



# Årsmøte 2022

---

Humlegården Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 8. juni - 11. juni 2022

## Velkommen til årsmøte i Humlegården Sameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. juni kl. 15:00 og lukker 11. juni kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7087>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Humlegården Sameie**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av digital møteleder.

**Forslag til vedtak**

Rådgiver i OBOS, Camilla T. Grepperud, foreslås som møteleder.

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Per Christian Larsen og Åsa Hallsteinsdatter Hoel velges som protokollvitner.

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. Regnskap og årsrapport.pdf

---

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000.

---

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

Sittende styremedlemmer stiller til gjenvalg.

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lasse Eriksen Bjørn

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Olav Aaseth Hegnar
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trygve Lie	Sørligata 46 C
Styremedlem	Christian Dahlsvaag	Sørligata 40 A
Styremedlem	Anna Oreshkova	Sørligata 44
Varamedlem	Olav Aaseth Hegnar	Sørligata 40 C
Varamedlem	Lasse Eriksen Bjørn	Sørligata 40C

Siden ekstraordinært årsmøte desember 2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trygve Lie	Sørligata 46 C
Styremedlem	Lasse Eriksen Bjørn	Sørligata 40 C
Styremedlem	Anna Oreshkova	Sørligata 44
Varamedlem	Olav Aaseth Hegnar	Sørligata 40 C

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

## Generelle opplysninger om Humlegården Sameie

Sameiet består av 12 seksjoner.

Humlegården Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 896408372, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

229      149

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

Humlegården Sameie har ingen ansatte.

## Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

I 2020 ble det utført en større renovasjon av taket i 40 delen i Sameiet. Under denne renovasjonen blei det avdekket større råteskader som måtte utbedres og som påførte en større kostnad. Det har vært forsøkt å få dette dekket på Sameiets forsikring, men det har dessverre ikke ført frem.

På høsten 2021 fikk Sameiet kraftige økte kommunale avgifter pluss at EL utgiftene på vinteren 2021 blei forepseilet å bli høye.

Kombinasjonen av di ovenfornevnte sakene resulterte i at Sameiet ville ende opp med et negativt resultat og en svært dårlig kassabeholdning for 2021 med mindre fellesutgiftene ble økt.

En økning av fellesutgiftene blei derfor utført på høsten 2021, men med et minimum med tanke på tiden siden sist fellesutgiftene ble økt. For å minimere økte kostnader for medeiere valgte Styret derfor bevist å i stedet holde en lav aktivitet i Sameiet i 2021 og bruke året på å bygge opp kassabeholdningen.

Styret har dog utført enkle vedlikeholds oppgaver samt innhentet tilbud på utbedring av drenerings kum i bakgården som forårsaker skade i bakgården.

Det er også utarbeidet en oversikt over ventilasjonsproblemer og påbegynt en dialog med en partner som kan håndtere og vedlikeholde ventilasjon for Sameiet.

Årets årsmøte gjennomføres digitalt grunnet at styret valgte dato og form på møtet mens den siste corona bølgen var på topp. Det er derimot ytret ønske fra beboere om at årets årsmøte gjennomføres fysisk for å diskutere vedlikeholds saker i Sameiet. Av praktiske årsaker lar det seg dessverre ikke gjøre å flytte årsmøtet til et fysisk møte.

I dialog, via Facebook, med samboere har man kommet frem til at det gjøres et ekstraordinært årsmøte i August for å diskutere innkomne saker. Eventuelle innkomne saker vil bli overført til det ekstraordinære årsmøtet i August.

## 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 note 13 for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 215 464.

Dette er 24 000 høyere enn budsjettet og skyldes innkreving av bodutleie, som ikke var medtatt i budsjettet.

Andre inntekter fremkommer i note 3 og består av inntekter for bodutleie.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 878 281.

Dette er 67 221 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader til energi/fyring og forsikring var høyere enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 141 323 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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 281 618.

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 136 000 til ordinær drift og 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. Det er budsjettert med noe høyere kostnader enn påløpt i 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 ble budsjettert med en økning på 12%. Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Humlegården Sameie.

### **Lån**

Humlegården Sameie har to lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Humlegården Sameie

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Humlegården Sameie.

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

### 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 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L6PD2-MS157-4LDUW-NY0VM-3TU0W-71A3C

**HUMLEGÅRDEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 896 408 372, KUNDENR. 7087**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 191 464	1 958 630	2 191 000	2 411 000
Andre inntekter	3	24 000	0	0	24 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 215 464</b>	<b>1 958 630</b>	<b>2 191 000</b>	<b>2 435 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 560	-16 160	-22 560	-22 560
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-4 980	-7 145	-10 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-51 820	-50 385	-52 000	-53 500
Konsulenthonorar	7	-20 568	-52 478	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-160 627	-9 808 299	-171 000	-136 000
Forsikringer		-454 720	-401 516	-430 000	-509 000
Kommunale avgifter	9	-568 842	-557 978	-563 000	-584 000
Energi/fyring		-342 320	-174 779	-300 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-91 844	-96 481	-92 500	-93 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 878 281</b>	<b>-11 325 220</b>	<b>-1 811 060</b>	<b>-1 930 560</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>337 183</b>	<b>-9 366 590</b>	<b>379 940</b>	<b>504 440</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	52 258	52 361	0	0
Finanskostnader	12	-248 119	-235 487	-253 000	-257 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-195 861</b>	<b>-183 126</b>	<b>-253 000</b>	<b>-257 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>141 323</b>	<b>-9 549 716</b>	<b>126 940</b>	<b>247 440</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-9 549 716		
Reduksjon udekket tap		141 323	0		

**HUMLEGÅRDEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 896 408 372, KUNDENR. 7087**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	0
Driftskonto OBOS-banken		380 674	486 232
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>380 709</b>	<b>486 232</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>380 709</b>	<b>486 232</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-10 280 822	-10 422 144
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 280 822</b>	<b>-10 422 144</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 562 439	10 855 127
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 562 439</b>	<b>10 855 127</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	2 775
Leverandørgjeld		97 674	21 454
Påløpte renter		1 417	1 395
Annen kortsiktig gjeld		0	27 626
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>99 091</b>	<b>53 249</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>380 709</b>	<b>486 232</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.05.2022

Styret i Humlegården Sameie

Trygve Lie /s/

Lasse Eriksen Bjørn /s/

Anna Oreshkova /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 915 404
Felleskost næring	276 060
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 191 464</b>

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

Bodleie	24 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>24 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-22 560
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 560</b>

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 160 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 980.

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

OBOS Prosjekt AS	-12 604
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 964
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 568</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-56 940
Drift/vedlikehold VVS	-32 411
Drift/vedlikehold elektro	-29 852
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 414
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 668
Kostnader dugnader	-342
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-160 627</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-330 809
Feieavgift	-11 970
Renovasjonsavgift	-226 063
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-568 842</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-7 329
Driftsmateriell	-2 563
Lyspærer og sikringer	-635
Vaktmestertjenester	-77 666
Trykksaker	-1 091
Porto	-438
Bank- og kortgebyr	-2 121
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-91 844</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	52 258
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>52 258</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 704
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-217 310
Renter på leverandørgjeld	-105
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-248 119</b>

**NOTE: 13****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: 14****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	248 291	
Nedbetalt i år	65 635	
		-1 186 074

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-9 640 693	
Nedbetalt tidligere	37 275	
Nedbetalt i år	227 053	
		-9 376 365
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-10 562 439</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styret kan nås på e-post [styret.humlegarden@gmail.com](mailto:styret.humlegarden@gmail.com).

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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**

Humlegården Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Gamle Oslo Servicesentral AS (GOS) som kan kontaktes på telefon 23 30 11 50. Trappevask utføres av samme selskap, på oppdrag av borettslaget. Vaktmesteren og GOS jobber på oppdrag fra styret i sameiet og borettslaget. Den enkelte andelseier skal i utgangspunktet ikke bestille tjenester fra vaktmester. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan kjøpes hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78511394. 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](mailto: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.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2020	Brannutbedring	<p>Brannutbedring måtte gjennomføres etter pålegg fra OBRE (Oslo Brann- og redningsetat).</p> <p>Styret har mottatt en tiltaksliste fra OBRE som måtte dokumenteres gjennomført innen 01.01.2020, herunder utbedring av baktrapper i 40, utbedring av trappeboder, utbedring for å bedre brannsikkerhet i kjeller og loft. Styret inngikk avtale med Spikern AS for å ferdigstille dette arbeidet.</p> <p>I desember 2019 sendte styret inn dokumentasjon på alle punkter foruten utbedring på loftet i 40 (som tok lenger tid enn forventet).</p> <p>Alle punkter på listen er godkjent, foruten to punkter hvor OBRE har bedt om ytterligere dokumentasjon innen 01.09.2020.</p>
2016 - 2017 2016 - 2016	Salg og utbygging av råloft i 44/46 Utbedring av kjeller	<p>Utbedring av kjellerarealene som en del av arbeidet med loftssalget. Det ble satt opp nye kjellerboder til alle beboere og seksjoner, lys, ventilasjon og varme, renovering av gulv, tak og vegger.</p>
2016 - 2016	Seriekoblet brannvarslingsanlegg	<p>Installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og fellesareal i gården.</p>
2016 - 2016	Fasaderehabilitering 40-delen	<p>Helhetlig rehabilitering av fasaden i 40-delen både ut mot gate og indre gård. Mur og løs masse ble reparert, fasaden ble malt, defekte nedløpsrør skiftet, varmekabler og elektrisk tilkobling er oppgradert. Det ble også utført en undersøkelse av taket, særlig beslagene rundt takvinduene. Det ble påvist hull på taket, og det ble utført en midlertidig tettejobb for dette.</p>
2015 - 2015	Utskiftning av dører	<p>Utskiftning av ytterdører, kjeller, loft og oppgangsdører i nr. 44/46. Dører i alle oppganger ble byttet ut. Nye dører har brannsikkerhet iht. gjeldende forskrifter.</p>
2015 - 2015	Stallen - reparasjon og utbedring	<p>Reparasjon og utbedring av feilkonstruksjon i taket på Stallenbygningen, som følge av feilkonstruksjon som medførte lekkasje i taket på Stallen. Etter vurdering fra takstmann og byggfaglige ble taket reparert for bedre luftig. Drenering rundt muren på bygget. Utbedring av</p>

2015 - 2015	Fasade	innvendige vannskader. Reparasjon av fasade og utsatte vinduer/karnapper i nr. 40. Det ble foretatt reparasjoner på mur, vinduer og karnapper.
2015 - 2015	Diverse vedlikehold	Utskiftning av skillevegg mellom leilighet og næringslokale i 1- etg. 40A for å tilfredsstillende normerte brannkrav og forskriftsmessig standard.
2014 - 2014	Stallen	Byttet låssystem for fellesareal - porter, oppgangsdører, kjeller- og loftsdører. Taket - A. Hansen Blikkenslager ble leid inn for å heve taket på Stallen grunnet manglende ventilasjon i taket slik det var bygget. Spikern Bygg ble benyttet til å rette innvendige følgeskader. Drenering - Det ble gjort arbeid med drenering mellom Stallen og nr. 46 etter rapporter om økt fuktighet i kjelleren i Stallen.
2014 - 2014	Diverse vedlikehold	Vinduer i 40, 44 og 46 ble gjennomgått, og sprukne og punkterte ruter ble byttet ut. Blikkenslager har montert beskyttende beslag på buede loftsvinduer, skiftet takrenne og takbjelker i en loftsleilighet og montert toppbeslag på pipe. Takrenner utvendig og innvendig i nr. 40 er rensset. Maling av takplater og div. murerarbeid utført vinteren 2014.
2013 - 2013	Varmtvannstanker	Vinteren 2013 ble de fleste varmtvannstanker byttet ut.
2011 - 2011	Tak- og fasadearbeid	Skifte av tak i 44 og 46, samt fasaderehabilitering - basert på rapport fra OPAK og tidligere rapporter. Arbeid utført av A. Hansen Blikkenslagerverksted AS som totalentreprenør og Probygg AS som ekstern prosjektleder. Totalkostnad ca. 4,6. mill. ink. mva.
2011 - 2011	Diverse vedlikehold	Inspeksjon fra Brann- og redningsetaten vinteren 2011. Sjekk av rør og elektriske anlegg i hele gården. Fjerning av stor oljetank i kjelleren i 40-delen. Oslo Kommune feiet alle piper i bruk, høsten 2011.
2011 - 2011	Tilstandsrapport fra OPAK	Sameiet fikk i 2011 utført en tilstandsrapport fra OPAK med

vedlikeholdsplan for gården, som tilsier et vesentlig behov for rehabilitering de kommende årene for å få gården opp på et forskriftsmessig nivå.

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.06.22

**Selskapsnummer:** 7087 **Selskapsnavn:** Humlegården Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Camilla T. Grepperud, foreslås som møteleder.

For

Mot

#### Sak 3 Valg av protokollvitner

Per Christian Larsen og Åsa Hallsteinsdatter Hoel velges som protokollvitner.

For

Mot

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

*Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (1 skal velges)

Lasse Eriksen Bjørn

**Varamedlem** (1 skal velges)

Olav Aaseth Hegnar

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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