



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 144 400
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HANS NORDAHL'S GATE 32-34
BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 678 872	1 885 220
Sum inntekter		1 678 872	1 885 220
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	
Annen driftskostnad		1 497 106	949 660
Sum kostnader		1 565 566	949 660
Driftsresultat		113 306	935 560
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 720	2 378
Sum finansinntekter		4 720	2 378
Annen finanskostnad		74	172
Sum finanskostnader		74	172
Netto finans		4 646	2 207
Ordinært resultat før skattekostnad		117 952	937 767
Ordinært resultat etter skattekostnad		117 952	937 767
Årsresultat		117 952	937 767
Totalresultat		117 952	937 767
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		117 952	937 767
Sum overføringer og disponeringer		117 952	937 767



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		55 303	111 707
Sum fordringer		55 303	111 707
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 071 486	1 054 837
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 071 486	1 054 837
Sum omløpsmidler		1 126 789	1 166 543
SUM EIENDELER		1 126 789	1 166 543

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 055 719	937 767
Sum opptjent egenkapital		1 055 719	937 767
Sum egenkapital		1 055 719	937 767
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 671	61 561
Annen kortsiktig gjeld		36 399	167 215
Sum kortsiktig gjeld		71 070	228 777
Sum gjeld		71 070	228 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 126 789	1 166 543



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459193

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 144 400
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HANS NORDAHL'S GATE 32-34
BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 922 144 400
HANS NORDAHL'S GATE 32-34
BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 678 872	1 885 220
Sum inntekter		1 678 872	1 885 220
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	
Annen driftskostnad		1 497 106	949 660
Sum kostnader		1 565 566	949 660
Driftsresultat		113 306	935 560
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 720	2 378
Sum finansinntekter		4 720	2 378
Annen finanskostnad		74	172
Sum finanskostnader		74	172
Netto finans		4 646	2 207
Ordinært resultat før skattekostnad		117 952	937 767
Ordinært resultat etter skattekostnad		117 952	937 767
Årsresultat		117 952	937 767
Totalresultat		117 952	937 767
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		117 952	937 767
Sum overføringer og disponeringer		117 952	937 767



Organisasjonsnr: 922 144 400
HANS NORDAHL'S GATE 32-34
BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		55 303	111 707
Sum fordringer		55 303	111 707
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 071 486	1 054 837
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 071 486	1 054 837
Sum omløpsmidler		1 126 789	1 166 543
SUM EIENDELER		1 126 789	1 166 543
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 055 719	937 767
Sum opptjent egenkapital		1 055 719	937 767



Sum egenkapital	1 055 719	937 767
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	34 671	61 561
Annen kortsiktig gjeld	36 399	167 215
Sum kortsiktig gjeld	71 070	228 777
Sum gjeld	71 070	228 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 126 789	1 166 543



Organisasjonsnr: 922 144 400
HANS NORDAHL'S GATE 32-34
BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

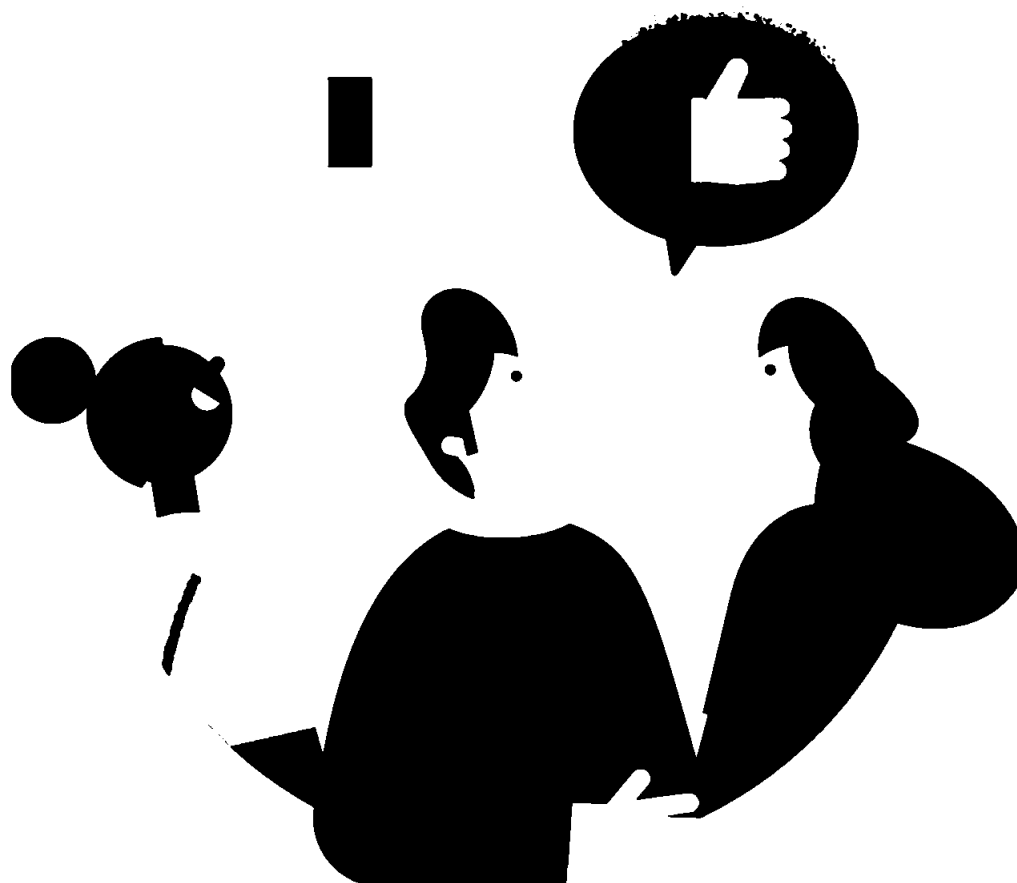
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Hans Nordahls Gate 32-34 Bs

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 27. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Hans Nordahls Gate 32-34 Bs. Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7973>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Husordensregler for sameiet
6. Sykkelbod/stativer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hans Nordahls Gate 32-34 Bs

Oddmund Seljestad

Ragnhild Gotun Desserud

Simen Angell Reiersdal



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Oddmund Seljestad og Ragnhild Desserud foreslås å signerer protokollen

Forslag til vedtak

Oddmund Seljestad og Ragnhild Desserud er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. S.7973 Årsrapport.pdf
- 2. 7973 Hans Nordahls gate 32-34 Boligsameie.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oddmund Seljestad	Hans Nordahls Gate 32
Styremedlem	Ragnhild Gotun Desserud	Hans Nordahls Gate 34
Styremedlem	Simen Angell Reiersdal	Hans Nordahls Gate 32
Varamedlem	Line Gjersø	Bondilia 21
Varamedlem	Lisa Laumann	Hans Nordahls Gate 34

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Hans Nordahls Gate 32-34 Bs

Sameiet består av 51 seksjoner.

Hans Nordahls Gate 32-34 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922144400, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Hans Nordahls Gate 32
Hans Nordahls Gate 34

Gårds- og bruksnummer :
79 138

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.

Hans Nordahls Gate 32-34 Bs 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 678 872,-.
Dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 565 566,-.
Dette er kr 112 866,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak etterslep av kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 117 952,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 055 719,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 132 000,- til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 forventer vi økt med kr 7 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hans Nordahls Gate 32-34 Bs.

Lån

Hans Nordahls Gate 32-34 Bs har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hans Nordahls Gate 32-34 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hans Nordahls Gate 32-34 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 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.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V8GXE-1HEO-LELEX-JY8JP-PATGY-AK15F



HANS NORDAHL'S GATE 32-34 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 922 144 400, KUNDENR. 7973

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 678 872	1 777 176	1 679 000	1 679 000
Andre inntekter		0	108 044	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 678 872	1 885 220	1 679 000	1 679 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	0	-7 200	-7 200
Styrehonorar	4	-60 000	0	-51 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 999	-6 984	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-86 515	-82 073	-87 500	-89 100
Konsulenthonorar	6	-885	-2 151	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-117 236	-83 060	-132 500	-132 000
Forsikringer		-71 852	-65 531	-68 000	-79 000
Kommunale avgifter	8	-527 993	-102 701	-262 000	-245 000
Energi/fyring	9	-233 244	-239 174	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-208 170	-190 156	-305 000	-215 000
Andre driftskostnader	10	-243 213	-177 831	-211 500	-252 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 565 566	-949 660	-1 452 700	-1 398 300
DRIFTSRESULTAT		113 306	935 560	226 300	280 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 720	2 378	0	0
Finanskostnader	12	-74	-172	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 646	2 207	0	0
ÅRSRESULTAT		117 952	937 767	226 300	280 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		117 952	937 767		



HANS NORDAHL'S GATE 32-34 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 922 144 400, KUNDENR. 7973

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		210	210
Forskuddsbetalte kostnader		55 093	111 497
Driftskonto OBOS-banken		115 922	103 853
Sparekonto OBOS-banken		955 564	950 984
SUM OMLØPSMIDLER		1 126 789	1 166 543
SUM EIENDELER		1 126 789	1 166 543
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 055 719	937 767
SUM EGENKAPITAL		1 055 719	937 767
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 399	21 409
Leverandørgjeld		34 671	61 561
Annen kortsiktig gjeld		0	145 806
SUM KORTSIKTIG GJELD		71 070	228 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 126 789	1 166 543
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 11.032021

Styret i Hans Nordahls Gate 32-34 Boligsameie

Oddmund Seljestad /s/

Ragnhild Gotun Desserud /s/

Simen Angell Reiersdal /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 169 280
Fjernvarme	292 332
TV/bredbånd	217 260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 678 872

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 999.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -885

SUM KONSULENTHONORAR -885

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -44 915

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -3 049

Drift/vedlikehold heisanlegg -44 096

Egenandel forsikring -12 000

Kostnader dugnader -13 176

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -117 236

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -415 575

Kommunale avgifter -112 418

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -527 993

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme -233 244

SUM ENERGI / FYRING -233 244

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -6 857

Lyspærer og sikringer -247

Vaktmestertjenester -77 989

Vakthold -67 545

Renhold ved firmaer -62 620

Snørydding -20 183

Andre fremmede tjenester -269

Kopieringsmateriell -758

Porto -1 559

Bank- og kortgebyr -5 186

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -243 213



10

Hans Nordahls Gate 32-34 Bs

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	140
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 580
SUM FINANSINTEKTER	4 720

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-74
SUM FINANSKOSTNADER	-74

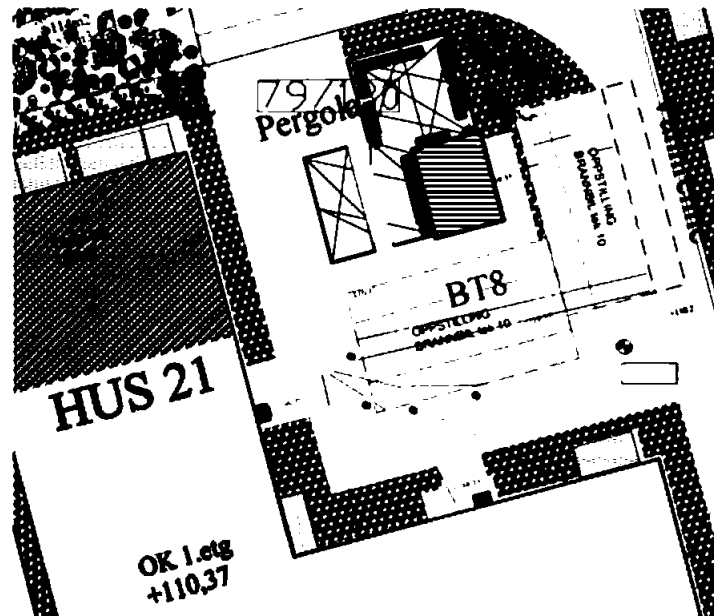


Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

- Styre har det siste året reforhandlet noen av våre leverandøravtaler for bedre tjenester og/eller pris, noe vi vil fortsette med.
- I forbindelse med veker-streiken har ikke vår leverandør SECURITAS AS ikke kunnet levert fullt ut i henhold til vår avtale. Sameiet har derfor fått returnert beløp for de tjenestene som ikke kunne leveres.
- I høst gjennomførte vi en korona-tilpasset sosial dugnad med servering av mat. Dette opplevde vi både var trivelig mellom naboer, samt at vi fikk vedlikeholdt og hevet fellesarealene på en god måte. Vi vil gjenta dette høsten 2021, og ber om at behov for gjøremål sendes styret fortløpende.
- Styret har hatt ettårsbefaring i høst med JM, noe utsatt grunnet korona-restriksjonene. Styret opplever at JM fortløpende tar tak i våre reklamasjoner. Av større reklamasjoner har det vært et arbeid med vedlikehold av pergolaen.
- Vi ber alle beboere melde inn til eventuelle reklamasjoner på våre fellesområder gjennom styret.
- Til adventstiden og jul fikk vi pyntet utenomhusarealet med juletre med belysning, og lykter. Dette vil vi fortsette med.
- Styret har startet forberedelser, både for opprydding av sykler, og innkjøp av plasseffektive sykkelstativ. Dette vil omfatte dagens sykkelbod, uteområdet tilknyttet pergolaen og garasjeplassen i P7. I tilknytning pergolaen er det tenkt å etablere sykkelbod med tak og vegger (se rødt skravert firkant på bildet under).

Siden dette er områder vi deler med andre sameier er vi i dialog med disse om dette. Økonomiske kostnader i forbindelse med prosjektet er tenkt å dekkes delvis av de involverte sameienes oppsparte midler, og forhåpentligvis vil Oslo kommune dekke 20% av de totale kostnadene etter søknad.



- Vi har i vinter hatt hyppige problemer med den ene ventilasjonen vår som leverer ventilasjon til halvparten av leilighetene i sameiet (hovedsakelig i 32). Vi er i dialog for å utrede dette nærmere med JM og Solland ventilasjon. Det er et pågående arbeid med å utbedre dette problemet sammen med disse aktørene.
- Styret benytter seg av vibbo som kommunikasjonskanal og oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med denne plattformen.

**Styret**

Styrerommet har ikke telefon, men kan nås på e-post hans-nordahls-gate-32-34@styrerommet.no

Se Hans Nordahls Gate 32-34 Bs hjemmeside på www.hansnordahlsgate.no for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Har vaktmesteravtale med Gårdreform AS.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles mot gebyr av styret.

Mal til postkasseskilt finnes digitalt på vibbo og skrives ut selv.

Endring av navn på porttelefon meldes til styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6865661. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet



Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering



VEDTEKTER

for

Hans Nordahls gate 32-34 Boligsameie

gnr 79, bnr 130 (endelig matrikkel tildeles senere) i Oslo kommune.

§ 1 Sameiets navn

Sameienes navn er Hans Nordahls gate 32-34 Boligsameie

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 51 boligseksjoner i Hus 21. Endelig gnr/bnr tildeles på et senere tidspunkt.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette private terrasser og boder. Balkonger inngår i bruksenhetenes hoveddel. Enkelte balkonger vil i stedet for å være tilleggsdel, få en tinglyst eksklusiv bruksrett til sin balkong.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen *bruksenheten*.

Det er fastsatt sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhetens bruksareal (BRA) eksklusiv balkong/terrasse/bod. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt eierbrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og eventuelt uteareal på eiendommen. Stamløsningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og for elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesareal. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameierne fellesbehov.

Hans Nordahls gate 32-34 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet felt A6, som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene på felt A6. Hans Nordahls gate 32-34 Boligsameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom utomhussameiet.



Områder som er felles for hele Grefsen Stasjon, som grøntarealer med turveier, felles avkjørsler og fellesområde for lek/opphold skal tilhøre Grefsen Stasjon Velforening. Alle utomhussameiene på Grefsen Stasjon (A1 +A2, A3, A4, A5, A6 og A7) har rett og plikt til å være medlem av Grefsen Stasjon Velforening og er pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

Det kan fastsettes husordensregler.

§ 4 Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har den enkelte sameier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til fritt å pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører om ny eiers eller leietakers navn samt om nye adresse på eier eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

§ 5 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom flere eier en seksjon sammen, må de før sameiermøtetets begynnelse utpeke en som kan utøve stemmeretten på sameiermøtet for sameierne.



Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderer
2. Valg av styre og varamedlemmer
3. Budsjett med vedlikeholdsprogram
4. Valg av revisor

§ 6 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som representerer minst 1/10-del av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7 Sameiermøtets vedtak

På sameiermøtet representerer hver seksjon en stemme. En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt. Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene.
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven.
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 11.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:



- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter.
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11.
- d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 8 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer (inkl. styreleder) velges av sameiermøtet for to år av gangen og varamedlemmer for et år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget.

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstedet. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for. Sameiet tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt. Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Disse skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Inntil formelt styre er valgt, besitter hjemmelshaver styrefunksjonen

§ 9 Bruken av eiendommen

9.1. Generelt

Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig



og rengjort.

9.2. Bygningsmessige arbeider

Utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren, dersom sameiet har vedtatt dette. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

9.3. Renovasjon

Plass for renovasjon er plassert på fellesområdet, og skal kun benyttes til ordinær husholdningsavfallshåndtering.

§ 10 Vedlikehold av fellesarealer

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag/dekker, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11.

Sameiet har pliktig medlemskap i utomhussameie og velforening. Fordeling av fellesutgifter iht. vedtektenes § 11.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

§ 11 Vedlikeholds- og driftsomkostninger



Sameierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameierbrøken, med mindre noe annet følger av denne paragraf.

Vedlikehold av tilleggsdeler til seksjoner er en særutgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til med unntak av utvendige flater (fasader), samt bygningstekniske konstruksjoner.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til en eventuelt flere bestemte bruksenhet(er), skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den/de enkelte bruksenhet(er) eller etter forbruk.

Kostnadene til fjernvarme skal fordeles etter sameiebrøk med mindre det blir installert egen måler for hver seksjon.

Kostnader til kabel-TV og eventuelt bredbånd skal fordeles likt på hver boligseksjon.

§ 12 Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13 Ansvar for egen seksjon

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte sameiers bruksrett, jfr. § 11. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra avgreiningspunktet på stamledningsnettets inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Bygningsmessig (konstruksjonsmessig) vedlikehold av balkonger/terrasser med rekkverk vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn og rensking av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.



Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjananse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det, samt godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 15 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at sameiets forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må sameierne selv dekke med egen forsikring.

§ 16 Ansvar for fellesutgifter

Sameiet har panterett i sameiets seksjoner etter loven.

§ 17 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierer.

§ 18 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19 Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer lov om eierseksjon av 27. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 61 500,-.

En regulering på kr 1 500,- utfira konsumprisindeksen fra 2020.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 61 500,-



Sak 5

Husordensregler for sameiet

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Flere har etterlyst husordensregler for sameiet. Disse ble utarbeidet av styret den 22.09.2020.

Reglene legges frem for årsmøtet 2021 og evt. endringer kan tas inn dersom årsmøtet vedtar dette. Reglene er imidlertid gjeldende frem til årsmøtet 2021

Vi ber alle beboere vise hensyn til hverandre slik at alle kan ha det best mulig her i sameiet vårt.

Styrets innstilling

Ordensreglene vedtas gjeldende.

Forslag til vedtak

Husordensreglene vedtas med endringer fremmet av beboere. Styret gir fullmakt til å behandle endringene. Ordensreglene er gyldige etter avholdt årsmøte.

Vedlegg

1. Ordensreglement for Hans Nordahls gate 32.pdf



Ordensreglement for Hans Nordahls gate 32-34

Formål

Det vises til sameiets vedtekter §3. Ordensreglene har til hensikt å legge til rette for gode boforhold og trivsel innen sameiet og mellom naboer, verne om eiendom, anlegg og fellesutstyr samt bidra til å bevare et enhetlig preg.

Virkeområde

Ordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for etterlevelse, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder disse.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00.

Musikkanlegg og instrumenter må ikke spilles på et lydnivå som sjenerer naboer.

Ved anledninger som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Eksempelvis ved innflytting, modernisering eller reparasjoner, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.
- Banking, boring, hamring o.l. må ikke foregå på søn- /helligdager

Balkong/terrasser

Den enkelte beboer plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse. Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares her. Utvendige oppheng er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å riste eiendeler over rekkverk. Balkonger må ikke spyles slik at det renner vann. Gass eller elektrisk grill kan benyttes. Engangsgrill og kullgrill er ikke tillat. Det må tas særskilt hensyn til naboene ved grilling og røking.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på eiendommens fasade, slik som installasjoner på tak, egen balkong/terrasse eller bygningens konstruksjon for øvrig. Eventuelle ønskede utvendige tiltak søkes og avtales skriftlig med styret og eventuelt bygningsmyndighetene. Tiltak igangsatt uten skriftlig avtale med styret eller generell avklaring i sameiermøtet, vil kunne bli krevd tilbakestillt.

Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å bidra til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom. Fellesarealer og rømningsveier skal holdes fri for private gjenstander grunnet renhold og brannsikkerhet. Det er tillatt med dørmatter. Eventuell utsmykking av vegger eller planter må avtales med styret.

Hoveddørene skal aldri forlates før de er gått i lås. Det påligger enhver å sørge for at disse holdes låst for å sikre at uvedkommende ikke får tilgang til sameiets bygninger. Dersom automatisk dørlukker ikke fungerer skal døren trekkes i lås. Strømstøpsler til automatiske dører må aldri kobles i fra, da dette medfører kostnader.

Hver enkelt beboer plikter å påse at porttelefon og postkasser er utstyrt med korrekt navn. Oppdatering av porttelefon meddeles styret. Postkassene skal utvise likhet.

Ved anrop fra porttelefonen skal en kun åpne for de man har til hensikt å slippe inn i egen bolig.

Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.



Boder og bodområde

Dørene inn til bodområdet skal alltid være låst, selv ved korte fravær. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden. Det er ikke tillatt å oppbevare brann eller andre eksplosjonsfarlige væsker, gassflasker, luktsterke gjenstander, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy eller skadedyr i boden. Beboere plikter å holde egen bod ren og i forsvarlig orden.

Brannvern

Heisen skal ikke brukes dersom brannalarm går.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr må dette umiddelbart meldes til styret.

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette fellesområdene. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for sin leilighet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Skadedyr og avfallshåndtering

Følgende nevnes for å minske muligheten for at skadedyr o.l. får adgang og trives:

- Hoveddørene skal til enhver tid holdes lukket og låst, ved behov for åpne dører over tid, skal disse følges med på.
- Skadedyr tiltrekkes av avfall. Småkryp som sølv- og skjeggkre kan følge med pappesker. Avfall skal derfor aldri oppbevares utenfor leilighet, hverken på veranda/terrasse, bod, garasje eller i fellesområder. Det skal alltid bringes direkte til avfallshåndteringspunkt og sorteres etter Oslo kommune sine retningslinjer. Avfallsdunkene skal ikke overfylles eller settes utenfor dunkene. Pappemballasje skal rives/skjæres ved behov, sorteres og kastes i egne beholdere.
- Renovasjon er kun beregnet til ordinært husholdningsavfall og papir. Glass, metall og andre farlige gjenstander kastes i kommunens innsamlingsbeholdere. Større avfall, el-avfall og byggavfall er hver enkelt beboers ansvar og må leveres en av Oslos miljøstasjoner.
- Det må aldri kastes mat utenfor. Dette være seg mating av dyr eller lignende. Fugler, kjæledyr eller annet kan om nød mates andre plasser utenfor sameiets eiendom.
- Matvarer og dyrefôr skal kun oppbevares i leiligheten. Om du må oppbevare slikt i bod, skal dette være i tett beholder.
- Oppdager du et skadedyr i bygget er du pliktig til å varsle styret.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så fremt dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Hunder skal føres i bånd innenfor boligsameiets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr oppmuntres til å luftes andre steder enn på lekeplasser og sandkasser.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- Ved skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av boligsameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av boligsameiets vedtekter. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Vedtatt av styret den 22.09.20

Godkjent av årsmøtet i sameiet den 22.04.21



Sak 6

Sykkelbod/stativer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret har startet forberedelser for innkjøp av plasseffektive sykkelstativ. Dette vil omfatte dagens sykkelbod, uteområdet tilknyttet pergolaen og garasjeplassen i P7. I tilknytning pergolaen er det tenkt å etablere sykkelbod med tak og vegger (se rødt skravert firkant i vedlagt bilde, for tenkt plassering).

Siden dette er områder vi deler med andre sameier er vi i dialog med disse om dette. Økonomiske kostnader i forbindelse med prosjektet er tenkt å dekkes delvis av de involverte sameienes oppsparte midler, og forhåpentligvis vil Oslo kommune dekke 20% av de totale kostnadene etter søknad

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å planlegge, anskaffe og etablere sykelparkeringplasser og -bod i dagens sykkelbod, garasjeplass og i tilknytning til pergolaen i utenomhusområdet på vegne av sameiet.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt.

Vedlegg

1. Skjerm bilde 2021-01-11 kl. 20.17.18.png



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Sameiet er ute etter personer som har tid og engasjement for å bidre til felleskapet.

For deg som er interessert vil dette være en fin mulighet til å få:

- Organisasjonserfaring
- Erfaring med styrearbeid
- Kompetanse innen bolig og forvaltning
- Et utvidet kontaktnettverk i sameiet
- Kurs og opplæring, f.eks. via OBOS

I tillegg vil du gi et godt og viktig bidrag til vårt bomiljø!

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Vegar Simensen

Vegard er en hyggelig nabo som ønsker å bidra til felleskapet.

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Lisa Laumann

Lisa har sittet i styret siden etableringen oktober 2018. I dag er hun varamedlem og ønsker i hovedsak å la andre slippe til, men stiller seg disponibel ett år til dersom andre kandidater ikke melder seg.

Simen Angel Reiserdal

Simen har sittet i sameiet styre siden etableringen oktober 2018. Simen ønsker i utgangspunktet å gi vervet videre, men er åpen for å sitte ett år til dersom ingen andre kandidater stiller.

Kristin Rødahl

Kristin er en omsorgsfull og ansvarlig nabo som bryr seg om de rundt seg og sameiet. Kristin har sagt seg villig til å stille som varamedlem fra 2021.

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Oddmund Seljestad

Oddmund har sittet som sameiets styreleder siden opprettelsen og er derfor oppe til valg igjen. Vi er så heldige at Oddmund har sagt seg villig til å sitte i en ny toårsperiode. Oddmund er en pliktoppfyllende og ansvarsbevisst styreleder som vil det beste for sameiet og fellesskapet.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oenf@obos.no

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