



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 156 106
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.08.2023



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	2 272 416	2 272 416
Annen driftsinntekt		3 300	3 500
Sum inntekter		2 275 716	2 275 916
Kostnader			
Lønnskostnad	3	61 614	60 473
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	3 800 738	1 668 644
Sum kostnader		3 862 352	1 729 117
Driftsresultat		-1 586 636	546 799
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	1 508	2 492
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	13	44 968	39 073
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-43 460	-36 581
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-1 630 096	510 218
Totalresultat		-1 630 096	510 218
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 630 096	
Overføringer til/fra annen egenkapital			510 218
Sum overføringer og disponeringer		-1 630 096	510 218



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	215 257	201 108
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	2 012 857	818 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 012 857	818 003
Sum omløpsmidler		2 228 114	1 019 112
SUM EIENDELER		2 228 114	1 019 112

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	16	-1 870 875	-240 779
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	3 447 973	926 901
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		3 447 973	926 901
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		428 976	200 048
Annen kortsiktig gjeld	18	222 040	132 942
Sum kortsiktig gjeld		651 016	332 990
Sum gjeld		4 098 989	1 259 891
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 228 114	1 019 112



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 290604

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 156 106
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31
Forretningsadresse: C/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 914 156 106
BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 272 416	2 272 416
Annen driftsinntekt	2	3 300	3 500
Sum inntekter		2 275 716	2 275 916
Kostnader			
Lønnskostnad	3	61 614	60 473
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	3 800 738	1 668 644
Sum kostnader		3 862 352	1 729 117
Driftsresultat		-1 586 636	546 799
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	1 508	2 492
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	13	44 968	39 073
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-43 460	-36 581
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-1 630 096	510 218
Totalresultat		-1 630 096	510 218
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 630 096	
Overføringer til/fra annen egenkapital			510 218
Sum overføringer og disponeringer		-1 630 096	510 218



Organisasjonsnr: 914 156 106
BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	215 257	201 108
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	2 012 857	818 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 012 857	818 003
Sum omløpsmidler		2 228 114	1 019 112
SUM EIENDELER		2 228 114	1 019 112

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	16	-1 870 875	-240 779
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	3 447 973	926 901
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		3 447 973	926 901
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		428 976	200 048
Annen kortsiktig gjeld	18	222 040	132 942
Sum kortsiktig gjeld		651 016	332 990
Sum gjeld		4 098 989	1 259 891
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 228 114	1 019 112



Organisasjonsnr: 914 156 106
BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet



Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15087.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	46527.00	60473.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	61614.00	60473.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u> <u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Boligsameiet Hagegata 31

Tid: Onsdag 27.04.2022, kl. 18.00

Sted: Teams

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Hagegata 31

Tid: Onsdag 27.04.2022, kl. 18.00

Sted: Teams

Møtet avholdes ved hjelp av Microsoft Teams. Deltagere vil motta en link på e-post for å delta. Denne blir sendt ut samme dag som møtet.

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til et av styrets medlemmer, eller en annen seksjonseier. Fullmakt kan sendes til mellbye@hbef.no eller gis/sendes til et av styrets medlemmer eller en seksjonseier som skal delta i møtet.

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret

3. Årsregnskapet for 2021

4. Godkjenning av styrehonorar

5. Valg av revisor

6. Andre saker

- 6.1 Endring av vedtektene til Boligsameiet
- 6.2 Endring av husordensreglene til Boligsameiet
- 6.3 Utvidelse av lånet ifb med moderniseringsprosjekter

7. Valg

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av et styremedlem
- 7.3 Valg av to varamedlemmer

Oslo, 08.04.2022

Styret



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2021 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2021

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2021 godkjennes og at underskudd overføres til egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2022 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styrehonorar for perioden 2021/2022 foreslås til kr 55 000,-

Sak 5: Valg av revisor

RSM Norge AS har sagt opp rammeavtalen og vil ikke lenger være revisor etter endt revisjon av regnskapet for 2021. Forretningsfører har inngått ny rammeavtale med BDO AS.

Revisor BDO AS anbefales valgt som sameiets nye revisor.

Sak 6: Andre saker

6.1 Endring av vedtektene til Boligsameiet
Se forslag til endringer vedlagt.

6.2 Endring av husordensreglene til Boligsameiet
Se forslag til endringer vedlagt.

6.3 Utvidelse av lånet ifb med moderniseringsprosjekter

- 1: Sjøppel og planering av uteområde 500-750 000
- 2: Sykkelrom/treningsrom 150 000 ,-
- 3: Opprusting av hagefleck 150 000 ,-



4: Gjerde utvidet + høyere 200 000,-

5: Dekkløkkene 75 000,-

6: Styrerom 50 000,-

Totalt: 1 125 000 – 1 375 000

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å innhente lån på inntil 1 375 000,- kroner for å finansiere planlagte prosjekter.

Annen oppgradering foreslått:

7: Takterasse 3 000 000,-

Sak 7: Valg

Styreleder Chris Hovde ble på årsmøte i 2021 valgt for ett år og tar gjenvalg som styreleder. Styremedlem Inger Sophie Finch ble på årsmøte i 2021 valgt til 2023 og er ikke på valg. Styremedlem Henrik Wennesland Gravdal ble på årsmøte i 2020 valgt til 2022 og tar ikke gjenvalg. Varamedlemmene Maria Nelly Holmedahl Flatland og Kristine Høeg Bjerke ble på årsmøte i 2021 valgt til 2021. Maria Nelly tar gjenvalg som varamedlem.

Det er viktig at kandidater melder seg!

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av et styremedlem
- 7.3 Valg av to varamedlemmer



STYRETS ÅRSBERETNING 2021 Boligsameiet Hagegata 31

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 25.05.2021 fikk styret følgende sammensetning:

Chris Hovde	styreleder	- til 2022
Inger Sophie Finch	styremedlem	- til 2023
Henrik Wennesland Gravdal	styremedlem	- til 2022
Nelly Flatland	varamedlem	- til 2022
Kikke Høeg Bjerke	varamedlem	- til 2022

Likestilling

Sameiets styre består av 2 menn og 3 kvinner, inkludert varamedlemmer. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Karen Mellbye. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Sajer Service AS leverer vaktmestertjenester, renholdstjenester og gressklipping.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressen Hagegata 31 i Oslo kommune med gnr. 231, bnr. 527. Gården er fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA.

Møtevirkosomhet

Styret har i perioden avholdt månedlige styremøter og hatt løpende avklaringer mellom møtene ved behov.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Ferdigstilling oppussing av fellesarealer.
- Fått på plass felles brannvarslingsystem.
- Oppfølging av forsikringsaker inkludert leiligheter som må utbedres.
- Dialog og overtakelse av utvidet hage.
- Rom klargjort for sykkelparkering.
- Administrasjon av Defigo nøkkelsystem.
- Behandlet initiativ fremlagt av grøntkomitéen.
- Oppfølging av løpende avtaler og forpliktelser.
- Løpende oppfølging av husordensregler, vedtekter og henvendelser fra beboere.
- Almennelig vedlikehold.

Det har vært 2 overdragelser i 2021. Styret ønsker de nye seksjonseierne velkommen!

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger lov om eierseksjoner, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har ingen egne ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses som godt.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.



Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Diskriminering- og tilgjengelighet

Bedriften har ingen ansatte med nedsatt funksjonsevne, men vil i den grad det er mulig søke å tilpasse arbeidsforholdene slik at også personer med nedsatt funksjonsevne kan ta arbeid i bedriften.

Bedriften har en rekrutterings- og personalpolicy som skal sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

Økonomi

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og regnskapet er avgitt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr 1 630 096. Dette skyldes oppussing av fellesarealer. Det er tatt opp et lån på kr 2 000 000 til oppussing av fellesarealer, som i balanse dekker underskuddet og gir oss en god økonomisk buffer. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Overskuddet er ført mot egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 05.04.2022

.....
Chris Hovde, styreleder

.....
Inger Sophie Finch, styremedlem

.....
Henrik W. Gravdal, styremedlem



Resultatregnskap 2021

Boligsameiet Hagegata 31
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	2 272 416	2 272 416	2 272 000	2 272 000
Andre inntekter		3 300	3 500	4 000	4 000
Sum driftsinntekter		2 275 716	2 275 916	2 276 000	2 276 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	61 614	60 473	60 000	62 000
Revisjonshonorar	4	8 189	7 910	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		77 624	76 321	80 000	82 000
Andre honorarer	5	108 641	48 513	0	25 000
Forsikringspremier		153 375	138 732	140 000	180 000
Energikostnader	6	356 108	196 154	180 000	295 000
Kommunale avgifter	7	476 144	417 813	467 000	445 000
Andre driftskostn. eiendom	8	455 445	280 627	512 000	469 000
Driftskostnader administrasjon	9	17 124	19 052	19 000	20 000
Reparasjoner og vedlikehold	10	2 140 880	474 566	451 000	511 000
Andre kostnader	11	7 207	8 957	17 000	16 000
Sum driftskostnader		3 862 352	1 729 117	1 935 000	2 114 000
Driftsresultat		-1 586 636	546 799	341 000	162 000
Finansinntekter	12	1 508	2 492	0	0
Finanskostnader	13	44 968	39 073	31 000	28 000
Resultat av finansposter		-43 460	-36 581	-31 000	-28 000
Årsresultat		-1 630 096	510 218	310 000	134 000



Balanse pr. 31.12.2021

Boligsameiet Hagegata 31
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	14	215 257	201 108
Bankinnskudd og kontanter	15	2 012 857	818 003
Sum omløpsmidler		2 228 114	1 019 112
Sum eiendeler		2 228 114	1 019 112
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Udekket tap		-240 779	-240 779
Årets resultat		-1 630 096	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 16		-1 870 875	-240 779
Langsiktig gjeld			
Lån	17	3 447 973	926 901
Sum langsiktig gjeld		3 447 973	926 901
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		43 472	42 536
Påløpte rentekostnader		11 960	1 528
Leverandørgjeld		428 976	200 048
Annen kortsiktig gjeld	18	166 608	88 878
Sum kortsiktig gjeld		651 016	332 990
Sum gjeld		4 098 989	1 259 891
Sum egenkapital og gjeld		2 228 114	1 019 112

Oslo,
Styret for Boligsameiet Hagegata 31

Chris Hovde
Styrets leder

Henrik Wennesland Gravdal
Styremedlem

Inger Sophie Bolstad Strømme Finch
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Fellesutgifter fakturert	2 272 416	2 272 416
Sum fellesutgifter	2 272 416	2 272 416

Note 3 Lønnskostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	15 087	0
Avsatt styrehonorar	-60 473	60 473
Styre- og møtnehonorar	107 000	0
Sum lønnskostnader	61 614	60 473

Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Det ble avsatt styrehonorar 2019/2020 iht. protokoll som ble utbetalt i 2021. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.



Note 4 Revisjonshonorar

	2021	2020
Revisjonshonorar	8 189	7 910
Sum revisjonshonorar	8 189	7 910

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 5 Andre honorar

	2021	2020
Juridisk honorar (BDA)	15 735	25 350
Teknisk honorar	92 906	23 163
Sum andre honorar	108 641	48 513

Note 6 Energikostnader

	2021	2020
Strøm	68 270	45 716
Strøm varmtvann	287 838	150 438
Sum energikostnader	356 108	196 154

Note 7 Kommunale avgifter

	2021	2020
Avløps-, kloakkavgift	160 394	158 448
Renovasjonsavgift	148 908	147 434
Vannavgift	166 842	111 931
Sum kommunal avgifter	476 144	417 813

Note 8 Andre driftskostnader

	2021	2020
Annet renhold	2 500	1 250
Datakommunikasjon	157 128	15 808
Driftsmateriell	8 469	0
Heis alarm	12 400	7 032
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 125
Matteleie	14 439	13 330
Møbler og utstyr til fellesrom	4 121	0
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	375
Skadedyrtryddelse	20 888	16 581
Tilleggstjenester vaktmester	30 000	1 250
Trappevask/renhold	108 000	124 500
Vaktmestertjeneste, fast	97 500	99 375
Sum andre driftskostnader eiendom	455 445	280 627

Note 9 Driftskostnader administrasjon

	2021	2020
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	13 674	12 089
IT kostnader	1 982	5 938
Kontorrekvisita	905	0
Porto	564	1 026
Sum driftskostnader administrasjon	17 124	19 052



Note 10 rep og vedlikehold

	2021	2020
Brannvernuststyr	4 781	5 685
Elektrikerarbeid	311 058	5 920
Garasjeport/inngangsdører	280 984	63 073
Gartnerarbeid - grøntanlegg	6 000	14 000
Heiser	351 760	114 522
Malerarbeid	175 000	0
Porttelefon	14 001	199 988
Refusjon slukpotter	15 000	0
Rørleggerarbeid	6 275	0
Varmeanlegg	68 455	66 082
Vedlikehold og rep. bygning	902 002	0
Ventilasjonsanlegg	5 565	5 296
Sum reparasjoner og vedlikehold	2 140 880	474 566

Note 11 Andre kostnader

	2021	2020
Andre kostnader	140	0
Bank og kortgebyr	7 067	7 518
Møtekostnad for styret	0	1 470
Øre-/kroneavrunding	0	-32
Sum andre kostnader	7 207	8 957

Note 12 Finansinntekter

	2021	2020
Renteinntekter av bankinnskudd	659	1 216
Renter kundefordringer	850	1 275
Sum finansinntekter	1 508	2 492

Note 13 Finanskostnad

	2021	2020
Morarenter	1 944	0
Rentekostnader lån 70770	27 664	39 073
Rentekostnader lån 89444	15 360	0
Sum finanskostnader	44 968	39 073

Note 14 Kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	-27 802	-11 059
Kunderestanse	43 472	42 536
Kundefordringer	15 670	31 477
Andre periodiseringer	6 098	3 316
Periodisering forsikring	180 549	153 375
Periodisering kabel TV	12 940	12 940
Andre kortsiktige fordringer	199 587	169 631
Sum kortsiktige fordringer	215 257	201 108



Note 15 Kontanter og bankinnskudd

	2021	2020
Bankinnskudd for skattetrekk	46 246	2 310
Nordea 38773	1 966 611	815 693
Sum kontanter og bankinnskudd	2 012 857	818 003

Note 16 Egenkapital

	2021	2020
Udekket tap	-240 779	-240 779
Sum egenkapital 01.01	-240 779	-240 779
Årets resultat	-1 630 096	0
Sum egenkapital 31.12	-1 870 875	-240 779

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 17 Langsiktig gjeld

	2021	2020
OBOS bank 89444	3 447 973	0
Pantelån 70770	0	926 901
Sum langsiktig gjeld	3 447 973	926 901

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 3 093 044,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er OBOS bank. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Fra januar 2022 har lånet har rentesats lik 3,85% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2051.

Lån 70770 i Handelsbanken ble innfridd den 17.11.2021.

Note 18 Kortsiktig gjeld

	2021	2020
Andre påløpte kostnader	107 585	28 405
Forskuddstrekk	43 936	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	15 087	0
Skyldig lønn/styrehonorar	0	60 473
Sum annen kortsiktig gjeld	166 608	88 878



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Boligsameiet Hagegata 31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Hagegata 31s årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 630 096. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 7JC4W-6MFZH-SALWX-HFX4B-EIWDJ-GY234



Revisors beretning 2021 for Boligsameiet Hagegata 31



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 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 7. april 2022
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7JC4W-6MF7H-SALWX-HFX4B-EIWDJ-GY234



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-07 10:41:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7JC4W-6MF7H-SALWX-HFX4B-EWVDJ-GY234

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

Fastsatt 02.07.2014
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 231 bnr. 527 i Oslo med påstående bygning.

Sameiets navn er Boligsameiet Hagegata 31. Det har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har som formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Det er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner i sameiet.

§ 2. ORGANISERINGEN AV SAMEIET

Sameiet består av 60 boligseksjoner. Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet (leilighet med evt. tilleggsareal).

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (ekskl. tilleggsareal og balkong).

Slettet: ¶

Erverver og bruker/leietaker av seksjon skal meldes styret for godkjenning senest 14 dager før eierskifte/innflytting. ¶

§ 3. RETTLIG RÅDERETT - SAMEIETS PANTERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Sameiet har pantrett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens §31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten resekjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjøringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.



I henhold til erklæringer tinglyst 18.09.1974 og 10.10.1978 har gnr. 231 bnr. 527 eksklusiv rett til bruk av deler av naboeiendommene gnr 231, bnr 528 og gnr 231, bnr 536. Denne bruksretten er, for den del som er tillagt den enkelte seksjon som eksklusivt avgrenset utareal, med evigvarende virkning ved disse vedtekter overført til de seksjoner på bakkeplan med direkte adkomst til det aktuelle arealet. Dersom sameiet på noe tidspunkt skulle få arealet og hjemmel overført til seg, er sameiets styre forpliktet til å inngi begjæring om reseksjonering som medfører at arealene tillegges den enkelte seksjon som tilleggsareal i grunn med tilhørende oppmåling. Alle seksjonseiere er forpliktet til å samtykke til slik reseksjonering.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan årsmøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen forøvrig.

Dyrehold kan ikke føre til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Slettet: Ved sameiets etablering (seksjoneringen) har Boligbygg Oslo KF fastsatt slike ordensregler som gjelder inntil de eventuelt måtte bli endret i senere årsmøte. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis sterke grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til noen ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetning av markiser, endring av utvendige farger etc., kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Oppsetning av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Ledning, rør o.l. nødvendige fellesinstallasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmernes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er meldepliktige til bygningsmyndighetene, må forelegges for sameiets styre for uttalelse før slik melding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Slik avgjørelse er bindende for den seksjonseier som måtte ønske å utføre arbeidet.

Skal en seksjonseier fjerne hele eller deler av faste vegger må seksjonseier selv konsultere og bekoste befaring og rapport fra statiker for beregninger. Seksjonseieren kan ikke gå ut over de anbefalinger statiker gir. Seksjonseier plikter å oversende statikers konklusjon til styret for arkivering.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler faktura månedlig, fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Denne fakturaen kan inkludere avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Slettet: akontobeløp

Slettet: /kvartalsvis

Slettet: Dette akontobeløp

Slettet: /kvartalsvis

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet og tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal (også om denne er utenfor sameiets eiendom), slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller noen annen seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med foregningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.



Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Det samme gjelder eventuelle fellesrom som sameiet disponerer utenfor sameiets eiendom for adkomst mv. til tilviste boder der.

Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette. Fellesområde som sameiet eier/disponerer sammen med andre eiendommer omfattes overfor den enkelte seksjonseier også av sameiets vedlikeholdsplikt og sameiet skal forvalte sine interesser i slikt fellesområde med opprettholdelse av høy standard som utgangspunkt.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. For utleiet/utlånt bruksenhet er seksjonseieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukers forhold vil derfor kunne innebære seksjonseierens mislighold uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist, som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens/brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Slettet: to

Slettet: , samt to varamedlemmer.

Slettet: , og varamedlem velges for ett år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som vil sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Slettet: tilsammen

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning



- styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Slettet:

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12. FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP - REVISJON

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVGIVNINGEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.



Husordensregler

Sist oppdatert etter ordinært sameiermøte 06.03.2017

Slettet: o

1. Formål

Boligsameiet Hagegata 31 skal være et godt sted å være for sameierne, deres familier og andre brukere av eiendommen.

Målsetningen er å legge til rette for et godt naboskap og et aktivt eierskap, hvor sameierne engasjerer seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver for å sikre at bygninger og fellesarealer opprettholder sin tekniske og estetiske standard. Denne standarden skal blant annet opprettholdes gjennom utarbeidelse av en langsiktig og jevnlig oppdatert vedlikeholdsplan.

2. Generelt om vedtektene og husordensregler

Alle sameierne plikter å overholde de bestemmelsene som følger av vedtektene, internkontrollrutiner for helse miljø og sikkerhet samt disse husordensreglene.

Den enkelte sameier er også ansvarlig for å påse at den/de som bebor/bruker dennes seksjon, er informert om og overholder disse bestemmelsene. Meldinger fra styret til sameier eller bruker av seksjon er å betrakte som midlertidig husordensregel, som må vedtas endelig på neste etterkommende årsmøte. Slike meldinger kan sendes pr. post og/eller legges i sameierens postkasser.

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp direkte mellom de berørte sameierne. Henvendelser til sameiets styre vedrørende husordensregler, skal skje skriftlig til styret.

3. Ro og orden

Beboerne/brukerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor seksjonene. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f. eks. støy, lukt eller lignende. Fellesanlegget må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Fra klokken 23.00 til klokken 07.00 må beboerne/brukerne være særlig hensynfulle, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Ved spesielle situasjoner som kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette på forhånd.

Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes i seksjonene før kl. 08.00 og etter klokken 19.00 på hverdager. På lørdager skal slikt verktøy ikke benyttes før kl. 09.00 og etter kl. 18.00. På søndager skal slikt verktøy normalt ikke benyttes.

Slettet: .

Det er ikke tillatt å installere ledninger fra strømuttak i fellesområder til privat område, for eksempel fra fellesarealet i kjelleren til egen bod. I tilfelle noen har behov for mer strøm i kjellerboden, må det søkes styret om godkjenning. Om tillatelse gis, må arbeidet utføres av autorisert håndverker og det må installeres egen strømmåler.

4. Bruk av fellesarealer

Fellessarealene skal være til glede for alle beboerne i sameiet.



Det er ikke tillatt å kaste søppel eller sigarettneiper på fellesarealene. Enhver oppfordres til å forlate fellesarealene i den stand en selv ønsker å finne dem. Sameierne/brukerne plikter å verne om trær, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg.

Det er ikke tillatt å ha gjenstander stående i trapper eller andre fellesarealer, som hindrer renhold og vedlikehold eller adkomst til rømningsveier. Møbler kan ikke plasseres i fellesarealer, uten forutgående skriftlig samtykke fra styret. Sykler og barnevogner skal plasseres i bodene, eller på spesielle steder avsatt til dette formålet. Sykler, barnevogner og annet løsøre som blir hensatt på fellesarealene vil bli fjernet av vaktmester uten varsel.

Plakater og skilter må ikke settes opp i fellesarealer, uten skriftlig samtykke fra styret.

Postkasseskilt og skilt på ringetavle skal være i henhold til sameiets norm. Klistrelapper tillates ikke, og kan bli fjernet.

5. Vedlikehold av fellesarealer og balkonger/terrasser

Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene.

Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige del av balkongene/terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom. Det innebærer bl.a. at tak, vegger, søyler og gulv(bærekonstruksjoner) på terrassene/balkongene utgjør fellesareal, som vedlikeholdes av sameiet. Håndløper/terrasserekker og innvendige overflater på balkong skal dog vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Beboere må forholde seg til retningslinjer fra styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, gulv og himling på balkong/terrasse.

Fasadeendringer skal først godkjennes av styret. Styret kan i denne forbindelse stille krav om at sameieren skal stå ansvarlig for vedlikehold knyttet til endringstiltaket. Sameierne må deretter selv sende ut nabovarsel og søke nødvendig tillatelse fra kommunen. Endringer som er i tråd med retningslinjer og godkjenninger av kommunen/sameiet, skal tilbakeføres for sameierens regning.

Det kan monteres markiser og utvendige persiennner, det skal imidlertid avklares med styret i henhold til fargevalg, materialkvaliteter og plassering.

Montering av parabol tillates ikke.

Ved legging av tregulv må man sørge for å holde avrenning og sluk tilgjengelig, slik at disse holdes fri for løv og annet som kan medføre tilstopping.

Vedlikehold av fliser og tregulv er den enkelte sameiers ansvar. Sameieren er også ansvarlig for eventuelt økt arbeid og økte kostnader ved vedlikehold av fellesarealer i den grad dette er en følge av egen gulvlegging.

6. Bruk av seksjon og tilleggsdeler

Den enkelte sameier har i henhold til vedtektene ansvaret for det indre vedlikehold av egen seksjon, herunder både hoveddel og tilleggsdel.

Beboerne er herunder ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Sluk på baderom bør åpnes og renses to ganger i året. Vannlåser under vasker renses ved behov. Ventil på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres.



Sameiet har felles system for avtrekk og ventilasjon, og montering av avtrekksvifter med egen motor i leilighetene vil sette dette helt eller delvis ut av funksjon. Avtrekksvifter med egen motor er derfor ikke tillatt. Det er av samme grunn ikke tillatt å blokkere avtrekk/ventilasjon. Alt arbeid på og/eller endring av ventilasjon/avtrekk må godkjennes av styret før arbeider settes i gang.

Seksjonene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Den enkelte sameier har ansvar for at renner og sluk på terrassene/balkongene ikke tetter seg ved nedbør eller under mildværsperioder om vinteren.

Balkonger skal ikke brukes som lagerrom. Disse skal være ryddet, slik at fasaden får et entydig uttrykk mot gate og gårdsrom.

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrasser/balkonger som kan være til sjenanse eller medføre fare for andre. Blomsterkasser henges opp på eiers risiko og skal sikres godt. Vanning må utføres slik at vann ikke renner eller drypper ned til nabo.

Slettet: må henges på innside av balkong/terrasse

Ha omtanke for nabolaget ved bruk av grill på terrasse/balkong. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill.

Gjenstander som kan være befengt med sopp, råte, skadedyr eller utøy må ikke tas inn eller oppbevares i seksjon, bod eller fellesarealer. Brannfarlige materialer/væsker skal ikke oppbevares på eiendommen. Det er forbudt å lagre gasstank til gassgrill i kjellerbod, jf. punkt 11.

Den enkelte sameier er ansvarlig for skader som måtte oppstå i egen seksjon, naboseksjon og/eller fellesarealer som følge av manglende vedlikehold og/eller uaktsom bruk etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper.

7. Avfall

Avfall skal sorteres og kastes på forsvarlig måte i søppelkassene ved innkjøringen til garasjen. Poser skal knyttes igjen for å forhindre lukt og tilgrising. Kartonger, pappesker og annet avfall skal kuttes opp/komprimeres før det kastes, slik at det tar minst mulig plass i søppelkassene.

Slettet: de nedgravde

Det må ikke hensettes gjenstander og avfall i fellesarealene.

Beboerne/brukerne er ansvarlig for at eget avfall pakkes og sortere riktig etter kilde. Miljøskadelige eller lett antennelig avfall og objekter som ikke får plass i søppelkassene må bringes til miljøstasjon eller kommunens gjenvinningsstasjon for egen regning av den enkelte beboer/bruker.

8. Parkering

Sameierne og øvrige brukere av seksjonene plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.

Eventuell kortvarig stopp på sameiets fellesarealer er kun tillatt ved nødvendig syke- og varetransport.

All kjøring på eiendommen må skje med spesiell aktsomhet.

9. Heis

Slettet: er

Blokking av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte eller langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisene slutter å fungere.

Barn skal ikke benytte heisen alene.



10. Husdyr

Husdyrhold er tillatt, forutsatt at dyrene passes og ikke er til ulempe for andre.

Eier av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller sameiets eiendom, herunder eventuelle skraper på dører og karmen samt skade på blomster og beplantning.

Det forutsettes at hundeeiere er kjent med politivedtekter angående hundehold. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

11. Sikkerhet

Utgangsdører skal låses til enhver tid og kun stå åpne under tilsyn.

Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler. Nøkler til utgangsdørene kan ikke kopieres uten skriftlig tillatelse fra styret. Komplette nøkkelsett skal overleveres ved utflytting.

Ingen må gi ukjente personer adgang til fellesareal. Ukjente skal henvises til ringetavle.

Inngangsdøren til bodene skal til enhver tid holdes låst for å sikre området mot adgang for uvedkommende. Boder skal være forsvarlig låst når de forlates.

Rømningsveier skal holdes ryddige og fri for hindringer.

Slettet: Dører til brannceller må holdes lukket når de ikke brukes.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander og væsker eller gasser under trykk, slik som for eksempel bensin og gasstanker, i seksjonene eller i bodene.

Bruk av fyrverkeri er forbudt på sameiets eiendom. Røyking og bruk av fyrstikker/bart lys er ikke tillatt i kjellerrom eller innvendig fellesareal.

12. Skader og melding om skader

Beboere plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres fellesarealer (så som lyktestolper, trappeopp ganger, heiser, dører, inngangsparti, plener etc.). Det samme gjelder utgifter til nødvendig opprydning i ganger, garasjer og avfallsrom.

Skader som eier/beboer av leilighet anser å være av en art som faller inn under Sameiets ansvar, skal meddeles styret som vil behandle saken.

Ved annen skade, eller for arbeider innenfor leilighetens vegger, står den enkelte eier/beboer fritt til å kjøpe eksterne tjenester. Arbeid knyttet til rør, elektriske installasjoner og peiser skal kun utføres av personell som er autorisert for utførelsen i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesområder.

13. Utleie

Sameierne har anledning til å leie ut sine seksjoner. Ved utleie skal styret underrettes om hvem som leier seksjonen og hvordan man kan få kontakt med eier.

Sameier plikter å videreformidle rundskriv eller andre meldinger fra styret i sameiet til leietager. Sameier plikter også å informere leietager om husordensreglene ved innflytting.

14. Endringer av husordensreglene



Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

For forhold som ikke særskilt er nevnt i husordensreglene, kan styret gi retningslinjer/instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til.

15. Overtredelse av husordensreglene

Ved overtredelser av husordensreglene kan styret gi skriftlig advarsel og/eller pålegg om retting og/eller tilbakeføring av ulovlige utførte tiltak.

Denne bestemmelsen innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter.



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift