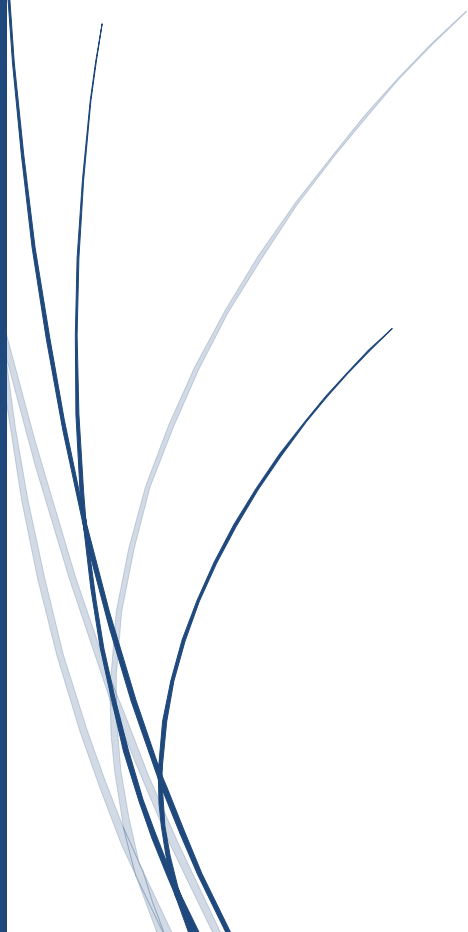
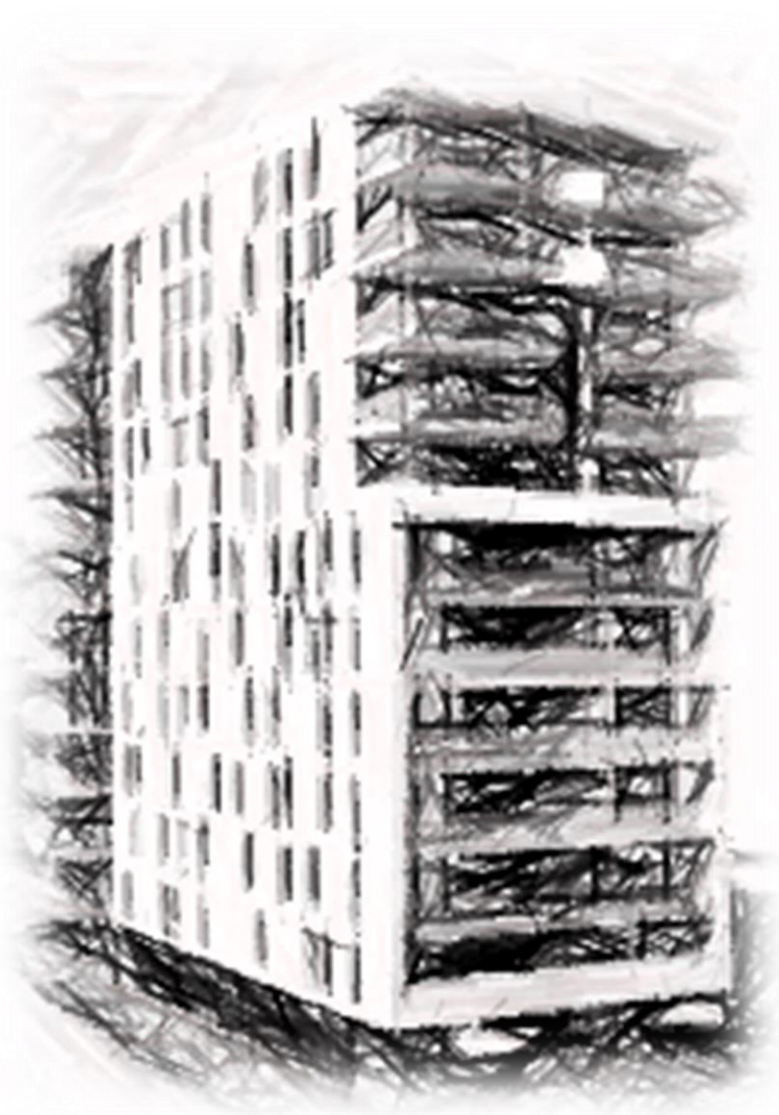




Sameiermøte 2015

Hans Nordahls gate 96 Boligsameie



Til seksjonseierne i Hans Nordahls gate 96 Boligsameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme per seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til ordinært sameiermøte 2015

Ordinært sameiermøte i Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie avholdes den 19. mars 2015 kl. 18:00 i Sagene-Torshov Seniorsenter, Treschowsgate 2a.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. BUDSJETT FOR 2015

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomite
- E) Valg av revisor

Oslo, 10.02.2015

Styret i Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie

Nils Ove Stennes /s/ Kari Marte Bjerke /s/ Jan Ødegaard /s/ Terje Wenner /s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Nils Ove Stennes	Hans Nordahls Gate 96 A
Styremedlem	Kari Marte Bjerke	Hans Nordahls Gate 96 A
Styremedlem	Jan Ødegaard	Hans Nordahls Gate 96 A
Varamedlem	Terje Wenner	Hans Nordahls Gate 96 A
Varamedlem	Jon Ekstrøm	Hans Nordahls Gate 96 A

Kari Marte Bjerke har vært permitert fra styret fra november 2014, og i tiden fram til det ordinære sameiermøtet i 2015 har Terje Wenner vært fast møtende varamedlem og utført Kari Martes oppgaver.

Styrets medlemmer i valgperioden 2014/2015 har bestått av 1 kvinne og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 47 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912373142, og ligger i bydel 4 St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Adresse: Hans Nordals Gate 96 A-B

Gårds- og bruksnummer: 76/278

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2014 var til sammen kr 1 449 800.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var på kr 1 143 164.

Vesentlige avvik i budsjettet baserer seg i hovedsak på at boligsameiet fremdeles ikke har overtatt alle anlegg fra utbygger. Dette omfatter blant annet strømleveransen til fellesanleggene. I tillegg er ikke fellesdrift for utomhusanleggene overført fra utbygger til et utomhussameiet. Kostnader til denne driften er foreløpig ikke belastet boligsameiet. Fra sommeren 2014 er heller ikke renovasjonsavgift betalt ettersom denne skal deles med de nye sameien som ble innflyttet i 2014.

Resultat

Årets resultat på kr 323 826 foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital per 31.12.2014

Arbeidskapital er sameiets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Sameiets arbeidskapital per 31.12.2014 er kr 905 289. Denne må vurderes i lys av at det kan være ubetalte krav fra samdriftsanlegg som sameiet deltar i på Grefsen Stasjon.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til større vedlikehold vedtatt av sameiermøte 26.11.2013, og som omfatter utskifting av låsesystem og lysautomatikk i bodene. Anskaffelsene forventes å kunne dekkes inn uten ekstraordinær innbetaling fra sameierne. Prosjektet er overført fra 2014 ettersom låsesystemene ikke ble ferdigstilt fra utbygger før ved årsskiftet 2014/2015.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014. Sameiet har ikke blitt fakturert strømkostnader i 2014, og dette etterslepet er innarbeidet i budsjettet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 er på kr 84 636, en økning på 8,4% fra 2014. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Lån

Sameiet har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2015)

Driftskonto: 0,35 %
Sparekonto: 2,40 %

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 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015. Styret mener dette til tross for betydelig økning i kommunale avgifter kan forsvares på bakgrunn av den opptjente arbeidskapitalen.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 10.02.2015

Styret i Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie

Nils Ove Stennes /s/ Kari Marte Bjerke /s/ Jan Ødegaard /s/ Terje Wenner /s/

Til sameiermøtet i Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie, som viser et overskudd på kr 323 826. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Revisors beretning - 2014 - Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie***Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

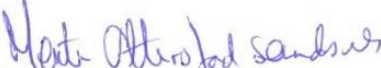
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. februar 2015

BDO AS


Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

7178 - HANS NORDAHL'S GATE 96 BOLIGSAMEIE.**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 441 800	1 281 182	1 441 800	1 442 000
Andre inntekter	3	8 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 449 800	1 281 182	1 441 800	1 442 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 809	-6 627	-7 000	-6 700
Styrehonorar	5	-47 000	-47 000	-47 000	-47 000
Revisjonshonorar	6	-5 585	-4 539	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-78 250	-57 009	-75 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-15 563	-1 556	-15 000	-15 000
Kontingenter		0	-2 832	0	0
Drift og vedlikehold	8	-99 712	-13 671	-333 000	-393 000
Forsikringer		-78 069	-58 317	-80 000	-82 000
Kommunale avgifter	9	-307 300	-213 465	-240 000	-341 000
Energi/fyring	10	-248 476	-130 172	-420 000	-320 000
Kabel-/TV-anlegg		-89 436	-42 956	-89 000	-95 000
Andre driftskostnader	11	-164 964	-123 202	-178 200	-170 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 143 164	-701 346	-1 489 200	-1 556 200
DRIFTSRESULTAT		306 636	579 836	-47 400	-114 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 267	1 626	500	2 000
Finanskostnader	13	-77	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 190	1 626	500	2 000
ÅRSRESULTAT		323 826	581 463	-46 900	-112 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		323 826	581 463		

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 081	126
Kundefordringer		28 557	227
Kortsiktige fordringer	14	85 394	83 187
Driftskonto i OBOS-banken		107 321	615 133
Sparekonto i OBOS-banken		916 156	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 139 509	698 673
SUM EIENDELER		1 139 509	698 673
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		905 289	581 463
SUM EGENKAPITAL		905 289	581 463
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 197	49 206
Leverandørgjeld		83 588	4 937
Skyldig til offentlige myndigheter	15	25	28 767
Annen kortsiktig gjeld	16	119 411	34 301
SUM KORTSIKTIG GJELD		234 221	117 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 139 509	698 673
Pantstillelse			0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2015,
Styret for Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie

Nils Ove Stennes /s/ Kari Marte Bjerke /s/ Jan Ødegaard /s/ Terje Wenner /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 250 040
Kabel-TV	191 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 441 800

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refudert skadesak, 2013	8 000
SUM ANDRE INNETEKTER	8 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 735
Påløpte feriepenger	-177
Arbeidsgiveravgift	-6 897
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 809

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 47 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 585.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Eiendomsanalyse AS	-15 563
SUM KONSULENTHONORAR	-15 563

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 955
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 715
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 042
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-99 712

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-148 321
Renovasjonsavgift	-158 979
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-307 300

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-496 952
Andel Hans Nordahls gate 98 Boligsameie	248 476
SUM ENERGI / FYRING	-248 476

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Lyspærer	-6 214
Renhold ved firmaer	-62 898
Andre fremmede tjenester	-230
Trykksaker	-768
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-222
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 200
Telefon, annet	-89 676
Porto	-1 576
Bank- og kortgebyr	-1 680
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-164 964

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 111
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 156
SUM FINANSINNTEKTER	17 267

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-77
SUM FINANSKOSTNADER	-77

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode Hans Nordahls Gate 98 Boligsameie, andel faktura	39 383
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	46 012
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	85 394

NOTE: 15**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-25
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-25

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-177
Avsatt renovasjon 2014	-119 234
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-119 411

VALGKOMITEENS INNSTILLING

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Ingen kandidat er foreslått

B. Som ett styremedlem for 2 år foreslås: (Motkandidater)

Terje Wenner
Cathrine Karlsen

Hans Nordahls gate 96 A
Hans Nordahls gate 96 A

C. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jan Ødagaard

Hans Nordahls gate 96 A

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Jon Ekstrøm
Nils Ove Stennes

Hans Nordahls gate 96 A
Hans Nordahls gate 96 A

D. Som valgkomite for 1 år foreslås:

Ingen kandidat er foreslått
Ingen kandidat er foreslått

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Året 2014 er boligsameiets første hele driftsår, og vi har i løpet av dette året videreført arbeidet med å overta boligblokken og de ulike tekniske anleggene fra Grefsen Utvikling. Parallelt har styret etablert driftsrutiner og skaffet leverandører til ulike serviceoppgaver i boligblokken.

Samarbeid mellom boligsameiene i hans Nordahls gate

Boligsameiet har videreutviklet og styrket samarbeidet vi har med naboblokken i Hans Nordahls gate 98. Styrene ønsket å utvidet dette samarbeidet til de to nye boligsameiene som ble etablert og innflyttet fra sommeren i fjor. Vår invitasjon til slikt samarbeid ble beklageligvis ikke tatt imot fra styrene i de to andre sameiene.

Overtakelse av boligblokken

Styrene i nr. 96 og nr. 98 engasjerte i juni bygningskonsulent fra Takstingeniørene for å gjennomgå byggene og avdekke feil eller mangler som har oppstått eller ikke ble oppdaget ved befaringene vi har hatt sammen med utbygger. Rapporten vi mottok inneholder flere påpekte feil og mangler. Styrene har oversendt dette til Grefsen Utvikling for at utbedring blir utført. Punkter som eventuelt ikke blir rettet krever vi en skriftlig redegjørelse om årsaken til. Det gjenstår fremdeles flere punkter som må utbedres, og her er feil i takbeslagene noe av det viktigste. Rapporten kan skaffes ved henvendelse til styret.

Det er viktig at de enkelte boligeierne varsler utbygger om feil eller mangler som oppdages i 2015. I løpet av dette året vil feil som oppstår i boligblokken gradvis overgå fra reklamasjoner til ordinær drift som dekkes av sameiets økonomi. Informasjon om måten den enkelte kan reklamere ligger under fanen 'Om å bo hos oss' på www.hansern.no.

Vi har avdekket en del overraskelser underveis. Blant annet viste det seg i fjor vår at vaktmestertjenesten, som utbygger opprinnelig skaffet boligsameiet, ikke hadde utført inspeksjon og/eller fulgt opp utskifting av luftfilter i ventilasjonsanlegget. Dette har styrene nå fått på plass ved serviceavtale med leverandøren Oras, og tilsyn via vaktmestertjenesten vi nå har inngått avtale med. (Den første vaktmestertjenesten ble sagt opp og opphørte i februar 2014).

Vi har også oppdaget at boligsameiene i nr. 96 og nr. 98 er bygget med felles tekniske anlegg. Dette innebærer blant annet at fjernvarmesentralen og målerne for strøm til fellesarealer er plassert i nr. 96, slik at Hafslund fakturerer sameiet i nr. 96 for forbruket hos begge boligblokkene. Styrene har sørget for at disse kostnadene løpende fordeles av forretningsfører ved viderefakturering. Utbygger har informert om at det ikke vil bli etablert egen fjernvarmesentral eller strømleveranse for fellesanleggene i nr. 98. Vi er også kjent med at slike løsninger er vanlige i boligprosjekter hos andre utbyggere.

Avgrensning av strømmålere og soneinndeling av brannalarm

Strømmålerne og brannalarmen er hittil ikke akseptert ferdig levert. Dette skyldes at våre strømmålerne også mater deler av garasjeanlegget, og at brannalarmen ikke er soneinndelt i samsvar med boligsameiets driftsområde.

Brannalarmen viser en fast feilmelding fordi den også er koblet inn mot følere i garasjeanlegget. Vi har fått forsikringer om at brannvarslingen likevel fungerer som forutsatt i boligblokken. Vi har inngått serviceavtale med leverandøren som vil bistå oss med å etablere rutiner for brannvarslingen når den skjer innenfor boligsameiets driftsområde. Fra

tidspunktet når vi har fått levert stabil drift, vil alarmen også kunne bli viderekoblet til brannvesenet uten fare for at boligsameiet må dekke utrykning ved falsk utløst alarm fra andre eiendommer enn vår.

Etter at strømleveranse til garasjeanlegget er blitt skilt fra våre målere, vil boligsameiene overta abonnementet. Til nå har vi ikke betalt for strøm levert via disse målerne. Garasjeanlegget vil bli etablert som et separat selskap fullstendig adskilt fra boligsameiene. Dette selskapet vil fakturere eierne av parkeringsplasser for kostnadene de har, eksempelvis kostnader til strøm.

Økonomien

Sameiet viser god økonomi ved dette årsoppgjøret, men det må leses på bakgrunn av at vi foreløpig ikke har hatt utgifter til strøm og at renovasjonsavgiften ikke er betalt etter at de to nye sameiene tok i bruk avfallsanlegget i fjor sommer. Renovasjonsavgiften vil bli fordelt mellom boligsameiene når utomhus-sameiet er opprettet.

Vi merker oss at resultatet i år er betydelig lavere enn i 2013, men styret mener at det på bakgrunn av oppsparte midler ikke er behov for å øke felleskostnadene – selv om kommunen faktisk har økt sine avgifter i 2015 med henholdsvis 12,5 % og 22 %.

Pågående prosjekter

Sameiet har gjennomført utskifting til smekklåser i bodene slik det ble besluttet i fjorårets sameiermøte. Vi har blitt forsinket med utskiftingen til nøkkelfri adgangskontroll slik samme møte også vedtok. Dette skyldes at låsene ikke ble ferdigstilt fra utbygger før i desember 2014. Anbudsrunden er straks avsluttet og leveransen blir gjennomført så raskt som mulig slik at det blir enklere å komme seg inn fra garasjen og gjennom hoveddøren.

Det har vist seg at til tross for flere runder med befaringer, er det vanskelig å få leverandører av innglassing og vindskjermer til å komme med gode løsninger for dette. Styrene i nr. 96 og nr. 98 samarbeider om dette prosjektet, og vi håper å ha en avklart løsningsbeskrivelse slik at boligeierne som ønsker slike løsninger kan bestille dette for sommeren 2015.

Styret

Styret kan kontaktes via e-post post@hansern.no. Se sameiets hjemmeside på www.hansern.no for ytterligere informasjon.

Renhold i fellesarealer

Sameiet har avtale med Fortuna renhold om vask og støvtørking i byggets fellesarealer, og skifting av lypærer. Les mer på www.hansern.no om renholdstjenesten.

Merk at avtalen med Fortuna ikke gjelder fjerning av rot som beboere eller andre etterlater i korridorer og trapperom. De som roter vil bli pålagt å fjerne dette. Rot og avfall som ikke fjernes vil bli liggende til skade for bomiljøet vårt.

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste hos Gårdreform AS. Henvendelser til vaktmestertjenesten skal skje via styret.

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

Parkering

Sameiet har ikke egne parkeringsplasser. Beboere må enten kjøpe plass i garasjeanlegget på Grefsen Stasjon eller offentlig gateparkering. Det er etablert noen få gjesteparkeringsplasser i uteområdene. Disse er kun til bruk for gjester og kontrollert av Europark.

Nøkler/skilt

Nøkler og endring av navn på ringeklokkelisten bestilles hos styret ved å sende e-post til post@hansern.no

Navnelapper til postkassene skal lages med malen som lastes ned fra www.hansern.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 629486.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er sameiets ansvar å anskaffe 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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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.

Kabel-TV

Utbygger har inngått en 3-årig bindingsavtale med Canal Digital om leveranse av kabel-TV og bredbånd i sameiet.

Energimerking

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

Registreringsblankett ved ekstraordinært sameiermøte i Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten,
skal både registreringsdelen over og fullmakten under fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært sameiermøte i Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)