



Årsmøte 2022

5037 Haukåsen Sameie I

Til seksjonseierne i Haukåsen Sameie I

Velkommen til årsmøte, torsdag 21. april 2022 kl. 18.00 på Trosterud skole.

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 Haukåsen Sameie I 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.

Slik finner du fram til møtelokalet på Trosterud skole:

Trosterud skole er den nederste skolen ved siden av Haugerud senter, og lokalet ligger ned trappen helt nederst i skolegården. Det vil være folk til stede for å ta imot fra 17.30 – møt gjerne opp i god tid, så kommer vi raskere i gang.

Det er ikke lenger regler om det, men vi oppfordrer til å bruke munnbind.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Haukåsen Sameie I
avholdes torsdag 21. april 2022 kl. 18 på Trosteud skole.**

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 FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om å endre vedtektenes § 10, 1. ledd
- B) Forslag om begrensning av funksjonstid for styret til 4 år ledd
- C) Forslag om et kontrollutvalg som skal se på styrets håndtering av store kontrakter eller bytte av styret
- D) Forslag om at styret pålegges å svare på henvendelser fra beboere innen 14 dager
- E) Forslag om å tillate grilling med elektrisk grill på balkongene
- F) Forslag om å etablere elektrisk oppvarming av trapper ved inngangspartier
- G) Forslag om å fjerne løvtrær

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 12. mars 2022
Styret i Haukåsen Sameie I

Carsten Berg Høgenhoff /s/ Morten Øby /s/ Irfan Ahmed Rana /s/

Caroline I S Skriung /s/ Alex Wold /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carsten Berg Høgenhoff	Johan Castbergs Vei 54
Styremedlem	Morten Øby	Johan Castbergs Vei 36
Styremedlem	Irfan Ahmed Rana	Johan Castbergs Vei 32
Styremedlem	Caroline I S Skriung	Johan Castbergs Vei 52
Styremedlem	Alex Wold	Johan Castbergs Vei 66
Varamedlem	Håkon Berg Lofthus	Johan Castbergs Vei 66
Varamedlem	Kenneth Tangen	Kjul terrasse 32A

Valgkomiteen

Rune Bergwitz	Johan Castbergs Vei 12
Karolina Kotus	Johan Castbergs Vei 12

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Haukåsen Sameie I

Sameiet består av 272 seksjoner.

Haukåsen Sameie I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983675433, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Johan Castbergs Vei 2-68

Gårds- og bruksnummer:
167 150

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

Haukåsen Sameie I har en ansatt.

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 BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført det meste av møteaktiviteten digitalt gjennom pandemien, men ettersom forholdene har tillatt det tatt opp igjen ordinære, fysiske møter. I tillegg til de ordinære møtene gjennom året, har løpende kontakt og konsultering mellom styrets medlemmer også i stor grad foregått digitalt.

Det har ikke vært gjennomført større prosjekter i perioden. Det som imidlertid var ventet gjennomført, var det som måtte oppstå av arbeider knyttet til den avsluttende garantibefaring fra vedlikeholdsprosjektet i 2013/2014. Jf. informasjon til seksjonseierne sommeren 2021, der det ble bedt om tilbakemeldinger om evt. forhold man mente falt inn under garantien.

Uventede utfordringer knyttet til entreprenøren førte til så store forsinkelser at vinteren kom oss i forkjøpet. Både innmeldte saker fra beboere og de forhold styret har avdekket vil bli utbedret i 2022. Av de få sakene som ble innmeldt fra seksjonseierne, dekkes noen av garantien, andre ikke. Enkelte innmeldte saker faller inn under ordinært vedlikehold, noen av dem av beboer selv, andre fra sameiet.

Det farer for langt å gi en inngående forklaring i en rapport som dette, men da vinteren var i anmarsj inngikk vi et forlik med entreprenøren om et kontantoppgjør på kr 400 000 til inndekning av de mangler som er avdekket. Sameiets forsikring har dekket advokat- og konsulentkostnader i henhold til forsikringsvilkårene.

Det er i styreperioden – men i 2022 – installert betalingsterminal i fellesvaskeriet i Johan Castbergs vei 26. Dette er noe vi har gjort etter hvert som behovet har oppstått, enten fordi pollettautomatene ryker, eller fordi eldre vaskemaskiner takker for seg etter mange års innsats. Med dette er det de siste årene installert betalingsterminal i fire av sameiets til sammen ni fellesvaskerier.

Det har som vanlig vært gjennomført én vårdugnad på fellesområdene, samt ryddeaksjoner vår og høst hvor beboerne får satt ut ting som kastes i komprimatorbil. Som vanlig – får vi vel også si – er det de samme gode kreftene som trår til hver gang, men vi savner engasjement fra flere. Spesielt er vi skuffet over noen husholdninger som har benyttet anledningen til å kaste uvanlig mye, men ikke møter opp når komprimatorbilen passerer deres blokk. Men likevel: Tusen, tusen takk til dere som møter opp og er med å kaste i bilen både én, to og flere blokker. Fra styret stiller vi alltid godt, og vaktmester er selvsagt med – men dette er et tiltak hvor enda litt mer engasjement fra dere alle hadde vært veldig velkomment.

Det sittende styret har – med naturlige utskiftninger av enkeltmedlemmer underveis – vært stabilt og hatt en god kontinuitet gjennom mer enn ti år. To av styrets medlemmer, Carsten Høgenhoff og Alex Wold, har sittet i styret siden hhv 2011 og 2012. Øvrige medlemmer i denne perioden har stort sett sittet i styret gjennom flere år, og vi opplever at denne kombinasjonen av kontinuitet og utskiftning er god og sunn.

Gjennom disse årene har styret og sameiet gjennomført en rekke omfattende tiltak:

Vedlikeholdsprosjektet i 2013/2014 var svært omfattende. Nye og utvidete balkonger, nye vinduer på soverom og kjøkken, utskiftning av gesimser, taktekking av en rekke tak og nye lysluser på toppen av alle inngangspartier og oppbinding av endevegger er stikkord. Samtidig ble det lagt nye stigeledninger frem til sikringsskap, sikringsskapene ble skiftet ut, og det ble montert solskjerming på alle balkonger.

På uteområdene har det også skjedd mye. Ny hekk langs Dr. Dedichens vei erstatter en gammel rekke av gran – fin i sin tid, men etter hvert glissen og skamfært både i topp og bunn. Den nye hekken har begynt å vokse seg til, men enda vil det ta mange år før den når sitt endelige potensial, Den vil bli bare finere og finere. Nye gangveier med gjerder er en annen ting som har kommet på plass, hvor det siste tilskuddet var oppvarmede

gangveier ned mot Dr. Dedichens vei. Denne vinteren med lite nedbør – med litt uvanlige strøforhold med mye is, men mindre snø, har de gjort sin nytte. For øvrig har vår vaktmester Andrius holdt godt unna på gangveier og kjøreveier gjennom denne uvanlige vinteren, og vi har gjennom mange år hatt god back-up i et vaktmesterselskap som kjenner oss godt, og som trår til som vikarer når det er behov for det.

Ved nedre parkeringsplass er det pr nå etablert fire ladestasjoner for el-biler. Foreløpig holder det med de fire, men det kan fort endre seg. Det er gjort klart i bakken for flere ladestolper langs gjerdet helt opp til ballplassen, og gjerdet har løse seksjoner som kan tas ned for å gi plass til nye stolper etter hvert som behovet oppstår.

En svært viktig investering de siste årene er bergvarmeanlegget. 49 borebrønner går 300 meter ned i bakken under oss – i størrelse kan du se for det to ganger Eiffeltårnet i full bredde, så har du omtrent dimensjonen på det. Der går 2,7 mil med rør som henter varme opp av bakken til oss. En stor varmpumpe i hovedfyrhuset og enda en varmpumpe i undersentralen sørger for at vi hver time og hver dag får en vesentlig del av energibehovet vårt dekket av bergvarmen. Dette var en lønnsom investering med de lavere strømkostnadene vi har vært vant til – og det er enda mer lønnsomt med de strømkostnadene vi har opplevd i det siste.

Men det er en tid for alt. Carsten Høgenhoff har sittet i styret siden 2011 og ledet det siden 2012. Det er ennå mange oppgaver å løse, og kontinuitet er fortsatt viktig. Alex Wold, Morten Øby, Irfan Rana og Carsten Høgenhoff stiller all tre som kandidater til styreverv, men Høgenhoff ser svært gjerne at en annen tar over rollen som styrets leder. Vi stiller oss bak den lederkandidaten valgkomiteen foreslår. Ingen er uerstattelige, men vi mener det er viktig at den kunnskapen og erfaringen vi har bygget opp over lang tid beholdes i styret. Rent generelt mener vi at kontinuitet er noe sameiet nyter godt av. Dette er også tilbakemeldingen vi får fra beboere, og fra OBOS Eiendomsforvaltning som ser nytten av dette i de ulike styrene de forvalter rundt om i landet.

Så til dere seksjonseiere som nå går til valg: Om dere vil ha oss, står vi til disposisjon.

Fra styrets leder spesielt: En stor takk til styremedlemmer og vararepresentanter som har stått i stillingen gjennom uvanlige tider. Mange av oss har lang fartstid, men har blitt sittende lenger enn vi kanskje så for oss for å møte de utfordringer som har oppstått gjennom en pandemi som ennå holder et grep på samfunnet. Jeg er svært takknemlig overfor hver og en av dere især for den innsatsen dere har gjort for sameiet vårt.

Oppgaver i årene som kommer

Den store oppgaven som ligger i kortene – og som vi så vidt annonserte i fjor – er behovet for nye vann- og avløpsrør til kjøkken. Dette er et nødvendig vedlikehold, og ikke noe styret nødvendigvis kommer til å legge frem for godkjenning av seksjonseierne. Dette er noe som bør være gjennomført i løpet av de neste 3–5 årene.

Vi tror det kan bli behov for å etablere flere ladestasjoner. Her ligger det grunnstruktur i bakken og langs gjerdet på nedre parkeringsplass, og utvidelse kan skje suksessivt etter hvert som behovet oppstår.

Fellesvaskeriene: Det er som nevnt installert betalingsterminal i fire av fellesvaskeriene. Styret anbefaler det neste styret å installere tilsvarende i de resterende fem, samtidig som man helt kutter ut betaling med polletter. I de fire som er installert, er det gjort slik at det er

mulig å betale enten med kort eller med pollett på de maskiner som aksepterer begge, men dette er etter vårt syn ikke nødvendig for de resterende fellesvaskeriene. Når dette er fullført, bortfaller behovet for polletter i sin helhet.

Vaktmesterens traktor begynner virkelig å dra på årene, og vedlikeholdet er krevende. Vi kunne og burde kanskje gjort det allerede – og vi har begynt å se på nye modeller – men det er på tide å bytte den ut. Vi anbefaler det nye styret å finne en god brukt eller en ny traktor. Traktoren vi har er fra 1999, og den erstattet da en ti år gammel traktor fra 1989. Den har tjent oss vel i 23 år – men den er sliten nå.

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.

Sameiet 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 13 779 680,-.

Innkrevde felleskostnader er i henhold til fastsatte priser.

Andre inntekter, kr 445 538,-, består i hovedsak av forlik Hallmaker Balkong og Fasade AS, men også kr 45 538,- i automatpenger vaskeri.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 10 755 832,-.

Dette er kr 1 759 832,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til energi/fyring. Kostnader TV/bredbånd og Andre driftskostnader har også vært noe over budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 1 861 287,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 8 533 286,-.

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.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 335 000,- til normal drift og generelt 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. Styret har økt kostnadene i budsjettet 2022, dog ikke like høyt som faktiske kostnader i 2021. Styret vil følge med på energikostnadene i 2022 og iverksette tiltak om nødvendig. Til fratrekk kommer Regjeringens stønadspakke for ekstraordinære strømutfgifter. For desember 2021 beløp denne stønaden seg til kr 213 994,64. Fratrekket er gjort på fakturaer i 2022 og kommer ikke til syne i regnskapet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes å øke. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haukåsen Sameie I.

Lån

Haukåsen Sameie I har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Haukåsen Sameie I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Haukåsen Sameie I.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

HAUKÅSEN SAMEIE I
ORG.NR. 983 675 433, KUNDENR. 5037

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 289 376	13 289 376	13 289 000	13 289 000
Ladepunkt		44 766	0	0	0
Andre inntekter	3	445 538	38 242	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 779 680	13 327 618	13 329 000	13 329 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-698 260	-616 195	-755 000	-731 000
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	13	-27 965	-27 965	0	0
Revisjonshonorar	6	-21 834	-26 000	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-324 845	-317 098	-322 000	-334 000
Konsulenthonorar	7	-325 866	-63 008	-55 000	-90 000
Kontingenter		-1 500	-500	0	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-842 180	-1 843 336	-1 300 000	-1 355 000
Forsikringer		-841 073	-742 689	-801 000	-862 000
Kommunale avgifter	9	-1 922 207	-1 901 444	-1 922 000	-1 976 000
Kostnader sameie		0	-1 000	0	0
Energi/fyring	19	-2 979 457	-980 470	-1 400 000	-2 460 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 449 262	-1 340 451	-1 350 000	-1 502 000
Andre driftskostnader	10	-1 041 384	-782 695	-786 000	-958 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 755 832	-8 922 850	-8 996 000	-10 574 500
DRIFTSRESULTAT		3 023 847	4 404 768	4 333 000	2 754 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	105 511	115 143	0	90 000
Finanskostnader	12	-1 268 071	-1 437 784	-1 276 000	-1 306 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 162 560	-1 322 641	-1 276 000	-1 216 000
ÅRSRESULTAT		1 861 287	3 082 127	3 057 000	1 538 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 861 287	3 082 127		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	35 489	63 453
SUM ANLEGGSMIDLER		35 489	63 453
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		41 117	42 946
Forskuddsbetalte kostnader		391 121	378 295
Andre kortsiktige fordringer	14	1 435	2 930
Driftskonto OBOS-banken		3 981 845	2 492 946
Driftskonto OBOS-banken II		21 747	15 858
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 444	30 087
Sparekonto OBOS-banken		5 611 552	5 599 417
Innestående i andre banker		7 034	16 094
SUM OMLØPSMIDLER		10 074 295	8 578 574
SUM EIENDELER		10 109 783	8 642 027
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-37 886 514	-39 747 801
SUM EGENKAPITAL		-37 886 514	-39 747 801
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	46 455 289	47 882 757
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 455 289	47 882 757
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 195	117 294
Leverandørgjeld		1 320 231	273 783
Skyldige offentlige avgifter	17	41 305	54 278
Påløpte renter		7 255	7 065
Annen kortsiktig gjeld	18	60 023	54 651
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 541 009	507 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 109 783	8 642 027
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2022
Styret i Haukåsen Sameie I

Carsten Berg Høgenhoff /s/

Morten Øby /s/

Irfan Ahmed Rana /s/

Caroline I S Skriung /s/

Alex Wold /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 289 376
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 289 376

NOTE: 3

ANDRE INTEKTER

Automatpenger	45 538
Forlik Hallmaker Balkong og Fasade AS	400 000
SUM ANDRE INTEKTER	445 538

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-486 871
Overtid	-6 440
Påløpte feriepenger	-60 023
Arbeidsgiveravgift	-120 659
Pensjonskostnader innskudd	-22 412
Yrkesskadeforsikring	-1 854

SUM PERSONALKOSTNADER -698 260

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 280 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 717, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 834.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-129 750
OBOS Prosjekt AS	-176 744
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 372

SUM KONSULENTHONORAR -325 866**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-326 165
Drift/vedlikehold VVS	-26 721
Drift/vedlikehold elektro	-23 026
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 019
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-290 215
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 391
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 465
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 033
Egenandel forsikring	-58 146

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -842 180

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 181 904
Feieavgift	-641
Renovasjonsavgift	-739 662
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 922 207

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-143 056
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 596
Verktøy og redskaper	-2 199
Driftsmateriell	-49 405
Lyspærer og sikringer	-14 391
Renhold ved firmaer	-466 327
Snørydding	-126 886
Gressklipping	-22 500
Andre fremmede tjenester	-3 205
Kontor- og datarekvisita	-13 351
Trykksaker	-3 929
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 717
Andre kontorkostnader	-210
Telefon, annet	-3 874
Porto	-22 341
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 718
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-125 819
Bank- og kortgebyr	-7 811
Velferdskostnader	-1 050
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 041 384

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 135
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	577
Kundeutbytte fra Gjensidige	92 799
SUM FINANSINTEKTER	105 511

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 268 036
Renter på leverandørgjeld	-35
SUM FINANSKOSTNADER	-1 268 071

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr			
Tilgang 2004	100 130		
Avskrevet tidligere	-100 129		1
Høytrykkvasker			
Tilgang 1987	12 000		
Avskrevet tidligere	-11 999		1
Sandsilo			
Tilgang 1988	32 400		
Avskrevet tidligere	-32 399		1
Garasjeanlegg			
Kostpris	49 278		
Avskrevet tidligere	-12 810		
Avskrevet i år	-986		
			35 483
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2019	80 938		
Avskrevet tidligere	-53 958		
Avskrevet i år	-26 979		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			35 489
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-27 965

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 435
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 435

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2016	-55 195 526	
Nedbetalt tidligere	7 312 769	
Nedbetalt i år	1 427 468	
		-46 455 289
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-46 455 289

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-18 444
Skyldig arbeidsgiveravgift		-22 861
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-41 305

NOTE: 18

Feriepenger		-60 023
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-60 023

Sak A: Forslag om å endre vedtektenes § 10, 1. ledd
Forslagstiller: Styret

I henhold til dagens vedtekter velges styrer for ett år ad gangen. Vi har alltid hatt det slik, og det har fungert fint. Slik reglene er, skal det velges én styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer, alle for ett år.

Vår gamle forretningsfører Tove Holt i OBOS Eiendomsforvaltning pensjonerte seg sist høst. Vår nye forretningsfører er Asgeir Tannum. I samtaler gjennom høsten og vinteren har det kommet frem at det vanligste i sameier og borettslag er at styrets medlemmer velges for to år, men på en slik måte at halve styret velges ett år, den neste året etter. I Eierseksjonsloven er det to års funksjonstid for styreverv som er hovedregelen.

Vi har de siste årene hatt god kontinuitet i styret, og valgkomiteene har stort sett måttet lete etter to–fire kandidater. Det har gått fint, og det er ingenting i veien for å fortsette med det. Men: Vi er opptatt av kontinuitet. Vi mener det er viktig for sameiet at kunnskapen som sitter i styret går videre til det neste. Samtidig kan det bli lettere for valgkomiteen å finne nye kandidater.

Vi synes det er en god idé for sameiet at vi endrer på dette.

I dagens § 10 Styret, 1. ledd, står det:

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styrets funksjonstid er 1 år, men fungerer i alle tilfeller inntil et nytt styre er valgt.

Styret foreslår å endre dette til:

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil fire styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Leder velges for ett år. Styrets øvrige medlemmer og varamedlemmer velges for to år, men på en slik måte at én–to styremedlemmer og ett varamedlem velges det ene året, de andre året etter. Styret fungerer i alle tilfeller inntil et nytt styre er valgt.

Resten av § 10 står som den er. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

Avstemning:

A: Jeg støtter styrets forslag om å endre vedtektenes § 10, 1. ledd.

B: Forslaget forkastes.

Sak B: Forslag om begrensning av funksjonstid for styret til 4 år
Forslagsstiller: Elzbieta Pedersen, Johan Castbergs vei 62

Forslag: Det foreslås en begrensning i funksjonstid for styret til 4 år.
 Dette vil styrke demokratisk prosess og kontroll med sameiets økonomi.

Styrets kommentar:

Forslagsstiller hadde samme forslag oppe til avstemning på forrige årsmøte. Det ble da nedstemt. Det er ikke kommet forslag om konkret tekst i vedtektene. Dette gjelder også § 10 i vedtektene, som ble behandlet i sak 1. Ordlyden – dersom dette forslaget blir vedtatt – må justeres i forhold til avstemningsresultatet av sak 1. Med utgangspunkt i saken som ble behandlet i fjor, er det en siste setning i § 10 1. ledd som eventuelt skal legges til. Denne setningen skal i så fall lyde:

Total funksjonstid for styremedlem eller leder skal være begrenset til maksimum 4 år.

Styrets anmerkninger:

Hovedregelen i Eierseksjonsloven er at hvem som helst kan velges til styremedlemmer. Det eneste kravet er at personen må være myndig. Det kan for eksempel ikke vedtektsfestes at det bare er seksjonseiere som kan være styremedlemmer; det vil være i strid med loven. Årsmøtet skal stå helt fritt til å velge de personene de ønsker. Å vedtektsfeste at fremtidige årsmøtet ikke skal kunne velge medlemmer bare fordi de allerede har «sittet for lenge» vil være en ulovlig umyndiggjøring både av fremtidige årsmøters makt til å velge som de vil, og det vil være en ulovlig umyndiggjøring av de aktuelle individene.

Styrets anbefaling er at forslaget forkastes. Et vedtak vil ikke kunne håndheves i henhold til lovverket.

Avstemning (vedtektsendringer krever 2/3 flertall):

A: Vedtektenes § 10 endres slik at følgende setning legges til sist i 1. ledd:

«Total funksjonstid for styremedlem eller leder skal være begrenset til maksimum 4 år.»

B: Forslaget forkastes (Styrets anbefaling)

Sak C: Forslag om et kontrollutvalg som skal se på styrets håndtering av store kontrakter eller bytte av styret
Forslagsstiller: Elzbieta Pedersen, Johan Castbergs vei 62

Det foreslås opprettelse av et kontrollutvalg som skal se på styrets håndtering av store kontrakter eller ved bytte av styret.

Styrets kommentarer:

Forslagsstiller tar i sitt brev opp noen private forhold som egentlig ikke belyser den saken som foreslås. Vi gjentar ikke de forholdene her, men forslagsstiller kan selvsagt selv legge dette fram for årsmøtet.

Ser vi konkret på det som foreslås, har styret noen kommentarer: Forslaget er svært bredt og omfattende. Det foreslås her at et eget utvalg skal kontrollere både hvordan styret håndterer store kontrakter, og – om vi forstår forslaget riktig – det samme utvalget skal etterkontrollere avtroppende styret.

Det til enhver tid sittende styre har sitt mandat fra årsmøtet. Årsmøtet avholdes årlig, og mandatet fornyes med de samme eller nye medlemmer. Alle kontrakter som inngås er signert med dette mandatet. Styret ser ingen hensikt eller funksjon i at det etableres et kontrollorgan som de facto skal ha en form for myndighet over styret. Det vil sannsynligvis også sette en effektiv stopp i bestrebelsene for å finne folk som i det tatt vil være villige til å sitte i styret.

Dette er et forslag som går dypt inn i vedtektsfestet reglement, og 2/3 flertall er i alle fall et krav. Forslagsstiller har ikke beskrevet hvem som skal sitte i eller hvordan dette organet skal opprettes.

Styret anbefaler på det sterkeste at forslaget avvises.

Avstemning:

A: Forslaget forkastes (styrets anbefaling)

B: Det opprettes et kontrollutvalg

Sak D: Forslag om at styret pålegges å svare på henvendelser fra beboere innen 14 dager

Forslagsstiller: Elzbieta Pedersen, Johan Castbergs vei 62

Forslagsstiller ber om at styret pålegges å svare på henvendelser fra beboere innen 14 dager.

Styrets kommentarer: Vi har stor forståelse for at de som henvender seg til styret ønsker raskt svar på sine spørsmål. Mye besvares hurtig, noe – og der kan vi helt sikkert bli flinkere – tar lengre tid, og det hender nok også at noe forblir ubesvart. Det kan være mange grunner til det – men vi er jo alle tilgjengelige både på telefon og e-post hvis det brenner. Styret møtes med ulike mellomrom, men ikke så ofte at henvendelser kan behandles innen – som det her foreslås – to uker. Det kan gå både tre, fire eller seks uker mellom to møter gjennom sesongen.

Dette er en bestemmelse som hører hjemme i vedtektene og må innarbeides der. Vedtak krever 2/3 flertall. Selv om styret har sympati for saken, synes vi det er dramatisk å vedtektsfeste noe slikt.

Avstemning:

A: Forslaget forkastes (styrets anbefaling)

B: Bestemmelsen innarbeides i vedtektene og stemmes over

Sak E: Forslag om å tillate grilling med elektrisk grill på balkongene
Forslagsstiller: Keskitalo-Wesenberg, Johan Castbergs vei 30

Forslag til endring av husordensregel § 3.G til å lyde:

§ 3.G Grilling

Sameiet tillater grilling på balkong. Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill og må skje slik at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Gass- og kullgrill er forbudt.

Styrets kommentar:

Dagens regel om grilling lyder i all sin enkelthet slik:

§ 3 G: Det er ikke tillatt å grille på balkongen.

Styret har sympati for tanken om å kunne gjøre noe mattilberedning på balkongen, og en elektrisk grill kan neppe sjenere mange. Det stilles ikke forslag om å tillate kull- eller gassgrill, og her er styret enig med forslagsstiller i at forbudet bør bestå.

Vi har dog én anmerkning. Elektriske griller er beregnet på utendørs bruk, og så vidt vi vet er alle slike beregnet for jordet kontakt. Balkongene har i utgangspunktet ikke lagt ut elektrisitet, men det er likevel mange som har gjort dette. I svært mange leiligheter er det nærmeste stedet man finner jordet kontakt på badet eller på kjøkkenet.

Dersom forslaget vedtas, vil det likevel ikke være tillatt å bruke elektrisk grill uten jordet kontakt. Dette er forhold det i praksis vil være helt umulig å kontrollere, og det vil hvile på enhver seksjonseier eller leietaker å gjøre dette på reglementert måte – med den risiko det innebærer.

Avstemning:

A: Vi støtter forslag om å endre § 3G (styrets innstilling)

B: Forslaget forkastes

Sak F: Forslag om å etablere elektrisk oppvarming av trapper ved inngangspartiene**Forslagsstiller: Donna Beck, Johan Castbergs vei 58**

Forslagsstilleren har også noen andre forslag styret har valgt ikke å ta med. Det vil bli gitt anledning for forslagsstiller å presentere disse tankene på årsmøtet, med sakene er så omfattende at de ikke vil kunne stemmes over.

Det vi tar med, er et forslag om å etablere elektrisk oppvarming av trappene ved inngangspartiene ved hver oppgang. Forslagsstiller har ikke presentert noe kostnadsoverslag.

Forslag

Etablere varmekabler under trappene foran inngangspartiene

Fordel

1. Blir trygt og hindrer at man glir
2. Ren og pen inngang
3. Trenger ikke så mye arbeid om vinteren

Styrets kommentar:

Vi har ikke undersøkt hvor mye dette eventuelt vil koste, men det vil være en betydelig kostnad både i etablering og løpende drift. Dette vil i praksis bety en total nybygging av trappene foran alle de 34 inngangene. Driftskostnadene til strøm for dette hver eneste vintersesong være betydelig.

Styret ser det slik at dette årsmøtet ikke kan ta endelig stilling til forslaget. Forslagsstiller har heller ikke konkretisert noen alternativ for avstemning. Vi har derfor satt opp følgende to alternativ til avstemning nå:

Saken krever simpelt flertall.

Avstemning:

A: Styret får i oppdrag å utrede forslaget, og legge dette frem for neste ordinære årsmøte.

B: Forslaget forkastet (styrets anbefaling)

Sak G: Forslag om å fjerne løvtrær
Forslagsstiller: Liv Berit Tordhol, Johan Castbergs vei 58

Følgende forslag ønskes behandlet på årsmøtet i sameiet 2022

Fjerne 4 løvtrær foran blokk 6.

Det ble fjernet noen løvtrær sist sommer. Men når løvet kommer, vil det fortsatt bli en grønn vegg foran min leilighet, som stenger for utsikt og gjør det mørkere inne. Disse løvtrærne er de kraftigste og høyeste.

Med hilsen
Liv Berit Tordhol
Leil.234, JC 60

Styrets kommentar:

Forslagsstiller fikk i fjor vedtatt fjernet én furu, og endel trær foran hennes leilighet ble beskåret en god del i toppen. Hun ønsker nå helt å fjerne de fire største løvtrærne som står i skråningen nedenfor blokk 6 (på bergnabben foran nedre del av JC 54–60 og dels foran øverste del av blokk 7). Vi er imot dette. Vi må oppfatte hele uteområdet vårt som et parkanlegg. Nettopp de trærne det snakkes om her, er med på å skjerme for trafikk med støy og støv både for blokk 6 og 7. Det hensynet veier tungt. I det hele tatt er det mange situasjoner rundt om i sameiet hvor noen kan se sin egen nytte og interesse i å endre på noe, men hvis vi gjør det, påvirker det så mange andre.

Styret anbefaler å stemme nei til forslaget.

Avstemning:

A: Jeg stemmer for å fjerne de aktuelle løvtrærne.

B: Jeg stemmer mot å fjerne trærne, de bør få stå (styrets anbefaling)

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Carsten Berg Høgenhoff Johan Castbergs vei 54 (gjenvalg)

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Morten Øby Johan Castbergs vei 38 (gjenvalg)

Jacub Jan Cudowski Johan Castbergs vei 18 (ny)

Martin Liplass Schei Johan Castbergs vei 38 (ny)
– men for to år hvis sak A vedtas

Mortn André Jensen Fremvik Johan Castbergs vei 54 (ny)
– men for to år hvis sak A vedtas

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Alex Wold Johan Castbergs vei 66 (ny, fra styret)

Irfan Ahmed Rana Johan Castbergs vei 36 (ny, fra styret)

I valgkomiteen for Haukåsen Sameie I

Rune Bergwitz
Karolina Kotus

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

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

Haukåsen Sameie I har ansatt vaktmester Andrius Blazys som kan kontaktes på telefon 22 32 48 49.

Vennligst unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79582403. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om oljeleveranse

Haukåsen Sameie I er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Taktekking oppgang 2
2020	Oppvarmede gangveier til Johan Castbergs vei og Dr. Dedichens vei
2019–2020	Installering av lokal varmpumpe i undersentral for ytterligere optimalisering av jordvameanlegg.
2018-2019	Installering av fire ladestasjoner for oppladbare biler med opplegg for ytterligere utvidelse. Opparbeiding av ny gangvei langs nedre p-plass.
2016	Installasjon av bergvarme med varmpumpe til erstatning for gammelt fyringsanlegg. Ny hekk langs Dr, Dedichens vei.
2015	Maling og nye fasadeplater på takene over inngangspartiene
2013–2014	Utvidelse av balkonger, utskifting av vinduer på soverom og kjøkken, etterforankring av resterende gavlvegger, taktekking 20 tak, utskiftning av panel på gesimser og utskiftning av takluker/lyssluser over trappepartier
2012–2013	Etterforankring av gavlvegger i J.C. vei 2, 8 og 46, drenering av ballplass
2011	Etterforankring av gavlvegg i J.C. vei 54, oppgradering av fellesvaskerier
2010	Oppmuring og forankring av gavlvegg i J.C. vei 62
2009	Installert nye avfallsbrønner, installert ny varmpumpe i J.C. vei 30
2004–2006	Oppgradering av lekeapparater
2004–2005	Våtromsrehabilitering
2003–2005	Tak
2001	Utskifting av oljetanker
2000	Asfaltering av parkeringsplasser
1999	Utskift. fjernvarmenett, fasade i nr 26. Innkjøp av traktor
1998	Utskiftning stuevindu, asfaltering av p- plass, beising av alle takgesimser
1997	Drenering av lekeplass
1996	Rehabilitering av inngangsparti, calling/rekkverk
1995	Dumper i kjørevei ved blokk 6 og 7, og nytt gjerde
1994	Etterarbeid vindu/dør, oppussing vaskeri og lekeapparat
1993	Utskiftning dører/vinduer, hoved- /shuntventiler fyrhus/undersentral
1992	Ny elektrokjele, vedlikehold av grunnmur, byttet oppleggskraner, nye vaskemaskiner, større vedlikehold av grunnmur, fasader samt over inngangspartiene.
1991	Taktekking av fem tak, tetting av fyrhusvegg, utbedring av drenering og parkeringsplassved blokk 7 Vedlikehold av gavlvegger og fasader.
1990	Taktekking og installert vanningsanlegg, bygget toalettro
1989	Taktekking samt utvidelse av garasje og innkjøp traktor

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: of@obos.no

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