



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 113 667 | 4 031 057 |
| Sum inntekter | | 4 113 667 | 4 031 057 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 199 488 | 186 888 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 15 179 | 15 179 |
| Annen driftskostnad | | 4 137 416 | 3 551 633 |
| Sum kostnader | | 4 352 083 | 3 753 699 |
| Driftsresultat | | -238 415 | 277 357 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 292 | 2 121 |
| Sum finansinntekter | | 1 292 | 2 121 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 1 292 | 2 121 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -237 123 | 279 478 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -237 123 | 279 478 |
| Årsresultat | | -237 123 | 279 478 |
| Totalresultat | | -237 123 | 279 478 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -237 123 | 279 478 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -237 123 | 279 478 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 27 827 | 43 006 |
| Sum varige driftsmidler | | 27 827 | 43 006 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 27 827 | 43 006 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 510 | 34 536 |
| Andre fordringer | | 138 619 | 130 495 |
| Sum fordringer | | 139 129 | 165 031 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 728 110 | 781 843 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 728 110 | 781 843 |
| Sum omløpsmidler | | 867 239 | 946 874 |
| SUM EIENDELER | | 895 067 | 989 880 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 517 333 | 754 456 |
| Sum opptjent egenkapital | | 517 333 | 754 456 |
| Sum egenkapital | | 517 333 | 754 456 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 7 295 | 185 272 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 370 439 | 50 152 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 377 734 | 235 424 |
| Sum gjeld | | 377 734 | 235 424 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 895 067 | 989 880 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418401

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 988 870 064
HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 113 667 | 4 031 057 |
| Sum inntekter | | 4 113 667 | 4 031 057 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 199 488 | 186 888 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 15 179 | 15 179 |
| Annen driftskostnad | | 4 137 416 | 3 551 633 |
| Sum kostnader | | 4 352 083 | 3 753 699 |
| Driftsresultat | | -238 415 | 277 357 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 292 | 2 121 |
| Sum finansinntekter | | 1 292 | 2 121 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 1 292 | 2 121 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -237 123 | 279 478 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -237 123 | 279 478 |
| Årsresultat | | -237 123 | 279 478 |
| Totalresultat | | -237 123 | 279 478 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -237 123 | 279 478 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -237 123 | 279 478 |



Organisasjonsnr: 988 870 064
HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|-------------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 27 827 | 43 006 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 27 827 | 43 006 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 510 | 34 536 |
| Andre fordringer | | 138 619 | 130 495 |
| Sum fordringer | | 139 129 | 165 031 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 728 110 | 781 843 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 728 110 | 781 843 |
| Sum omløpsmidler | | 867 239 | 946 874 |
| SUM EIENDELER | | 895 067 | 989 880 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |



| | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 517 333 | 754 456 |
| Sum opptjent egenkapital | 517 333 | 754 456 |
| | | |
| Sum egenkapital | 517 333 | 754 456 |
| | | |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| | | |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| | | |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 7 295 | 185 272 |
| Annen kortsiktig gjeld | 370 439 | 50 152 |
| Sum kortsiktig gjeld | 377 734 | 235 424 |
| | | |
| Sum gjeld | 377 734 | 235 424 |
| | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 895 067 | 989 880 |



Organisasjonsnr: 988 870 064
HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5636 Hoffsparken Boligsameie





Til seksjonseierne i Hoffsparken Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 24. mai 2022 kl. 18:30 i Laboratoriet Harbitzalléen 3

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Hoffsparken Boligsameie
avholdes tirsdag 24. mai 2022 kl. 18:30 i Laboratoriet Harbitzalléen 3.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret har i budsjett 2022 satt kr 180 955,- som sitt honorar i perioden 2021-2022

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til vedtektsendring vedr. søknadsplikt ved oppussing
- B) Forslag til vedtektsendring vedr. obligatorisk rens av ventilasjon

Innkomne forslag er tatt inn side 19.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 28.04.2022
Styret i Hoffsparken Boligsameie

Jens Lohne Eftang /s/ Hege Halseth Bang /s/ Ole-Bjørn Ellingsen Moe /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|--------------------|
| Leder | Jens Lohne Eftang | Hoffsveien 6 A |
| Styremedlem | Hege Halseth Bang | Hoffsveien 12 A |
| Styremedlem | Ole-Bjørn Ellingsen Moe | Sagesundveien 12 B |
| Varamedlem | Erik Høivik Smedsrud | Hoffsveien 6 A |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Hoffsparken Boligsameie

Sameiet består av 101 seksjoner.

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

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

Gårds- og bruksnummer:

31 203

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

Hoffsparken Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Kommunikasjon

Styremøter

Styret har avholdt månedlige styremøter. I tillegg har det vært avholdt budsjettmøte og regnskapsmøte. I 2021 ble de fleste styremøtene avholdt digitalt. Oppfølging av vedlikehold, økonomi og bomiljø er nøkkeltemaer på styremøtene.

Årsmøte

Fjorårets årsmøte ble avholdt digitalt i perioden 20. mai – 24. mai 2021 på grunn av Covid 19. I tillegg ble det avholdt et informasjonsmøte på video 20. mai med styremedlemmene til stede der årsrapporten ble gjennomgått.

Behandling av søknader fra seksjonseiere

I henhold til sameiets vedtekter skal seksjonseiere søke styret om enkelte typer arbeid i seksjonene, for eksempel på bad eller kjøkken. Styret har mottatt og behandlet et fåtall slike søknader i 2021. En søknad om montering av solskjerming på en balkong ble avslått.

Meldinger om nattestøy

Styret har en rekke ganger gjennom året, og spesielt i løpet av sommeren 2021, blitt kontaktet av beboere som opplever uakseptabel støy fra naboer etter kl 23. I følge sameiets husordensregler skal det være ro etter kl 23.

I flere av tilfellene har Securitas blitt kontaktet og rykket ut.

I enkelte tilfeller, der styret har fått gjentakende meldinger om støy fra samme leilighet, har styret sendt en påminnelse om gjeldende husordensregler til eier og eventuelt leietaker.

Informasjonskanaler

Styret har informert seksjonseiere og beboere hyppig gjennom digitale kanaler om ulike hendelser og relevant arbeid og vedlikehold i Hoffsparken. Ikke alle beboere og eiere har samtykket til digital kommunikasjon, og styret informerer derfor om enkelte typer hendelser (slik som brannøvelser, avstenging av vann) ved oppslag. Lovpålagt informasjon sendes seksjonseiere som ikke har samtykket til digital kommunikasjon per post.

Ved enkelte hendelser, slik som avstenging av vann eller feiing av garasjen, har styret sendt ut SMS til seksjonseierne.

Frem til juni 2021 benyttet styret nettstedet hoffsparken.no som primær digital kommunikasjonskanal, sammen med sameiets lukkede gruppe på Facebook. En vesentlig ulempe med hoffsparken.no er at dette nettstedet er offentlig tilgjengelig, hvilket gjør det lite egnet til enkelte typer informasjon. Publiseringsplattformen på hoffsparken.no medfører også mye manuelt vedlikehold

I juni 2021 byttet derfor styret til vibbo.no/hoffsparken for digital kommunikasjon. Vibbo er en plattform fra OBOS for digital kommunikasjon mellom styret/forretningsfører og seksjonseiere og beboere. En rekke rutinemessige oppgaver slik som håndtering av oversikt over eiere og leietakere og publikasjon av årsmøtedokumenter håndteres automatisk på vibbo.

Vibbo har hatt god oppslutning blant seksjonseiere og beboere: 93 av 101 boliger har en

eller flere beboere som har logget inn på plattformen; 97 eiere, 21 leietakere, 4 medboere og en boligforvalter er registrert som brukere.

Økonomi

Styret forvalter sameiets økonomi sammen med OBOS Eiendomsforvaltning. Vi benytter forretningsfører og regnskapsfører gjennom OBOS, samt revisor fra eksternt firma. Styrets oppgaver innebærer i hovedsak behandling av fakturaer, månedlig resultatoppfølging, budsjettvurdering, kostnadsprioritering og reforhandling av avtaler.

HMS

Styret har en viktig oppgave i å sikre helse- miljø og sikkerhet i Hoffsparken. Det ble i 2021 gjennomført rutinemessig vernerunde / inspeksjon av fellesarealer. Service og kontroll av brannvarslingsanlegget ble utført i februar 2022.

Oppfølging ventilasjonsrens

En oppsamlingsrunde for felles ventilasjonsrens ble gjennomført i februar i regi av Aktiv Ventilasjon AS (felles ventilasjonsrens ble utført i desember 2020). De av leilighetene som ikke deltok på oppsamlingsrunden har blitt fulgt opp enkeltvis av styret gjennom året.

Utskifting av nødlys

Etter internkontroll elektro i 2020 ble det avdekket at et stort antall nødlys hos oss ikke har fungert som tiltenkt. Enten fungerte disse ikke i det hele tatt, eller de har ikke fungert ved strømbrudd. I februar og mars skiftet vi hhv 29 og 8 nødlys. Utført av Assemblin Elektro.

Røykvarslere

Det ble organisert et felles frivillig bytte av røykvarslere i juni ettersom de fleste av røykvarslerne må antas å være fra byggeår. Styret gjennomførte felles innkjøp og avtale med elektriker for å holde kostnadene nede.

Nye loungemøbler på takterrassene

Etter en kartlegging av interesse på sameiets facebook-gruppe ble det i løpet av våren kjøpt inn nye loungemøbler til alle takterrassene. Dette omfatter sofa, bord, og stoler med putesett og putekasse. Møblementet ble montert i forbindelse med vårdugnaden og av vaktmester.

Blomsterkasser på plenen mellom Hoffsveien 8 og Hoffsveien 6

For å hindre innkjøring til bakgården med bil fra gangveien langs trikken ble det i mai/juni montert og beplantet to blomsterkasser på plenen langs gangveien, mellom nr. 6 og nr. 8. Kassene er beplantet med hardfør dvergtuja.

Montering av fysisk hinder mellom P-plasser for moped og branddør

For å unngå at motorsykler/mopeder parkerer inntil branddøren og hindrer denne i å lukke automatisk ved brannalarm ble det i februar montert fysiske hindre i metall.

TV/bredbånd

Ny avtale med Telia for TV/bredbånd trådte i kraft 1. februar 2021. Installasjon av ny infrastruktur (DOCSIS 3.1-standard) ble ferdigstilt medio november. Dette muliggjør høyere hastigheter med synkron 200mbps linje som standard. I henhold til sameiets avtale med Telia skulle ny infrastruktur vært på plass 1. august. Som kompensasjon for forsinkelsen har alle beboere mottatt 5 ekstra strømmepoeng.

Vedlikehold

Boligmassen og fellesområdene har behov for jevnlig oppfølging og vedlikehold. Sameiet har serviceavtaler med leverandører for de fleste systemer og anlegg (slik som ventilasjon, garasjeport), og faste leverandører for de fleste områder (slik som vaktmester, VVS, elektrisk anlegg). Praksis er at løpende vedlikehold blir utbedret fortløpende i samarbeid med disse partnerne.

Når det gjelder større vedlikeholdsarbeid og ligger en vedlikeholdsplan utarbeidet for sameiet av OPAK i 2017 til grunn. Vedlikeholdsplanen suppleres med ytterligere tiltak etter hvert som disse blir oppdages.

Overvannshåndtering på gjesteparkering

Rundt avløpskummen på gjesteparkeringen nærmest garasjen har det i flere år vært problemer med overvann ved mye nedbør. Gjentatte forsøk på å høytrykkspytle kummen har ikke resultert i bedring. I mai ble kummen gravd opp, og et ødelagt dreneringsrør ble erstattet. Kummen ble satt på plass og området asfaltert på nytt. Entreprenøren for arbeidet var TT-teknikk AS og arbeidet ble ferdigstilt i mai.

Ved oppgravingen ble det tatt fotografier av skader på det opprinnelige dreneringsrøret. Skadene, samt fjernvarmerør til Hoffsvæien 10 som krysser dreneringsrøret, indikerer at dreneringsrøret ble ødelagt ved fremføring av fjernvarme til Hoffsvæien 10. Styret har kontaktet utbygger av Hoffsvæien 10 og Fortum Oslo Varme AS for å be om erstatning for våre utlegg.

I mars 2022 mottok sameiet kr 100 226,- i erstatning fra Fortum Oslo Varme AS. Dette dekker brorparten av kostnadene til feilsøking og hele kostnaden til utbedring.

VVS

I mars ble det etter en lang periode med problemer med varmtvannet og tilhørende feilsøking konstatert lekkasje i varmeveksleren mellom Fortums anlegg og sameiets varmtvannskrets. Lekkasjen førte til at vann i fjernvarmerøret under høyt trykk lekket inn i vårt anlegg, slik at en overtrykksventil stadig slo ut. Varmeveksleren eies og erstattes av Fortum, mens sameiet måtte bekoste feilsøkingen forut for dette.

Da enkelte av problemene med varmtvann vedvarte, ble det gjort fortsatt feilsøking utover våren. Spesielt var det problemer med trykk og temperatur i flere leiligheter i nr. 8. Styret rekvirerte et firma (Inva AS) som er eksperter på innregulering av VVS-systemer til deler av feilsøkingen. Inva fant en feil i monteringen av den nye sirkulasjonskretsen for varmtvann (gjennomført i 2020) som blokkerte gjennomstrømningen til nr. 8. Dette ble en erstatningssak overfor rørlegger (Assemblin AS) som erstattet sameiets utlegg i forbindelse med feilsøking i sin helhet (ca. Kr 45 000) i tillegg til å utbedre feilen vederlagsfritt.

Heiser

I løpet av juli/august ble det utført omfattende vedlikehold på alle heiser. Dette ble gjort etter påpekning av mangler ved både internkontroll (KONE) og lovpålagt tredjepartskontroll (KIWA). Feil på alarmer og nødlys ble utbedret, en rekke deler ble skiftet, og heissjakter ble rengjort og malt.

Garasje

I februar og april ble det gjennomført mindre befaringer i garasjen på grunn av en synlig

sprekk i et betongdekke og synlig armeringskorrosjon på enkelte betongsøyler. Befaringene ble utført av NOR Entreprenør AS og Invator AB. Bakgrunnen for skadene er trolig i hovedsak smeltevann som kommer inn med biler om vinteren.

Befaringen fra Invator AB inkluderte en tilstandsvurdering. Denne sier at skadene ikke utgjør en umiddelbar risiko for konstruksjonen, men at utbedringstiltak anbefales for å forhindre mer kostbare reparasjoner i fremtiden. Det ble ikke iverksatt ytterligere tiltak i 2021.

I august ble viften som ventilerer teknisk rom i nr. 6 skiftet pga. alder og høyt støynivå.

Fasadevask

Sør- og vestvendte fasader ble vasket 17-18 juni av Oslo Fasadevask AS. Dette ble bekostet av utbygger av Harbitz Torg. Styret benyttet samtidig anledningen til å få spylt rent betongveggen i nedkjøringen til garasjen.

Takterrasser

Styret fikk gjennomført en vurdering av tilstanden på takterrassene ved takstmann (Byggmester Odd Kjell Skjørli AS). Tilstandsrapporten konkluderte med en restlevetid på 10-15 år forutsatt at mindre utbedringer gjøres fortløpende.

I september ble endel ødelagte terrassebord skiftet. Samtidig ble døren ut på takterrassen i nr. 12 malt, og dørkarmen reparert. Disse tingene ble gjort av vaktmester (1HH).

Dugnader

Det ble avholdt dugnader vår og høst 2021. Dugnadene ble gjennomført med oppgavebeskrivelser på sjau.no, slik at beboerne kan utføre oppgavene når det passer og uten å måtte møte så mange (smittevern). Ved høstdugnaden tillot smittesituasjonen fysiske møter og et felles tidspunkt ble avtalt i tillegg. Det ble servert pizza og mineralvann til de oppmøtte.

Som året før ble konseptet iSekk benyttet framfor container. Dette på grunn av lavere kostnader og erfaringer med misbruk og påfølgende bøtelegging.

Større vedlikehold planlagt i 2022

Garasje

Styret har i februar 2022 fått gjennomført en mer omfattende tilstandsundersøkelse av betongskader i garasjen i regi av OBOS Prosjekt. Rapporten konkluderer med at det er behov for omfattende reparasjoner som følge av inntrengning av klorider i betongen flere steder. Tiltakene anbefales gjennomført i løpet av 1-3 år for å forhindre langt mer omfattende rehabilitering i fremtiden. Mer informasjon om dette ble delt med beboerne på vibbo 7. april (<https://vibbo.no/hoffsparken/nyheter/2022-4-7-behov-for-rehabilitering-av-betong-i-garasjen>).

Styret vil få utarbeidet en plan for videre fremdrift og, om mulig, igangsette arbeidet i løpet av året.

Kostnadsbildet som tegnes så langt er usikkert, men det er overveiende sannsynlig at låneoptak er nødvendig for å finansiere dette prosjektet. Når en konkret plan for



utbedring med tilhørende kostnadsbilde foreligger vil styret informere om dette. Om nødvendig vil (ekstraordinær) generalforsamling involveres for godkjenning av planen.

Ytre bygningsmasse

Endel ødelagte terrassebord ble skiftet på takterrassene i 2021. Disse skal beises i løpet av våren 2022.

Styret planlegger å pusse og behandle håndrekkene i tre på fellesområdene. Vær oppmerksom på at håndrekkene på balkonger faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Styret planlegger å utføre overflatebehandling av vindus- og dørkarmen på balkonger.

Balkonger

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 113 667. Dette er noe høyere enn budsjettet fordi inntekter fra lading av el-bil i garasjen ikke er hensyntatt i budsjettet. Avviket i innkrevde felleskostnader skyldes at dugnadsrefusjon ikke er hensyntatt i budsjettet, og at avtalen med Telia for TV/bredbånd ble endret i februar.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -4 352 083. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak langt høyere kostnader knyttet til fjernvarme og elektrisk energi.

Under andre driftskostnader er det høyere kostnader til vaktmester for arbeider utover fast arbeidsavtale. Dette gjelder primært arbeider på takterrassene, som var hensyntatt i budsjettpost for større vedlikehold. Det er noe avvik under vakthold på grunn av flere utrykninger fra Securitas enn forventet sammenholdt med at denne budsjettposten var noe lav.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -237 123 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 489 505.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Budsjettet ble revidert av styret i mars. De reviderte budsjettallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av kr 460 000 til større vedlikehold. Planlagt større vedlikehold inkluderer tilstandsundersøkelser knyttet til betongskader i garasjen, samt malearbeid på ytre bygningsmasse.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har lagt til grunn et kostnadsnivå i 2022 tilsvarende de faktiske kostnadene i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 13 209. Premieendringen på 8.6% er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoffsparken Boligsameie.

Felleskostnader

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

Fra 1. mai 2022 øker felleskostnadene med 14.2% for å hensynta økte kostnader til energi og fyring. Samtidig øker kategori for kabel-TV med kr 14,- (til kr 413,-).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Hoffsparken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hoffsparken Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning – Hoffsparken Boligsameie

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 03. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 075 914 | 3 978 715 | 4 085 000 | 4 429 000 |
| Innbetalinger | | 0 | 5 913 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 37 753 | 46 429 | 0 | 30 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 4 113 667 | 4 031 057 | 4 085 000 | 4 459 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -24 652 | -17 144 | -24 650 | -24 652 |
| Styrehonorar | 5 | -174 836 | -169 744 | -174 836 | -180 955 |
| Avskrivninger | 13 | -15 179 | -15 179 | -15 179 | -15 179 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 875 | -5 875 | -6 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -159 098 | -154 690 | -156 900 | -164 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -8 803 | -11 433 | -10 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -709 469 | -1 107 697 | -881 600 | -829 000 |
| Forsikringer | | -152 921 | -148 052 | -161 000 | -166 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -574 735 | -554 798 | -546 273 | -580 000 |
| Energi/fyring | 10 | -1 515 517 | -649 355 | -1 090 000 | -1 515 518 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -485 595 | -476 341 | -484 900 | -500 652 |
| Andre driftskostnader | 11 | -524 403 | -443 392 | -450 100 | -486 084 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 352 083 | -3 753 699 | -4 001 438 | -4 473 040 |
| DRIFTSRESULTAT | | -238 415 | 277 357 | 83 562 | -14 040 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 1 292 | 2 121 | 5 000 | 0 |
| Finanskostnader | | 0 | 0 | -2 000 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 1 292 | 2 121 | 3 000 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -237 123 | 279 478 | 86 562 | -14 040 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 279 478 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -237 123 | 0 | | |

**BALANSE**

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 27 827 | 43 006 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 27 827 | 43 006 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 13 456 | 1 785 |
| Kundefordringer | | 510 | 34 536 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 125 163 | 128 710 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 297 985 | 19 415 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 430 125 | 762 428 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 867 239 | 946 874 |
| SUM EIENDELER | | 895 067 | 989 880 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 517 333 | 754 456 |
| SUM EGENKAPITAL | | 517 333 | 754 456 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 52 770 | 40 798 |
| Leverandørgjeld | | 7 295 | 185 272 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 317 669 | 9 354 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 377 734 | 235 424 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 895 067 | 989 880 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 28.04.2022
Styret i Hoffsparken Boligsameie

Jens Lohne Eftang /s/

Hege Halseth Bang /s/

Ole-Bjørn Ellingsen Moe /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 3 423 396 |
| Kabel-tv | 471 468 |
| Garasje | 126 000 |
| Dugnadsforskudd | 60 600 |
| Strøm elbil | 1 650 |
| Refusjon dugnad | -7 200 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 4 075 914 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Lading | 36 674 |
| Nøkler | 879 |
| Utleie | 200 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 37 753 |

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

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -24 652 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -24 652 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 174 836.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 803 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -8 803 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-----------------|
| Konsulentonorar byggeteknisk | -7 875 |
| TT-Teknikk | -68 750 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -76 625 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -42 882 |
| Drift/vedlikehold VVS | -78 473 |
| Drift/vedlikehold elektro | -70 287 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -69 798 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -229 672 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -38 313 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -31 070 |
| Annet vedlikehold | -63 224 |
| Kostnader dugnader | -9 125 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -709 469 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -328 181 |
| Renovasjonsavgift | -246 554 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -574 735 |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi | -167 399 |
| Fjernvarme | -1 348 118 |
| SUM ENERGI / FYRING | -1 515 517 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Driftsmateriell | -1 273 |
| Vaktmestertjenester | -193 525 |
| Vakthold | -60 629 |
| Renhold ved firmaer | -156 215 |
| Snørydding | -102 451 |
| Andre fremmede tjenester | -1 061 |
| Trykksaker | -1 100 |
| Andre kontorkostnader | -1 376 |
| Porto | -2 538 |
| Bank | -4 236 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -524 403 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 023 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 269 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 1 292 |

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Ladestasjon for el bil | |
| Kostpris | 106 250 |
| Avskrevet tidligere | -63 244 |
| Avskrevet i år | -15 179 |
| | -27 827 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | -27 827 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-15 179****NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Fakturagebyr | -9 494 |
| Gebyrer | 210 |
| Purregebyr | 35 |
| Påløpte kostnader, leverandørfaktura | -308 420 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -317 669 |

INNKOMNE FORSLAG**A) Forslag til vedtektsendring vedr. søknadsplikt ved oppussing**

Forslagsstiller : Styret

Saksinformasjon: Vedtekt 5-1-12 som omhandler søknadsplikt ved oppussing av bad og kjøkken oppfattes som for generell og genererer overflødige søknadsprosesser vedr. tiltak som styret mener seksjonseier selv bør stå fritt til å beslutte og til en viss grad utføre.

Forslag til vedtak: Vedtekt 5-1-12 endres fra

"Oppussing av bad/kjøkken skal godkjennes av styret, og utføres av kvalifiserte og sertifiserte fagfolk etter gjeldende forskrifter."

Til

"Oppussing av bad, og all oppussing som innebærer endringer på leilighetens vannrør, radiatorrør, avløp, sluk, eller avtrekk skal godkjennes av styret. Oppussing skal alltid utføres av kvalifiserte og sertifiserte fagfolk der dette er påkrevd etter gjeldende forskrifter. "

Styrets innstilling: forslaget godkjennes

B) Forslag til vedtektsendring vedr. obligatorisk rens av ventilasjon

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Aktiv Ventilasjon AS anbefaler rens hvert 3-5 år, altså en lavere frekvens enn det sameiet har vedtektsfestet.

Forslag til vedtak: I vedtektene endres

§5-1

(17) "Den enkelte seksjonseier plikter å delta på obligatorisk rensing av seksjonens ventilasjonsanlegg hvert annet år, inkludert vifte på kjøkkenet samt kanaler over denne og på badet. Sameiets styre organiserer tilbud og påmelding til dette, for å koordinere arbeidet og holde prisen nede."

Til

§5-1

(17) Den enkelte seksjonseier plikter å delta på obligatorisk rensing av seksjonens ventilasjonsanlegg hvert fjerde år, inkludert vifte på kjøkkenet samt kanaler over denne og på badet. Sameiets styre organiserer tilbud og påmelding til dette, for å koordinere arbeidet og holde prisen nede.

Styrets innstilling: For å begrense kostnader forbundet med ventilasjonsrens anbefaler styret at forslaget godkjenne



5636 Hoffsparken Boligsameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Jens Lohne Eftang Adresse Hoffsvæien 6 A 0275
E-postadresse: jleftang@gmail.com

Navn: Hege Halseth Bang Adresse Hoffsvæien 12 A 0275
E-postadresse: halseth72@hotmail.com

A. Som styremedlem foreslås:

Navn: Sara Lie Bogen Adresse Hoffsvæien 12 A
E-postadresse: saraliebogen@gmail.com

B. Som varamedlem foreslås:

Navn: Ida Amalie Jenssen Adresse Hoffsvæien 6 A
E-postadresse: ida.a.jenssen@gmail.com

C. Som valgkomité foreslås:

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Dato 06.04.22 i valgkomiteen for Hoffsparken Boligsameie

Kamilla Krogshus



Annens informasjon om sameiet

Vaktmester

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

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret hos Tryg med polisenummer 6590544

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

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

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

Brannsikringsutstyr

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

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

HMS

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

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

Energimerking

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

Fjernvarme

Sameiet får levert fjernvarme fra Fortum Varme AS.



5636 Hoffsparken Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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