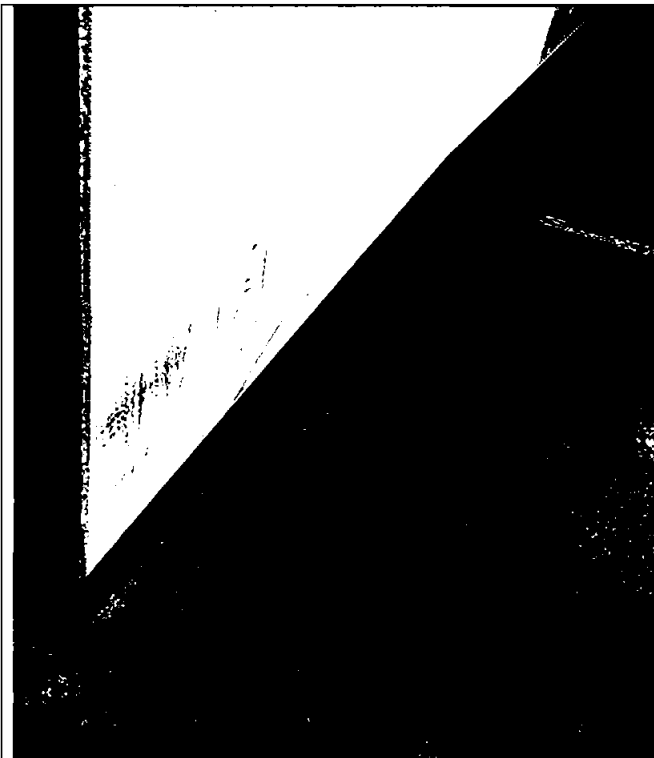
**Bilde 5:**  
Viser betongelement som er overflatebehandlet med akrylmaling som flasser i nedre del. Denne overflatebehandling er lite egnet for fuktpåkjenninger fra smeltevann. Har tilnærmet null effekt for økt bestandighet og motstand mot kloridinntrenging.



**Bilde 6:**  
Viser betongelement mellom to ståldører. Stålbleslag har tydelig tegn til korrosjon og overflatebehandling av betong flasser. Tydelig tegn på fuktig og aggressivt miljø. Stålkvalitet og korrosjonsklasse på dører og beslag er ukjent.



**Bilde 7:**  
Viser betongsøyle tilsvarende bilde 2, i tilstøtende garasjeanlegg i Sameiet Hovinbekken 2. Her har utbygger tidligere utbedret overgang mellom betongsøyle og betongdekke med hulkil og polyreabelegg. Denne løsningen har en betydelig effekt på reduksjon av kloridinntrenging i overgang mellom søyle og betongdekke. Levetiden til betongen forlenges betraktelig og behov for betongrehabilitering reduseres tilsvarende.



**Bilde 8:**

Viser nedre del av betongvegg i tilstøtende garasjeanlegg. Her er vegger også utbedret med hulkil og polyreabelegg. Det er ikke gjort tiltak for å bedre avrenning eller overflatebehandling av betongdekket.



**Bilde 9:**

Viser et uavhengig garasjeanlegg hvor det fra oppføring er etablert heldekkende polyreabelegg på dekket med hulkil og oppkant på søyler og vegger. I tillegg til snø og is, drar biler med seg mye småstein, sand og jord som krever hyppig rengjøring. Dette samkjøres normalt med fjerning av overflatevann ved bruk av større gulvvaskemaskiner.



Prosjekt: Hovinbekken 1 Sameie – Vurdering av overvann i garasjeanlegg

Side 9

## 5 REFERANSER

1. Eurokode 2 - NS-EN-1992-1-1, 1-3. *Prosjektering av betongkonstruksjoner*
2. Byggforsk detaljblad «312.130 *Utforming av dimensjonering av parkeringsanlegg*»
3. Norsk Betongforening, rapport nr.8, *Parkeringshus i betong. «Prosjektering – bygging – vedlikehold»*
4. Norsk Betongforening, rapport nr.15, *Betonggulv – Gulv på grunn og påstøp.*
5. Norsk Betongforening, rapport nr.30, *Herdeplastbaserte belegg.*
6. Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune sin veileder for oljeholdig avløpsvann
7. SINTEF Artikkel – Unngå dammer og skader i underjordiske garasjeanlegg



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 7433 Selskapsnavn: Sameiet Hovinbekken 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

34 av 35

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.