



Årsmøte 2022

5213 Hagastubben Sameie

Til seksjonseierne i Hagastubben Sameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 22 mars 2022 kl. 18.00 på Stasjonsfjellet.

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 Hagastubben Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Hagastubben Sameie
avholdes tirsdag 22 mars 2022 kl. 18.00 på Stasjonsfjellet.**

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

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 01.03.2022
Styret i Hagastubben Sameie

Tone Bredesen Bent Helge Branting Solvor Sexe Skogbeck Wenche Tronerud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tone Bredesen	Hagastubben 3
Styremedlem	Bent Helge Branting	Hagastubben 40
Styremedlem	Solvor Sexe Skogbeck	Hagastubben 5
Styremedlem	Wenche Tronerud	Hagastubben 18
Varamedlem	Rikke Lindahl	Hagastubben 54

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Hagastubben Sameie

Sameiet består av 74 seksjoner.

Hagastubben Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984672470, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Hagastubben 1-74

Gårds- og bruksnummer:

102 1082

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

Hagastubben Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2021

Vårdugnad

Gjennomført vårdugnad.

Maleprosjekt

Valg/avstemming av hus farge

Tett oppfølging og prosjektet har kommet lenger enn planlagt.

Garasjeporter

Stor service på garasjeportene og ny motor på port i C garasjen.

Vedlikehold

Gjennomført rens av sluk foran B garasjen

Byttet søppelsekk i en avfallsbrønn pga skarp gjenstand som har laget hull i sekken.

Utskiftning av rekkverk ved lekeplassen

Reparert lyskurs/fotocelle ved svalgang i hus C.

Bytte av sikringskap på yttervegg, hus E

Utbedringer som er utført i 2021

Hus A

- Sikret løs trapp
- Montert blikk renne over levegg for å hindre vannsøl
- Takterrassene har fått ny membran, nytt gulv og skillevegger. Pigging av gammelt gulv
- Skifte råtne hjørnekasse bord
- Takrenne i nummer 12 er montert opp
- Montert nytt sluk på terrasser i øverste etasje og ny gjennomføring
- [Males i løpet av 2022](#)

Hus B

- Montert blikkrenne over levegg for å hindre vannsøl
- Skiftet råttent hjørnekasse bord
- [Males i løpet av 2022](#)

Hus C

- Takterrassene har fått ny membran, nytt gulv og skillevegger.
- Ny motor til garasjeport
- Montert nytt sluk på terrasser i øverste etasje og ny gjennomføring
- [Males i løpet av 2022](#)

Hus D

- Takterrassene har fått ny membran, nytt gulv og skillevegger.
- Montert nytt sluk på terrasser i øverste etasje og ny gjennomføring
- [Males i løpet 2022](#)

Hus E

- Demontert 3 terrasser pga. bygg teknisk feil, lagt ny membran, lagt nye terrasse bord og rekkverk. Lagt nytt panel på gulv.
- Skiftet råtne bord på sidevegg

- Montert blikk over bod dør
- Skiftet sikringskap
- Ny membran er lagt på alle nye terrasser
- **Males i løpet av sommeren 2021**

Hus F

- Skiftet kledning på rekkverk og toppbord gelender
- Nytt panel på levegger
- **Males i løpet av sommeren 2021**

Hus G

- Utbedring av mugg på loft
- Nytt rekkverk
- **Males i løpet av sommeren 2021**

Hus I

- Jekket opp terrasser. Sikring av fundamenter
- Sikret verandaer
- Sikre rekkverk på terrasser oppe
- Byttet råtne bord på endevegg
- **Snart ferdig malt**

Hus J

- Utbedring av fukt på loft
- Utbedring av undertak. Undertaket var teipet. Der er nå lagt takmembran over alle huller for at sikret tetting.
- **Males i løpet av sommeren 2021**

Sykkelboder

Søkt om tilskudd til sykkelboder, men fikk ingen tildeling.

Forsikring

Skiftet fra Tryg Vesta Forsikring til Gjensidige Forsikring

Utbedret vannskade i vannrør i hus D. Forsikrings sak

Brannvern

Gjennomført kontroll av brannslukningsapparater hos beboere. Gjennomført service på brannslukningsapparater i garasjene

Innstallert pakkeautomater for Posten og Post Nord

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 590 208.

Andre inntekter består i hovedsak av kr 74 483 tilskudd fra Oslo kommunen til infrastruktur el-bil ladere i 2020 og salg av nøkler, portåpnere og brannvarslere 2021.

Dette er kr 1 906 792 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lånet på 2 000 000 ble ført som inntekt, dette er en feilføring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 352 279.

Dette er kr 999 579 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utgifter enn budsjettet strømkostnader og for malerarbeidet.

Pristilbudet fra Malersven Antonio Diaz ble feilpriset i forbindelse med stillaser. Differansen fra pristilbudet styret mottok ble på kr 275 000 (+m.v.a) av dette gikk styret med på å dekke inn kr 100 000 (+m.v.a.)

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 874 119 og foreslås dekket ved overføring fra 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 228 571.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1400 000 til større vedlikehold som omfatter ferdigstilling av maleprosjektet og gjenstående vedlikeholdsarbeid som skal utføres av Entreprenørbygg.

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 forblir 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 med 20% økte energikostnader som for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har vi beregnet økt med 6%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagastubben Sameie.

Lån

Hagastubben Sameie har to lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 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 økning Kabel Tv / Internett med kr 30 pr seksjon pr måned fra mars og 5 % økning av felleskostnadene fra april 2022

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hagastubben Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hagastubben Sameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2021Resultatregnskap 2021Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

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 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 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

HAGASTUBBEN SAMEIE
ORG.NR. 984 672 470, KUNDENR. 5213

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 503 889	3 453 096	3 497 000	3 666 000
Ladepunkt		1 200	0	0	0
Andre inntekter	3	85 119	7 801	2 000 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 590 208	3 460 897	5 497 000	3 666 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger	13	-146 633	-146 633	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 521	-11 063	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-159 623	-155 200	-160 000	-163 500
Konsulenthonorar	7	-5 256	-9 753	-50 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 895 955	-2 289 064	-2 128 000	-2 061 500
Forsikringer		-385 176	-353 880	-390 000	-414 000
Kommunale avgifter	9	-722 104	-712 516	-719 200	-743 159
Energi/fyring		-94 124	-21 798	-40 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-377 399	-352 236	-355 000	-389 000
Andre driftskostnader	10	-372 928	-259 558	-317 500	-337 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 352 279	-4 494 260	-4 352 700	-4 432 159
DRIFTSRESULTAT		-1 762 071	-1 033 363	1 144 300	-766 159
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 061	6 342	12 300	0
Finanskostnader	12	-113 109	-100 006	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-112 048	-93 664	12 300	0
ÅRSRESULTAT		-1 874 119	-1 127 028	1 156 600	-766 159
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-20 218		
Udekket tap		-1 874 119	-1 106 810		

HAGASTUBBEN SAMEIE
ORG.NR. 984 672 470, KUNDENR. 5213
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	735 041	881 674
SUM ANLEGGSMIDLER		735 041	881 674
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 229	17 323
Forskuddsbetalte kostnader		97 680	118 888
Driftskonto OBOS-banken		227 832	617 107
Sparekonto OBOS-banken		27 136	136 977
SUM OMLØPSMIDLER		372 877	890 295
SUM EIENDELER		1 107 918	1 771 969
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 980 929	-1 106 810
SUM EGENKAPITAL		-2 980 929	-1 106 810
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 944 542	2 450 720
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 944 542	2 450 720
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 553	19 867
Leverandørgjeld		85 511	407 317
Påløpte renter		724	475
Annen kortsiktig gjeld	16	15 516	400
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 305	428 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 107 918	1 771 969
Pantstillelse	17	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2022

Styret i Hagastubben Sameie

Tone Bredesen

Solvor Sexe Skogbeck

Bent Helge Branting

Wenche Tronerud

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 016 056
Kabel-tv / Internett	370 000
Garasje	118 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 504 456

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-567
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 503 889

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Nettinnbetalinger	5 026
Nøkler	5 575
Oslo kommune	74 483
SUM ANDRE INNTEKTER	85 119

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 160 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 416, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 521.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 256
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-5 256
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 681 876
-----------------------------	------------

Drift/vedlikehold VVS	-14 071
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-36 009
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 105
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-9 960
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-93 652
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-38 460
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 822
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 895 955
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-467 838
-----------------------	----------

Feieavgift	-11 329
------------	---------

Renovasjonsavgift	-242 937
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-722 104
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	3 500
-----------	-------

Container	-97 892
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-58 332
Vaktmestertjenester	-211 494
Andre fremmede tjenester	-1 443
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 416
Andre kontorkostnader	-742
Porto	-1 082
Bank- og kortgebyr	-3 427
Konstaterte tap	400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-372 928

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	159
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	902
SUM FINANSINTEKTER	1 061

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-79 007
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 102
SUM FINANSKOSTNADER	-113 109

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2017	1 447 581
Tilgang 2018	18 750
Avskrevet tidligere	-584 657
Avskrevet i år	-146 633
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	735 041

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-146 633
--------------------------------	-----------------

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,35 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2017	-3 071 000	
Nedbetalt tidligere	620 280	
Nedbetalt i år	218 483	
		-2 232 237

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-3 200 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	87 695	
		-1 712 305

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 944 542
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader		-15 516
-------------------	--	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-15 516
-----------------------------------	--	----------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

OBOS-Banken har som långiver fordringspant i sameiets krav om innbetaling av felleskostnader iht. pantelovens § 4-10.

Fordringspanten er tinglyst i løsøreregisteret og panteretten er meldt sameierne.

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

Hagastubben Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS. Det er styret som skal bestille oppdrag fra vaktmester.

Parkering

Hver seksjonseier kan disponere en garasje i sameiets fellesareal. I tillegg har sameiet 21 garasjeplasser for utleie, styret administrerer dette iht. venteliste. Utleieplassen følger ikke boligseksjonen ved salg.

Nøkler/skilt

Nøkler og portåpner til garasje kan bestilles hos styret. Kostnaden for nøkkel/portåpner betales via betalingslenke som styret sender i forkant.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90304858. 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 leveranse av elektrisk kraft

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

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.

Bærekraft

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul.

Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle

boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap

5213 Hagastubben Sameie

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.