

Til seksjonseierne i Hagastubben Sameie

Velkommen til årsmøte, 26. mars 2019 kl. 18.00 på Stasjonsfjellet skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp 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 tilstede 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 26. mars 2019 kl. 18.00 på Stasjonsfjellet 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 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Tilrettelegging for ladestasjoner
 - B) Installere ladepunkt
 - C) Ladestasjoner
 - D) Fremdriftsplan
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 25.02.2019
Styret i Hagastubben Sameie

Thomas Riise Jan Fjermo Therese Jørgensen Hilde Winberg

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------|----------------|
| Leder | Thomas Riise | Hagastubben 11 |
| Styremedlem | Jan Fjermo | Hagastubben 48 |
| Styremedlem | Therese Jørgensen | Hagastubben 2 |
| Styremedlem | Hilde Winberg | Hagastubben 36 |
| Varamedlem | Mona Snevoll | Hagastubben 7 |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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

Styret har i 2018 jobbet med å få fullstendig oversikt over det vedlikeholdsbehovet som eksisterer i vår bygningsmasse. Dette resulterte i et årsmøte i desember hvor forslag ble fremlagt for sameiere og dette ble nedstemt. Styret må da finne andre løsninger på det vi må gjøre. (HMS)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 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 2018 var til sammen kr 3 040 453,-.

Dette er kr 25 453,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader fra 01.01.2018, samt salg av portåpnere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 2 283 371,-.

Dette er kr 315 811,- høyere enn budsjettet og skyldes avskrivning avfallsbønn, rapport om vedlikeholdsbehovet til sameiet, samt noe høyere kostnader tilknyttet utvendig vedlikehold enn forventet.

Resultat

Årets resultat er på kr 649 491,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 1 290 901,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 185 000,- som tilsvarer normal drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 27 687,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagastubben Sameie.

Lån

Hagastubben Sameie har lån i OBOS banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

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 2019.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hagastubben Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hagastubben Sameie' årsregnskap.

| | |
|---|--|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2018• Resultatregnskap for 2018• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av Sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p> |
|---|--|

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av Sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

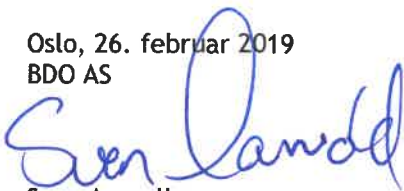
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 26. februar 2019
BDO AS



Sven Aarvoll
statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2018 | Regnskap 2017 | Budsjett 2018 | Budsjett 2019 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 032 402 | 2 910 648 | 3 015 000 | 3 095 000 |
| Andre inntekter | 3 | 8 051 | 8 014 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 3 040 453 | 2 918 662 | 3 015 000 | 3 095 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -22 560 | -19 740 | -22 560 | -23 000 |
| Styrehonorar | 5 | -160 000 | -140 000 | -160 000 | -160 000 |
| Avskrivninger | 13 | -146 633 | -144 758 | 0 | -147 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 110 | -8 826 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -146 858 | -143 070 | -147 000 | -152 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -56 746 | -11 063 | -10 000 | -30 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -224 020 | -610 935 | -152 000 | -185 000 |
| Forsikringer | | -269 313 | -260 591 | -273 500 | -297 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -607 464 | -568 955 | -606 500 | -667 000 |
| Energi/fyring | | -38 396 | -36 939 | -30 000 | -40 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -327 078 | -291 500 | -302 000 | -347 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -276 193 | -244 664 | -254 000 | -290 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 283 371 | -2 481 041 | -1 967 560 | -2 348 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 757 082 | 437 621 | 1 047 440 | 747 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 6 834 | 5 888 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -114 426 | -92 598 | -113 000 | -108 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -107 591 | -86 710 | -113 000 | -108 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 649 491 | 350 911 | 934 440 | 639 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 649 491 | 350 911 | | |

BALANSE

| | Note | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|------|------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 1 174 940 | 1 302 823 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 174 940 | 1 302 823 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 18 638 | 14 120 |
| Kundefordringer | | 0 | 3 414 |
| Kortsiktige fordringer | 14 | 446 062 | 164 357 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 158 492 | 698 696 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 272 717 | 1 510 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 895 909 | 882 098 |
| SUM EIENDELER | | 3 070 849 | 2 184 921 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 15 | -383 754 | -1 033 244 |
| SUM EGENKAPITAL | | -383 754 | -1 033 244 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 2 849 595 | 3 040 314 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 2 849 595 | 3 040 314 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 51 898 | 59 997 |
| Leverandørgjeld | | 551 128 | 88 984 |
| Påløpte renter | | 609 | 10 177 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 15 368 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 1 373 | 3 325 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 605 008 | 177 851 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 070 849 | 2 184 921 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 25.02.2019,
Styret i Hagastubben Sameie

Thomas Riise /s/
Therese Jørgensen /s/

Jan Fjerme /s/
Hilde Winberg /s/

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 662 032 |
| Kabel-tv | 301 920 |
| Leie Garasje | 68 450 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 032 402 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|--------------|
| AVREGNING MF-BIDRAG | 2 325 |
| ELBIL | 600 |
| Korrigeringer på reskontro | 176 |
| Portåpnere | 4 950 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 8 051 |

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 2018, og er på kr 160 000.

I tillegg har styret fått dekket Styremiddag for kr 9 425, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 110.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning | -17 137 |
| Strand / Løken arkitekter | -39 609 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -56 746 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-----------------|
| Prosjektledelse | -73 775 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -73 775 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -29 176 |
| Drift/vedlikehold elektro | -22 849 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -60 114 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -1 354 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -32 449 |
| Kostnader dugnader | -4 304 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -224 020 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -380 954 |
| Feieavgift | -12 009 |
| Renovasjonsavgift | -214 502 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -607 464 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -37 036 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -12 924 |
| Verktøy og redskaper | -1 219 |
| Driftsmateriell | -6 573 |
| Vaktmestertjenester | -185 862 |
| Andre fremmede tjenester | -3 192 |
| Trykksaker | -3 598 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -9 425 |
| Andre kontorkostnader | -1 443 |
| Telefon, annet | -5 259 |
| Porto | -6 260 |
| Bank- og kortgebyr | -3 403 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -276 193 |

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 504 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 5 207 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 123 |
| SUM FINANSINNEKTER | 6 834 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter på leverandørgjeld | -367 |
| Andre rentekostnader | -811 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -113 248 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -114 426 |

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|-----------|------------------|
| Avfallsanlegg | | |
| Tilgang 2017 | 1 447 581 | |
| Avskrevet tidligere | -144 758 | |
| Avskrevet i år | -146 633 | |
| | | 1 174 940 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 1 174 940 |

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

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|----------------|
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019) | 446 062 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 446 062 |

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer på kr 437206,- som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 4,05 %. Løpetiden er 15 år.

| | | |
|---------------------|------------|---|
| Opprinnelig 2015 | -700 000 | |
| Økning i år | -789 159 | |
| Nedbetalt tidligere | -1 161 676 | |
| Nedbetalt i år | 2 650 835 | |
| | | 0 |

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 3,80 %. Løpetiden er 13 år.

| | | |
|---------------------|------------|-----------|
| Opprinnelig 2017 | -3 071 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 30 686 | |
| Nedbetalt i år | | 190 719 |
| | | 2 849 595 |

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -2 849 595 |
|------------------------------------|-------------------|

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Midlertidig deposita | -400 |
| Fakturagebyr | -343 |
| Purregebyr innbet.service | -630 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -1 373 |

5 Innkommende forslag

5A Tilrettelegging for ladestasjoner

Ønsker med dette å fremme sak til årsmøtet 26. mars 2019

SAK: Tilrettelegging for ladestasjoner for el bil knyttet til beboernes parkeringsplasser i Hagastubben Sameie

Motivasjon:

Styret la fram en sak om ladeplasser til årsmøtet i 2016. Saken ble ikke vedtatt. Det er spesielt to forhold vi vil trekke fram som viktige argumenter for å ta saken opp på nytt.

1. El bil veksten de siste to årene har gått i en fart som tilsier at biler på fossilt brensel blir utrangert på kortere tid en antatt. Beboerne vil om svært kort tid ha behov for lademuligheter på grunn av den teknologiske utviklingen.
2. I tillegg er det åpenbart for alle at verdens miljøutfordringer er overhengende, og det er behov for å være med på den teknologiutviklingen som kan bidra til å løse problemene. Vi må ta vårt ansvar.

Vi ønsker at styret utreder saken på nytt og legger fram et forslag til vedtak til årsmøtet i 2020.

Vi ber styret ta ansvar for å utrede et alternativ med en infrastruktur som gir en ladeløsning for alle beboerne. Det er ikke tilstrekkelig med noen få plasser med ladepunkt. Igjen er det den raske utviklingen som vil utfordre – dersom det ikke er tilstrekkelige plasser med mulighet for lading. Hvorfor? Bilmarkedet beveger seg svært raskt mot ladbare biler. Det er verdt å merke seg at Stortinget har vedtatt et mål om at alle nye biler som selges i 2025 er utslippsfrie. Volvo skal fra 2019 selge kun elektrifiserte biler. Flere og flere av bilene vi kjøper har ladeplogg. Selv om det naturlig nok er et lite antall beboere med elbiler og ladbare hybrider i sameiet i dag, vil behovet endre seg raskere enn vi er klar over i dag.

Mange vil ha en bekymring rundt etableringskostnaden. Det er forståelig. Samtidig er det viktig å vurdere markedsverdien på våre leiligheter. Investeringen av ladepunkter må ses i lys av høyere markedsverdi på våre leiligheter. Selv om noen beboere ikke har tenkt å skaffe seg elbil, er det lurt å tenke på hva lademulighet betyr for verdien på boligen. Om det ikke er lader eller mulighet for å etablere dette, utelukker du en stadig større del av befolkningen fra mulige kjøpere når du skal selge.

Miljøutfordringene i verden er overhengende. Biler med fossilt brennstoff er en viktig kilde til klimautfordringene. Sameier og borettslag over hele Oslo er i gang med tilrettelegging for ladepunkter for å bidra til miljøløftet. Det er ingen grunn til av Hagastubben sameie ikke skal bli med på dette miljøløftet. Det ansvaret må vi ta.

Oppsummert er tiden overmoden for å få etablert ladepunkter knyttet til våre parkeringsplasser. Utviklingen går raskere enn noen har trodd. Hagastubben sameie vil framstå som en miljøsinke og med lavere markedsverdi enn sammenlignbare sameier og borettslag. Beboerne får ikke mulighet til å ta del i den teknologiutviklingen som skjer med den norske bilparken – dersom det ikke legges til rette.

Forslag til vedtak: Styret forplikter seg til å utrede og legge fram en vedtakssak om etablering av ladepunkter for el bil til årsmøtet i 2020. I saken må det komme fram at alle beboerne må ha mulighet til å få tilgang fra egen parkeringsplass.

Vennlig hilsen

Petter Winberg, Hagastubben 36
Alf Hansen, Hagastubben 47

5B Installere ladepunkt

Vi ber om at følgende sak blir behandlet av årsmøtet 26.03.2019:

I følge Opplysningsrådet for Veitrafikken var 31,2% av de nyregistrerte bilene i Norge elbiler. I tillegg var 29% ladbare hybridbiler.

Dette medfører at til sammen 60,2% av moderne nyregistrerte biler har behov for lademuligheter.

I Hagastubben sameie har vi ikke mulighet til å anskaffe elbil eller hybridbil på grunn av manglende lademuligheter.

Vi har heller ikke mulighet på denne måten til å påvirke miljøet i positiv retning, eller å dra nytte av de gunstige avgiftsordningene som er etablert av myndighetene.

I tillegg til at bruksverdien av våre egne leiligheter reduseres, så reduseres også salgsverdien for de som skal selge boligen sin.

Boligkjøpere i dag har elbiler og krever lademuligheter for å kjøpe en eiendom.

Vi fremmer derfor følgende forslag til avstemming på årsmøtet:

Styret i Hagastubben Sameie skal snarest mulig iverksette nødvendig tiltak for det elektriske anlegget, som gjør det mulig for de andelseierne som ønsker det, å installere ladepunkt på sin parkeringsplass. Den enkelte seksjonseier må selv bekoste installasjon av selve ladeutstyret med strømmåler, mens sameiet bekoster eventuell nødvendig opprusting av det elektriske anlegget i garasjene som leder frem til parkeringsplassene.

Vennlig hilsen

Dag O. Eriksen og Lise Kvanvik
Hagastubben 10

5C Ladestasjoner

Noen ladestasjoner eller annet opplegg for lading av EI biler (Bomring rundt hele Høybråten kommer i mars 2019, ekskluderer evt. nye boligkjøpere og nåværende eiere i Hagastubben med elbil)

Med vennlig hilsen
Rikke Lindahl

5D Fremdriftsplan

Foreslår en fremdriftsplan for utarbeidelser av vedlikehold i Hagastubben ref. ekstra ordinær generalforsamling i desember der forslaget om "total pakke" ble nedstemt. mulighet for å øke husleien slik at man kan spare opp penger i sameiet for å vedlikehold og utbedre vårt sameie slik at det vil være attraktivt å bo i HS.

Med vennlig hilsen
Rikke Lindahl

Mob: 90088549

VALG**A. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år****Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Thomas Riise (styreleder)

Jan Fjermo (styremeldem)

B. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Annen informasjon om sameiet

Vaktmester

Hagastubben Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS som kan kontaktes på telefon 22 16 46 99. Om mulig ønsker styret å være hovedkontakt ovenfor vaktmester.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkler og portåpner til garasje kan bestilles hos styret. Kostnaden for nøkkel/portåpner faktureres fra forretningsfører.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651547. 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 skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – 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 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

| | | |
|-------------|--|--|
| 2017-2017 | Oppgradering innkjøring | |
| 2016-2016 | Tak inngangsdører | |
| 2015 - 2015 | Skiftet takvinduer og inngangsdører | |
| 2011 - 2011 | Utvendig malerarbeide | |
| 2010 | Skiftet pipehatter, vedlikeh svalganger | Byttet samtlige pipehatter og gjennomført vedlikehold av svalganger |
| 2008 - 2008 | Opparbeidet skråning | Skråning ble opparbeidet, var i ferd med å gå ut i gata. |
| 2008 - 2008 | Reparert div. setningsskader | |
| 2008 - 2008 | Satt opp gjerder mot skråning/parkering | |
| 2008 - 2008 | Byttet ut bærebjelker på 9 balkonger | De gamle bjelkene var for små til å bære vekten f.eks ved snøfall. |
| 2006 - 2007 | Bygget nytt styrerom i garasjen | |
| 2002 - 2002 | Nytt lekestativ | Det ble kjøpt nytt lekestativ sommeren 2002, kostnad: kr 81.000,-. |
| 2002 - 2002 | Opparbeidet utearealet v/hus C og D | Utearealene utenfor hus C og D ble opparbeidet i 2002. Kostnaden var på ca kr 63000,-. |
| 2002 - 2003 | Husene ble malt utvendig | Det ble på ekstraordinært sameiermøte 22.10.02 vedtatt at husene skal males utvendig og at arbeidet skal settes bort til eksternt firma med en kostnadsramme på 1,6 mill. Takene må repareres på grunn av lekkasjer. Styret venter på et pristilbud. Ekstraordinært sameiermøte 17.06.2003, ga styret fullmakt fra sameiermøtet til å søke om lån på inntil kr 3,5 mill som skal gå til det pågående malingsarbeidet samt vedlikehold som må påregnes igangsatt i løpet av det kommende året. Lånet planlegges utbetalt med kr 1,8 mill i første omgang til malingsarbeidene samt utbedring av lekkasjer i kjeller. De resterende 1,7 mill |

| | | |
|-------------|--|--|
| | | planlegges utbetalt når utbedring av takene evt. igangsettes. HP |
| 1997 - 1997 | Husene ble beiset utvendig | |
| 1996 - 1996 | Montert garasjeporter på garasjeanlegget | Det ble montert garasjeporter på garasjeanlegget i 1996. Dette kostet ca. 360.000,-. Finansiering var egeninnbetaling på 148.000,- |
| 1996 - 1996 | Veiene på området ble asfaltert. | Veiene på området ble asfaltert. Kostnad ca. 220.000,-. Det viste seg i ettertid at det ikke var planlagt godt nok, slik at styret ble nødt til å ta opp et lån. Nødvendigheten av asfalteringen var likevel tilstede, men den burde vært gjort på et annet tidspunkt. |