



Årsmøte 2022

Hamborg Borettslag

24. mai 2022

Velkommen til årsmøte i Hamborg Borettslag

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:

24. mai 2022 kl. 18:00, Frantsebråten barnehage, Arnebråtveien 80, 0771 Oslo.

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 husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Sykkelparkering
5. Energiøkonomisering – tiltak, LED-pærer med lyssensor
6. Energiøkonomisering – utredning, Enovas kartleggingstilbud
7. Administrasjon – tiltak, forbedring av parkeringsadministrasjon
8. Administrasjon – tiltak, forbedring av parkeringsadministrasjon. Brukerbasert betaling for parkeringsrett
9. Ventilasjon – tiltak, mekanisk vifte for baderom i lavblokkene
10. Vedtektsendring, parkering
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Hamborg Borettslag

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. Årsrapport Hamborg Borettslag.pdf
-

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000

Sak 4

Sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Alberto Valiente Thoresen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelsen for dette forslaget er tredelt:

- 1) det er ikke nok plass for alle sykler på en hensiktsmessig måte med dagens løsning
- 2) det er tungvint å kjøre inn og ut av kjellerne hvis en bruker sykkel hver dag og det er lite plass
- 3) det er ikke gode parkerings- eller ladealternativer for beboere som eier kassesykkel eller elsykkel med innebygd batteri. Dette blir bare viktigere fremover, i en by som bygger ut infrastruktur for sykler, og innbyggerne oppfordres til å bruke sykkel som fremkomstmiddel i større grad. Det kan også være en fordel for borettslaget om flere velger sykkel fremfor bil, når det heller ikke er nok parkeringsplasser for alle biler i borettslaget, og tilrettelegge for at flere velger sykkel. Oslo kommune har hatt en støtteordning som tilbyr tilskudd til sameier og borettslag som ønsker å bygge trygg sykkelparkering. Det kan være en mulighet å søke om dette, og vurdere andre finansieringsalternativer

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede hvordan sykkelparkering innendørs eller under tak kan utbedres/bygges i borettslaget

Energiøkonomisering – tiltak, LED-pærer med lyssensor

Forslag fremmet av:

Henrik Tessem Kolsaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har vært, er for tiden, og vil fremover gå inn i en tid med høye og økende energipriser. For å motvirke en markant økning i borettslagets energipriser er det i både fellesskapets og den enkelte husstands interesse at det iverksettes energiøkonomiserende tiltak.

En rekke borettslag har iverksatt energiøkonomiserende tiltak, med stor innsparing for fellesskapet og den enkelte husstand. Eksempler:

(Aftenposten) "Lyssensorer kuttet strømregningen - borettslaget kuttet 75 prosent av strømutfgiftene med enkle grep"

<https://www.aftenposten.no/norge/i/opro7/lyssensorer-kuttet-stroemregningen>

(NRK) "Borettslag sparer millioner i året på energitiltak"

<https://www.nrk.no/norge/borettslag-sparer-millioner-i-aret-pa-energitiltak-1.15836429>

Daglig leder i Tveita borettslag (Ole Morten Øversjøen) opplyser at borettslaget har redusert energiinnkjøpet med nærmere 70%.

Ettersom LED-teknologi har en langt høyere levetid enn ordinære glødepærer, og lyssensorer reduserer pærenes slitasje betraktelig, vil også driftskostnadene ved elektro-vedlikehold gå ned for borettslaget. I sum vil borettslaget og den enkelte få mer å rutte med, i en fremtid som unektelig vil bli mer kostbar (økte energi- og drivstoffpriser, økte matvarepriser, rentehevninger, og en inflasjon som til stadig spiser opp lønnsveksten). Hamborg kan bli beboernes hjelpende hånd i en krevende hverdag.

Utover de svært positive økonomiske effektene dette tiltaket vil ha kommer også miljøgevinsten –Hamborgs beboere kan ta glede i å bidra til en bedre verden.

Andre borettslag i nærheten har LED-lamper med lyssensor i fellesområder og oppganger, som skruer seg helt av etter noen minutters inaktivitet i området. Tilsvarende finnes utendørslamper som har en funksjon hvor lyset ikke skrur helt av, men dempes til cirka 20% av lysstyrke, og økes når det er bevegelse. På den måten kan en spare inn mye i sene nattetimer (00:00 til 05:30), hvor det tradisjonelt er lite bevegelse i uteområdene (inngangsdører, o.l).

Formål: Kostnadsbesparing for borettslag (i energiutgifter) og den enkelte (i felleskostnader). Arbeidsbesparelse for driftstjeneste, som med forslaget slipper hyppige pæreutskiftninger. Miljøvennlighet (mindre energiforbruk, og mindre lysforurensning)

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Styret i Hamborg borettslag har allerede vedtatt å benytte seg av Enovas tilbud om økonomisk støtte til kartlegging som gir konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak. Styret samarbeider for tiden med Energihuset med å kartlegge, analysere og foreslå tiltak til energioptimering. Årsmøtet har tillit til at styret foretar en helhetlig vurdering av borettslagets økonomi og setter i verk tiltak til energioptimering som er i beboernes og samfunnets interesse. Alle lyspærene i fellesområdene er ble byttet til LED i 2020. Mange av utelampene styres med lyssensor.

Forslag til vedtak

Styret, eller den/de styret konstituerer, skal innhente tilbud fra flere autoriserte elektromontørfirma for installasjon av LED-pærer med lyssensor, på eksisterende armatur i borettslagets fellesområder (oppgang, inngang, o.l.). Styret, eller den de/styret konstituerer, skal kontrahere ett (1) elektromontørfirma for installasjon av LED-pærer med lyssensor på eksisterende armatur i borettslagets fellesområder.

Sak 6

Energioptimering – utredning, Enovas kartleggingstilbud

Forslag fremmet av:

Henrik Tessem Kolsaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

(Fra Enovas hjemmesider) "Et borettslag eller boligsameie kan få støtte til kartlegging som gir konkrete anbefalinger om tiltak som kommer klimaet til gode. Tiltak som kan kartlegges kan være for å redusere energibehov, effektbehov og klimagassutslipp (som for eksempel ombrukskartlegging) samt også muligheten for lokal energi produksjon (som for eksempel varmepumper eller solenergi) Ordningen blir søkbart i løpet av februar 2022."

Enova SFs temaside om kartleggingsstøtte, søknadsprosess, med mer, er svært oversiktlig og brukervennlig. Lenke:

<https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/kartleggingsstotte-til-borettslag-og-boligsameier/>

Det er et vesentlig poeng i at utredningsarbeidet kommer raskt i gang, slik at arbeidsgruppen kan fremlegge en innstilling for styret, som så innkaller til ekstraordinær generalforsamling. Ordningen har allerede vært søkbar siden februar 2022, og det er å forvente at flere konkurrerende sameier/borettslag har søkt om støtte for energiøkonomiserende tiltak. Dersom dette utredningsarbeidet ikke skal munne ut i et forslag før den alminnelige generalforsamling ved våren 2023 er det å forvente at vi går glipp av de innsparingsmuligheter som eksisterer, samt at vi går glipp av støttemuligheter før støtteordningen avvikles.

Formål: Igangsette større energiøkonomiseringskartlegging for å motvirke den negative økonomiske effekten som både borettslag og enkeltbeboere vil oppleve av økte energipriser. Kostnadsminimere slik kartlegging ved å innhente statlig støtte.

Styrets innstilling

Forslaget forkastes.

Styret i Hamborg borettslag har allerede vedtatt å benytte seg av Enovas tilbud om økonomisk støtte til kartlegging som gir konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak. Styret samarbeider for tiden med Energihuset med å kartlegge, analysere og foreslå tiltak til energiøkonomisering. Årsmøtet har tillit til at styret foretar en helhetlig vurdering av borettslagets økonomi og setter i verk tiltak til energiøkonomisering som er i beboernes og samfunnets interesse.

Forslag til vedtak

Styret, eller den/de styret konstituerer, skal kontakte det statlige foretaket Enova SF med sikte på å innhente Enovas kartleggingsstøtte for borettslaget. Styret, eller den de/styret konstituerer, skal nedsette en arbeidsgruppe som skal presentere Enovas anbefalinger om tiltak for styret. Øvrige beboere informeres om Enovas anbefalinger via Vibbo. Basert på borettslagets anleggsmidler, omløpsmidler og øvrige disponible midler per årsrapport for 2021 skal arbeidsgruppen inngi en innstilling til styret om hvilke tiltak som kan gjennomføres for borettslaget. Ved styrets godkjenning av innstillingen skal styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling, i løpet av 2022, der innstillingen fremlegges for avstemming blant beboerne. Ved alminnelig flertall blant beboerne utformer og inngir arbeidsgruppen en søknad til Enova SF om de tiltak som innstillingen omfatter, og utfører eventuell oppfølging rundt søknads- og eventuell innvilgelsesprosess.

Administrasjon – tiltak, forbedring av parkeringsadministrasjon

Forslag fremmet av:

Henrik Tessem Kolsaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det forekommer en høy grad av fremmedparkering på borettslagets parkeringsplasser, uten at dette sanksjoneres i tilstrekkelig grad av parkeringsvesen og/eller borettslagets egen oppfølging. Uten en oversikt over parkeringsplassenes geografiske plassering, og hvilke andelseiere som besitter parkeringsrett, har ikke Hamburgs styre eller beboere en reell sjanse til å kontrollere hvilke kjøretøy som er hjemmehørende på borettslagets parkeringsplasser.

Hamburgs styre og beboere har heller ingen mulighet til å kontrollere at beboere med parkeringsrett bedriver utleie til andre enn Hamburgs beboere.

Der det er aktuelt med leie eller lån mellom Hamburg-beboerne finnes det per dato ingen måte for parkeringsleiesøkende beboere å få klarhet i hvem som kan forespørres om leiemulighet.

For beboere med parkeringsrett, som ønsker å leie eller låne bort parkeringsplass til andre beboere (f.eks. ved lengre fravær i ferier) finnes det per dato ikke et Vibbo-område der dette kan kunngjøres.

Ettersom parkeringsplassene ikke dekker Hamburgs totale beboermasse er det heller ikke rimelig at beboere uten parkeringsrett er med på å subsidiere de kostnader som medgår på borettslagets parkeringsplasser (strøm, vedlikehold, og eventuelle ladepunkter). Oversikten må brukes som grunnlag for brukerbasert betaling, istedenfor fellesskapets subsidiering av den enkeltes gode. Dette vil fremmes i separat forslag.

Oversikten må:

- ta utgangspunkt i Kartverkets kartblad, med de parkeringsområder som er til borettslagets eksklusive disposisjon (dvs. oppstillingsplass langs hovedvei telles ikke med)
- vise hvilke andelseiere som har parkeringsrett, ved inntegning av kjøretøyets registreringskilt og tilhørende andel. Dato for erverv av parkeringsretten må fremgå.
- vise kronologisk oversikt over hvem som er på venteliste; plassering i venteliste, samt dato for inntreden i venteliste.

- vise tilgang på el-punkter for lading, HC-plasser, eller andre særlige plasser.
- tilgjengeliggjøres for beboerne, via Vibbo.
- oppdateres ved beboerutskiftning.

Formål: Motvirke fremmedparkering, motvirke fremleie til kjøretøy som ikke er hjemmehørende i Hamborg borettslag, forenkle styrets administrasjon av parkeringsordning ved at beboere selv kan avtale lån og leie mellom hverandre

Styrets innstilling

Forslaget forkastes.

Styret har administrert oversikt over hvem som disponerer borettslagets 45 parkeringsplasser og hvem som ønsker å stå på venteliste for å få parkeringsplass. Styret foretar stikkprøver for å forsikre seg om at det er de som betaler for parkeringsplassene som har bilene sine der. Styret forutsetter at brukerne er kjent med Retningslinjer for leie av biloppstillingsplass i Hamborg Borettslag

Forslag til vedtak

Styret, eller den/de styret konstituerer, skal utarbeide en oversikt (Excel, Word, e.l.) over borettslagets parkeringsplasser som anviser geografisk plassering, og hvilke andelseiere som besitter parkeringsrett, når slik parkeringsrett ble ervervet, samt venteliste med datomerking for inntreden på ventelisten. Oversikten skal publiseres på Vibbo av styret, på et emneområde for parkering, der beboere gis adgang til å utveksle kommentarer for å lette formidling av leie- og lånemuligheter for parkeringsplass. Parkeringsoversikten og ventelisten skal ha en oversikt over hvilke kjøretøysskilt som har/søker parkeringsrett, men kan etter styrets bedømmelse anonymiseres øvrig, ihht. GDPR.

Sak 8

Administrasjon – tiltak, forbedring av parkeringsadministrasjon. Brukerbasert betaling for parkeringsrett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ikke rimelig at beboere uten parkeringsrett må bære kostnader for et knapt gode de ikke har tilgang til. I motsetning til andre felleskostnader for andre fellesgoder (f.eks. for sykkelparkering, bod, vaskerier, trimrom) er ikke parkeringsrett noe alle beboere kan velge å benytte seg av. Det er rimelig å forvente at det kan produseres en oppstilling over de kostnader parkeringsordningen medfører det store fellesskap, og deretter skille dette ut som en separat kost for den enkelte beboer som innehar parkeringsrett.

Det kan ikke innvendes at kostnader for parkeringsarealene påløpes til nytte for alle beboere og deres besøkende, ettersom beboere uten parkeringsrett (og deres besøkende) ikke kan parkere på andres parkeringsområder uten å løpe risikoen for å bli sanksjonert for dette. I alle sammenhenger vil parkering fra beboere uten parkeringsrett innebære korttidsbruk (av- og påstigning, og av- og pålessing), som ikke kommer i nærheten av den fordel det er å ha en fast og vedvarende parkeringsrett.

Det kan ikke innvendes at dette er en urimelig merkostnad for beboere med parkeringsrett. Å ha en parkeringsplass i Oslo by (10 min fra sentrum) utveier i stor grad den økonomiske merkostnad det er å betale for egen nytte. I det øvrige samfunn gjelder alltid prinsippet om at en betaler for egne goder. Videre er det hverken forenelig med OBOS' fellesskapstanke, Oslo og Norges klimamål, eller sunn fornuft at den enkeltes kjøretøysbruk subsidieres av de mange. De uten parkeringsrett og/eller bil ønsker ikke å subsidiere andres kjøring.

Det kan ikke innvendes at fellesskapets subsidiering er til den enkeltes nytte ved fremtidig erverv av parkeringsplass; det rådende prinsipp i sameie-, borettslags- og forbrukerretten er at en betaler for den faktiske nytte, og ikke den hypotetiske mulighet. Ved innbetaling av felleskostnader – der dette omfatter parkeringsrelaterte kostnader – opparbeider ikke den enkelte seg en gradvis større rett til parkeringsplassen. Heller motsatt kan retten til parkeringsplassen i teorien bli subsidiert av enkelte beboere hele deres livsløp, så lenge disse er tilstrekkelig langt bak på ventelisten og kun et fåtall flytter. Det er en usolidarisk kostnadsfordeling, som beboere med parkeringsrett ikke rasjonelt sett kan rettferdiggjøre.

Det kan ikke innvendes at eksisterende parkeringsmuligheter i tilliggende hovedveier er et alternativ. Oppstilling i hovedveier/andre veier er i alle tilfeller en tilfeldig og flaksbasert ordning med stor usikkerhet, som i tillegg medfører en vesentlig høyere risiko for kjøretøyskade påført av hovedveienes øvrige kjøretøyer (måke- strø- og feiebiler, renovasjonsbiler, utrykningskjøretøy, busser, andre privatkjøretøy, samt el-sparkesykler og sykler). Motsvarende slipper beboere med parkeringsrett å forholde seg til flaks som et parameter i hverdagen, samt den forhøyede bulk-skaderisiko som oppstår ved å stå i hovedveiene.

Ved de mange nye borettslagene på Løren i Oslo er det vedtatt at det skal eksistere egne parkeringssameier, slik at de som ønsker og kan benytte bilkjøring som transportmåte betaler for dette godet selv.

Formål: Rettferdig kostnadsfordeling. Forenkle styrets administrasjon av kostnader.

Styrets innstilling

Forslaget forkastes.

Begrunnelse: Beboerne som disponerer parkeringsplasser, betaler månedlig leie for dette. Borettslaget har ingen ladepunkter for el-bil.

Forslag til vedtak

Styret, eller den/de styret konstituerer, skal fastsette og iverksette en ordning om brukerbasert betaling for de kostnader som påløper borettslaget for vedlikehold av parkeringskostnader, og andre kostnader som tilhører parkeringsretten (vedlikehold og bruk av el-ladepunkter, skilting, m.m.), ved at styret oppretter et parkeringssameie eller liknende struktur.

Sak 9

Ventilasjon – tiltak, mekanisk vifte for baderom i lavblokkene

Forslag fremmet av:

Henrik Tessem Kolsaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er i fellesskapets og den enkeltes interesse at det installeres mekaniske vifter også for lavblokkene, i de respektive baderom.

For fellesskapet er dette av interesse ettersom vedlikeholds- og utbedringskostnader for de samlede fukt- og råteskader som dårlig utlufting medfører vil overstige den investeringskostnad vifteinstallasjonen medfører. Å bruke kr 200 000 på ventilasjon i dag er bedre enn at fellesskapet må bruke 2 000 000 om tre år på større råtebasert vedlikehold.

Det er ikke rimelig at beboerne i høyblokkene i et slikt tilfelle skal måtte bære de vedlikeholds- og utbedringskostnader som lavblokkene påløper grunnet manglende mekanisk ventilasjon. I motsatt retning er det heller ikke rimelig at beboere i lavblokkene er med på å subsidiere drift- og vedlikeholdskostnader som knytter seg til mekanisk ventilasjon i høyblokkene. Det er således i både høy- og lavblokkbeboernes økonomiske interesse at tiltaket gjennomføres.

Enova SF utlover støtte til søkere om balansert ventilasjon, med kr 10 000 per husstand.

Lenke:

<https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/balansert-ventilasjon/>

Det kan ikke innvendes at naturlig ventilasjon er tilstrekkelig – i de åtte kalde måneder (sept-april) er det ikke rettferdig at lavblokkene "må nøye seg med" sjokklufting ved bruk av dusj, tørking av klær, dampvask, eller liknende. En slik tankegang er usolidarisk og uøkonomisk, hensett de høye energiprisene som lavblokkbeboerne i større grad eksponeres for, når disse må gjenoppvarme boligene sine etter lufting. En slik lufting fører også damp/fukt ut i andre rom enn opprinnelsesrommet, og

forøker dermed sannsynligheten for gjennomgående fuktskade – som fellesskapet må bekoste når skadeomfanget øker og angriper øvrig byggmasse. Det raskeste, mest energiøkonomiske, og mest skadeforebyggende er at damp/fukt ledes direkte ut av opprinnelsesrommet (bad).

Når balansert ventilasjon er et byggteknisk krav for nye boliger, er det rimelig å forvente at en ansvarlig beboerbestyrelse og generalforsamling ønsker å anrette sine egne boliger etter den standard som det øvrige samfunn følger. Det er enkelte saker man ikke skal spare penger på i livet – og helse, bomiljø og luftkvalitet er noen av dem. Heller motsatt vil en bekostning av mekanisk ventilasjon ikke anses som en utgift, men som en fremtidsinvestering som vil komme beboere til gode både i det daglige (helse) og ved et eventuelt videresalg (høyere salgspris, pga. høyere standard).

Ettersom det allerede finnes rørsystemer for mekanisk ventilasjon i lavblokkene kan det ikke saklig innvendes at anskaffelsen av mekanisk ventilasjon er en administrativ eller økonomisk byrde for beboerbestyrelsen og beboergruppen. I alle tilfeller er det tale om en relativ enkel installasjonsjobb, som ved gode tilbud og dialog med beboergruppen vil kunne la seg gjennomføre raskt.

Formål: Forhindre større fuktkostnader som vil påløpe grunnet manglende mekanisk ventilasjon. Jevn standard på alle borettslagets boenheter. Rettferdig kostnadsfordeling. Miljøvennlighet.

Styrets innstilling

Styret skal vurdere behov for, eventuelt også muligheten for og kostnadene ved å installere mekanisk ventilasjon i lavblokkene.

Forslag til vedtak

Styret, eller den/de styret konstituerer, skal innhente tilbud fra flere autoriserte VVS-firma for installasjon av mekanisk vifteanlegg for lavblokkenes baderom og kjøkken (likt høyblokkene), på det eksisterende rørrettet som finnes. Styret, eller den de/styret konstituerer, skal kontrahere ett (1) VVS-firma for installasjon av mekanisk vifteanlegg for lavblokkenes baderom og kjøkken, på det eksisterende rørrettet som finnes. I forbindelse med anbudsprosessen gis styret, eller den/de styret konstituerer, fullmakt til å kontakte Enova SF med tanke på Enova-støtte til balansert ventilasjon (kr 10 000 per husstand).

Vedtektsendring, parkering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter forslag fra styreleder om vedtektsendring for å forhindre fremleie til utenforstående er det naturlig at parkeringsretten reguleres nærmere i vedtektene. Det er ikke rettferdig at et fellesskapsgode som skal komme Hamborgs beboere til nytte skal kunne brukes av den enkelte som en inntektskilde. Parkeringsarealenes formål har alltid vært å tjene Hamborgs beboere i sin helhet, istedenfor å være en tilfeldig og ansiennitetsbasert adgang til ekstraintekt. Kjøretøys- og forurensningsøkonomisk er det ikke rasjonelt at fremmedbilister parkerer på Hamborgs parkeringsarealer, mens beboerne selv må kjøre lengre for å parkere andre steder.

Formål: Motvirke fremmedparkering, motvirke fremleie til kjøretøy som ikke er hjemmehørende i Hamborg borettslag. Kjøretøys- og forurensningsøkonomisk rasjonell fordeling av parkeringsplasser.

Styrets innstilling

Forslaget forkastes. Intensjonen i forslaget ivaretas av retningslinjene vedlagt under:

Retningslinjer for leie av biloppstillingsplass i Hamborg Borettslag

1. Det må skriftlig søkes om biloppstillingsplass til styret.
2. Når en får tildelt biloppstillingsplass kan man låne nøkkel til motorvarmer hos vaktmester/styret.
3. Leie for biloppstillingsplassen er per april 2022 kr. 308,- per måned.
4. Kun medlemmer i Hamborg Borettslag med bil, kan leie biloppstillingsplass.
5. Biloppstillingsplassen kan ikke leies ut til andre borettslagmedlemmer eller andre utenfor borettslaget.
6. Ved fremleie av leiligheten kan den nye leietakeren benytte biloppstillingsplassen.
7. Ønsker man å bytte biloppstillingsplass, må man skriftlig søke om dette til styret.
8. Får man ny bil som skal stå på biloppstillingsplassen må styret får skriftlig beskjed med opplysningene på det nye kjøretøyet.

9. Flytter man innenfor Hamborg Borettslag kontaktes styret skriftlig slik at biloppstillingsplassen kan registreres på den nye leiligheten.

10. Flytter man ut av Hamborg Borettslag tilfaller biloppstillingsplassen Hamborg Borettslag v/styret (man kan ikke selge plassen med leiligheten).

11. Det er leietagers eget ansvar å gi styret skriftlig beskjed når en ønsker å stoppe leien. Leien vil ellers fortsette å løpe. Nøkkel til motorvarmer leveres tilbake til styret/vaktmester ved endt leieperiode.

Dersom ovennevnte retningslinjer ikke overholdes kan man miste biloppstillingsplassen med øyeblikkelig virkning.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres, §4-1 Boretten, forslag til nytt avsnitt (4): "Andelseier med parkeringsrett på borettslagets parkeringsområde kan ikke fremleie eller bortlåne sitt disponible parkeringsområde til andre enn Hamborgs beboere. Andelseier med parkeringsrett kan likevel bortlåne sitt disponible parkeringsområde til andre enn Hamborgs beboere i en kortere periode oppad begrenset til syv (7) dager. Brudd medfører tap av parkeringsrett. Andelseier som erverver parkeringsrett uten å oppstille eget kjøretøy på ervervet plass, eller foretar fremleie/lån til andre beboere, taper parkeringsrett."

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLING - HAMBORG BORETTSLAG

A. Styreleder som ikke er på valg:

Siri Pernille Øverli

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Thore Wilhelmsen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ann Kristin Berger

Bjørn Aksel Sund

Torstein Storsveen Throndsen

C. Som varamedlemmer foreslås:

Rune Dahl

Torbjørn Nordvall

Ida Wagner

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Siri Pernille Øverli

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Thore Wilhelmsen

E. Som valgkomité foreslås:

Arne Birkeland

Bjørn Kollerud

Valgkomiteen Hamborg Borettslag 25.03.2022

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thore Wilhelmsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ida Wagner
 - Rune Dahl
 - Torbjørn Nordvall
-

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Siri Pernille Øverli

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thore Wilhelmsen
-

Sak 13

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité :

- Arne Birkeland
 - Bjørn Kollerud
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Siri Pernille Øverli	Pilotveien 10
Nestleder	Ann Kristin Berger	Landingsveien 11
Styremedlem	Bjørn Aksel Sund	Landingsveien 19
Styremedlem	Torstein Storsveen Thronsen	Pilotveien 2
Styremedlem	Thore Wilhelmsen	Pilotveien 8
Varamedlem	Shailendra Singh Chauhan	Ostadalsveien 48
Varamedlem	Sunniva Hoff	Knipleveien 50
Varamedlem	Camilla Rosenberg	Landingsveien 19

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Siri Pernille Øverli Pilotveien 10

Varadelegert

Thore Wilhelmsen Pilotveien 8

Valgkomiteen

Arne Birkeland

Pilotveien. 8

Bjørn Kollerud

Pilotveien, 10

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Hamborg Borettslag

Borettslaget består av 142 andelsleiligheter.

Hamborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950443693, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Landingsvn 11-25

Pilotvn 2-4 8-10

Gårds- og bruksnummer:

31 276 278 279

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten, kjøpt i 1986 er på 24 525 m².

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

Hamborg Borettslag 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.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 706 339 i godt samsvar med budsjettet. Andre inntekter fremkommer i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 849 210 i godt samsvar med budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 265 528 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 037 784 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 610 000 til ordinær drift og større vedlikehold.

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 har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert høyere energikostnader enn beregnet for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med 9,62%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hamborg Borettslag.

Lån

Hamborg Borettslag har lån i EIKA banken.

Lånet har månedlig forfall med flytende rente på 2,23% pr 21.04.22. Lånet løper til 2043. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 2,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3% fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hamborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hamborg Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 - Hamborg Borettslag

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

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HAMBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 443 693, KUNDENR. 260

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 159 182	1 492 440	2 159 182	2 037 784
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 265 528	1 962 457	1 050 500	-208 230
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	0	15 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 386 926	-1 295 715	-1 389 000	-1 434 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-121 398	666 742	-323 500	-1 642 230
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 037 784	2 159 182	1 835 682	395 554

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 278 190	2 287 948
Kortsiktig gjeld	-240 406	-128 766
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 037 784	2 159 182

HAMBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 443 693, KUNDENR. 260

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 705 539	7 705 805	7 716 000	7 942 000
Andre inntekter	3	800	750	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 706 339	7 706 555	7 716 000	7 942 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 443	-23 544	-32 000	-32 430
Styrehonorar	5	-223 000	-216 000	-223 000	-230 000
Avskrivninger	14	0	0	-15 000	0
Revisjonshonorar	6	-8 295	-7 295	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-165 930	-161 885	-167 000	-170 300
Konsulenthonorar	7	-6 116	-6 625	-33 000	-103 000
Kontingenter		-28 400	-28 400	-28 400	-28 400
Drift og vedlikehold	8	-1 788 285	-1 174 513	-2 185 000	-3 110 000
Forsikringer		-615 731	-571 796	-595 000	-640 500
Kommunale avgifter	9	-1 093 292	-1 073 811	-814 500	-1 126 500
Energi/fyring		-697 561	-351 112	-500 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-620 249	-422 246	-441 000	-630 000
Andre driftskostnader	10	-570 907	-944 623	-1 050 000	-762 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 849 210	-4 981 850	-6 092 900	-7 542 630
DRIFTSRESULTAT		1 857 129	2 724 705	1 623 100	399 370
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	75 437	78 121	50 000	0
Finanskostnader	12	-667 038	-840 369	-622 600	-607 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-591 601	-762 248	-572 600	-607 600
ÅRSRESULTAT		1 265 528	1 962 457	1 050 500	-208 230

Overføringer:

Reduksjon udekket tap 1 265 528 1 962 457

HAMBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 443 693, KUNDENR. 260

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 203 561	18 203 561
Tomt		1 314 505	1 314 505
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		19 518 067	19 518 067
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		160 033	148 672
Driftskonto OBOS-banken		1 582 536	1 604 813
Sparekonto OBOS-banken		535 621	534 463
SUM OMLØPSMIDLER		2 278 190	2 287 948
SUM EIENDELER		21 796 257	21 806 015
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 142 * 100		14 200	14 200
Udekket tap	15	-17 854 883	-19 120 412
SUM EGENKAPITAL		-17 840 683	-19 106 212
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	37 396 734	38 783 660
Borettsinnskudd	17	1 999 800	1 999 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 396 534	40 783 460
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		240 406	128 672
Annen kortsiktig gjeld		0	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		240 406	128 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 796 257	21 806 015
Pantstillelse	18	67 729 800	67 729 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2022
Styret i Hamborg Borettslag

Siri Pernille Øverli /s/

Bjørn Aksel Sund /s/

Torstein S. Throndsen /s/

Thore Wilhelmsen /s/

Ann Kristin Berger /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 455 924
Parkering	166 330
Bod	40 068
Basestasjon	32 910
Vaskeri	25 660
Eiendomsskatt	1 528
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 722 420

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-16 255
Parkering	-626
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 705 539

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	800
SUM ANDRE INNTEKTER	800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 443
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 443

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 223 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 15 794, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 295.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 116
SUM KONSULENTHONORAR	-6 116

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-540 379
Drift/vedlikehold VVS	-51 838
Drift/vedlikehold elektro	-263 256
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-764 499
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 712
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 235
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 513
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-7 853
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 788 285

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 530
Vann- og avløpsavgift	-711 439
Renovasjonsavgift	-380 323
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 093 292

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 800
Vaktmestertjenester	-206 250
Renhold ved firmaer	-235 207
Snørydding	-70 000
Andre fremmede tjenester	-1 195
Trykksaker	-3 995
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 794
Andre kontorkostnader	-6 032
Porto	-3 056
Bank- og kortgebyr	-2 926
Velferdskostnader	-14 653
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-570 907

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 158
Kundeutbytte fra Gjensidige	74 279
SUM FINANSINTEKTER	75 437

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-667 038
SUM FINANSKOSTNADER	-667 038

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1964	9 039 950
Tilgang 2005	7 600 000
Rehabilitering 2013	1 563 611
SUM BYGNINGER	18 203 561

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.31/bnr.276 med flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Tilgang 1999	81 180	
Avskrevet tidligere	-81 179	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

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

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika BoligKreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-46 900 000	
Nedbetalt tidligere	8 116 340	
Nedbetalt i år	1 386 926	
		-37 396 734
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-37 396 734

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964	-1985900	
Opprinnelig 2010	-13 900	
SUM BORETTSINNSKUDD		-1 999 800

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 999 800
Pantelån	37 396 734
TOTALT	39 396 535

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 203 561
Tomt	1 314 505
TOTALT	19 518 066

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret

Skriftlige henvendelser kan sendes styret på Vibbo.

Øvrige henvendelser kan skje direkte til styremedlemmene som har telefontid mandag til fredag 18:00 til 20:00 på telefon oppgitt i Hamborgposten, oppslagstavler og på Vibbo.

Styret oppfordrer beboere, eiendomsmeglere og andre til å bruke våre hjemmesider for å søke aktuell informasjon. Benytt e-post ved henvendelser utenom telefontiden.

Vibbo

Styret oppfordrer beboere til å bruke Vibbo for å søke aktuell informasjon om Hamborg borettslag og ditt boforhold. I tillegg er Vibbo en enkel kanal for å kommunisere med styret.

<https://vibbo.no/hamborg>

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Hamborg Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Ulvin Gartner og Eiendomsdrift som kan kontaktes på telefon 90114310/41629422 eller post@ulvinas.no.

Renhold

Borettslaget har avtale med Renhold Senter AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har biloppstillingsplasser med strømuttak som leies ut etter ventelister. Retningslinjer for leie er utarbeidet. Retningslinjer må undertegnes av leietaker. Alle henvendelser må gjøres skriftlig. Det er dessverre lang venteliste.

Nøkler/skilt

Systemnøkler og skilt til ringeklokke og postkasse må bestilles hos styret via e-post eller melding i styrepostkassen. Dette betales av bestiller.

Alle våre beboere er ansvarlig for å benytte borettslagets standardiserte postkasseog ringeklokkeskilt.

Vaskeri

Fellesvaskerier ligger i Pilotveien 8 og 10 og Landingsveien 11-17 og 23 / 25. For å kunne bruke dette må beboer skaffe nøkkel (kr 150) hos styret samt betale månedsavgift via giroblanketten, p.t. kr 200,-. I tillegg kommer etableringsgebyr.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56585591. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2021	Inngangspartier, søppelskur og fasadevask.	Malt inngangspartiene Malt dørene på søppelskurene Fasadevask Pusset og oljet inngangsdørene
2019 - 2020	Grøntanlegg, trimrom.	Trefelleing og tynning, og ny beplantning i grøntanlegg. Ferdigstillelse av trimrom i Pilotvn 10.
2018 - 2019	Brannvern, avvikling av fellesmålt strøm	Boligbrann AS skiftet ut alle røykvarslere i hver leilighet. Avvikling av fellesmåling på strøm, alle leiligheter + fellesarealer fikk AMS målere.
2017 - 2018	Kabel-TV og heiser	Eksisterende kabel-TV-nett er oppgradert og nye leveranseavtaler inngått. Heisene i PV 8 og PV 10 blir skiftet ut med nye.
2016 - 2017	Bunnrør, gavlvegger, med mer	Høytrykksvakta AS skiftet ut alle bunnrørene. Gavelvegger i lavblokkene: Nye bunnlister, innfelling av ny isolasjon, Sto armering nett lagt i system puss, grunnes, slutt puss i tilnærmet farge - Sliping, montering av Sto armeringsnett lagt i StoArmat Classic, slutt puss av alle vertikale sprekker under vinduene i tilnærmet farge. - Utskifting av skadet Silicon fuger.
2015 - 2016	Fasadevask, vedlikeholdsplan	
2014 - 2015	Bunnrør, brannvern, trefelling	Spyling av bunnrør Nye røykvarslere. Trefelling.
2013 - 2014	Yttertak, våtrom/VVS	Nytt takdekke på alle tak. Avslutning av VVS/våtromsrehabiliteringen.
2012 - 2013	Våtrom/VVS, branndører, mm.	VVS-oppgradering/baderomsrehabilitering/felles beredere ENØK. Anskaffet branndører trapperom og kjellere. Skiftet ionisk røykvarslere og pulverapparat i alle leiligheter.
2011 - 2012	Våtrom/VVS, vannforsyningsnett, mm.	Start prosjektet VVS-oppgradering/baderomsrehabilitering/felles beredere ENØK

		Utbedret lekkasjer på borettslagets vannforsyningsnett i henhold til pålegg fra Vann- og avløpsetaten.
2010 - 2011	Brannsikring, heis, våtrom/VVS, mm.	Brannsikringsrapport Forprosjekt våtromsrehabilitering Anskaffet vedlikeholdsnøkkel Utbedring av heis i Pilotvn. 8 og 10 etter myndighetspålegg
2009 - 2009	Oppgradering av el.anlegg m.m.	Oppgradering av sikringsskap og utebelysning Nytt søppelskap
2008 - 2008	Skiftet røykvarslere og nødmerking	
2007 - 2007	Sykkelstativer	
2006 - 2007	Utvendige søppelskap for lavblokkene	
2005 - 2005	Rehabilitering, oppgradering av utearealer	
2004 - 2004	Nødllys, utv. etterisol., fasade/balkong	Skiftet og montert nødllys i henhold til gjeldende brannforskrifter. Utvendig rehabilitering, etterisolering, ny fasadekledning og balkonger
2003 - 2003	Skiftet alle hovedtavler	
1998 - 1999	Oppgradering av kabelnettet	
1996 - 1996	Entredører /hovedinng, uteareal, dørtlf.	Entredører og hovedinngangsdører skiftet, Fornyelse av uteareal. Alle blokkene fikk dørttelefon.
1993 - 1994	Heismaskineriet byttet i høyblokkene	
1992 - 1992	Oppussing av oppgangene i lavblokkene	
1990 - 1990	Nytt takdekk på alle blokkene	
1989 - 1990	Vindu/balkongdør i alle leiligheter	Vinduer og balkongdører skiftet i alle leiligheten

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 24.05.22

Selskapsnummer: 260 Selskapsnavn: Hamborg Borettslag

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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