



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 443 906
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 811 405	1 665 910
Sum inntekter		1 811 405	1 665 910
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		1 288 893	1 280 040
Sum kostnader		1 345 943	1 335 090
Driftsresultat		465 462	330 820
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 044	39 829
Sum finansinntekter		40 044	39 829
Annen finanskostnad		101 049	121 375
Sum finanskostnader		101 049	121 375
Netto finans		-61 005	-81 546
Ordinært resultat før skattekostnad		404 457	249 274
Ordinært resultat etter skattekostnad		404 457	249 274
Årsresultat		404 457	249 274
Totalresultat		404 457	249 274
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		404 457	249 274
Sum overføringer og disponeringer		404 457	249 274



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			
Kundefordringer		140	140
Andre fordringer		6 922	16 784
Sum fordringer		7 062	16 924
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		602 354	386 043
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		602 354	386 043
Sum omløpsmidler		609 416	402 967
SUM EIENDELER		609 416	402 967

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 575 643	2 980 100
Sum opptjent egenkapital		-2 575 643	-2 980 100
Sum egenkapital		-2 575 643	-2 980 100
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 164 350	3 337 091
Sum annen langsiktig gjeld		3 164 350	3 337 091
Sum langsiktig gjeld		3 164 350	3 337 091
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		546	584
Leverandørgjeld		6 130	27 849
Annen kortsiktig gjeld		14 033	17 544
Sum kortsiktig gjeld		20 710	45 976
Sum gjeld		3 185 060	3 383 067
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		609 416	402 967



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412868

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 443 906
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 975 443 906
SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 811 405	1 665 910
Sum inntekter		1 811 405	1 665 910
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		1 288 893	1 280 040
Sum kostnader		1 345 943	1 335 090
Driftsresultat		465 462	330 820
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 044	39 829
Sum finansinntekter		40 044	39 829
Annen finanskostnad		101 049	121 375
Sum finanskostnader		101 049	121 375
Netto finans		-61 005	-81 546
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		404 457	249 274
Årsresultat		404 457	249 274
Totalresultat		404 457	249 274
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		404 457	249 274
Sum overføringer og disponeringer		404 457	249 274



Organisasjonsnr: 975 443 906
SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

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			
Kundefordringer		140	140
Andre fordringer		6 922	16 784
Sum fordringer		7 062	16 924
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		602 354	386 043
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		602 354	386 043
Sum omløpsmidler		609 416	402 967
SUM EIENDELER		609 416	402 967
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 575 643	2 980 100
Sum opptjent egenkapital		-2 575 643	-2 980 100



Sum egenkapital	-2 575 643	-2 980 100
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 164 350	3 337 091
Sum annen langsiktig gjeld	3 164 350	3 337 091
Sum langsiktig gjeld	3 164 350	3 337 091
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	546	584
Leverandørgjeld	6 130	27 849
Annen kortsiktig gjeld	14 033	17 544
Sum kortsiktig gjeld	20 710	45 976
Sum gjeld	3 185 060	3 383 067
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	609 416	402 967



Organisasjonsnr: 975 443 906
SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5524 St.Hanshaugterrassen Bs





Til seksjonseierne i St.Hanshaugterrassen Bs

Velkommen til årsmøte, 31 mai 2022 kl. 18:00 i Geitmyrsveien 7, 3. etasje.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte St.Hanshaugterrassen Bs det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i St.Hanshaugterrassen Bs
avholdes 31. mai 2022 kl. 18:00 i Geitmyrsveien 7, 3. etasje.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Hyblifisering
 - B) Restaurantdrift
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 20.04.2022
Styret i St.Hanshaugterrassen Bs

Reidar Karoliussen

Torstein Arne Bye

Øyvind Erichsen

Tove Gravdal

Harald Hertzberg H Helle

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reidar Karoliussen	Ullevålsveien 16 B
Styremedlem	Torstein Arne Bye	Ullevålsveien 16 B
Styremedlem	Øyvind Erichsen	Geitmyrsveien 1 B
Styremedlem	Tove Gravdal	Ullevålsveien 16 B
Styremedlem	Harald Hertzberg H Helle	Olaf Bulls Vei 82
Varamedlem	Christopher Wright	Geitmyrsveien 1

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om St.Hanshaugterrassen Bs

Sameiet består av 28 seksjoner.

St.Hanshaugterrassen Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975443906, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Ullevålsveien 16 A-B
Geitmyrsveien 1 B

Gårds- og bruksnummer:
217 380

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

St.Hanshaugterrassen 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.



Styrets arbeid

I likhet med 2020 har Sameiet vært påvirket av pandemien og de omfattende koronarestriksjonene. Dette medførte bla at årsmøtet måtte gjennomføres digitalt, med de ulemper dette medførte for enkelte av sameierne.

Vi har til tross av dette gjennomført 8 styremøter samt et konstituerende møte. I tillegg har det vært omfattende telefonkontakt mellom medlemmene. Også i år har det vært nødvendig med en forsiktig bruk av Sameiets midler, noe som har gjort at økonomien er noe bedre. Dette skyldes også at styret utlyste konkurranse på Sameiets forsikring. Av 4 interessenter var det bare Gjensidige som kom med tilbud. Gjennom forhandlinger fikk styret redusert forsikringspremien med ca kr 60000. I tillegg har styret løst en «gammel» inkassosak og dermed fått tilført ca kr 40000.

Viktige oppgraderinger/prosjekter som er blitt gjennomført er:

1. Rotteplagene i kjeller Ullevålsveien 16A. I samarbeid med eierne ble kjelleren tømt for alt skrot og søppel. Hansteen Eriksen og Sønner AS ivaretok tetting av rottehull, montering av manglende ventiler samt blokkering av 2 ødelagte vinduer. Misnøye med skadedyrfirma Pelias har resultert i at avtalen er sagt opp med virkning fra utløp av inneværende kontraktperiode fra september 2023. Styret takker alle involverte i oppryddingen.
2. Glasstaket i Geitmyrsveien 1 er blitt refuget. Her gjenstår det å få montert nytt blikk rundt nedre del av glasstaket, noe som planlegges utført i 2022.
3. Oppgradering av ny trapp i Geitmyrsveien er gjennomført, samt diverse arbeider på fasaden i bakgården. Alle arbeiderne er utført av Hansteen Eriksen og Sønner AS.
4. Oppgradering av hastigheten på internettet fra 100/100 til 1000/1000 er, etter forhandlinger med Homenet blitt gjennomført, uten økning i prisen.
5. Eier av næringsseksjonene 3 og 4 planlegger restaurantdrift i lokalene. Dette har medført mye møtevirksomhet mellom partene. Styret har satt mange begrensninger ihht støy, lukt, ventilasjon og søppelhåndtering for å ivareta beboernes interesser.

Påbudet fra Plan- og Bygningsetaten fra 2020 om å skifte ut vinduene i 1.etasje mot Ullevålsveien er fortsatt ikke gjennomført. Styret samarbeider med eier av næringslokalene om gjennomføringen ifm planlagt restaurantdrift.

Styret har gjennomført 2 dugnader med godt oppmøte og god arbeidsinnsats. Tusen takk til dere alle.

Styret ser frem til et nytt arbeidsår med flere interessante prosjekter, og vil takke alle som har bidratt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 811 405**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **1 345 943**.

Resultat

Årets resultat på kr **404 457** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr **588 706**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnippet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 395 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Det er budsjettert med kr. 300 000 i forsikring for 2022.

Lån

St.Hanshaugterrassen Bs har lån i OBOS-Banken.

Lånet er et annuitetslån med 3,4 % flytende rente.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet St. Hanshaugterrassen

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet St. Hanshaugterrassen.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapporten.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 1F255-8HGZY-GTE7M-GSF58-WIKLJ-8U47



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-25 05:13:51 UTC



Penneo document key: 1F255-8HGZY-GTE7M-GSF58-WIKLJ-8U147

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**



SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN
ORG.NR. 975 443 906, KUNDENR. 5524

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 729 104	1 592 976	1 678 000	1 729 000
Andre inntekter	3	82 301	72 934	7 500	3 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 811 405	1 665 910	1 685 500	1 732 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 894	-7 070	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 540	-82 200	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-6 830	-45 653	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-246 349	-264 691	-337 000	-395 000
Forsikringer		-313 612	-300 725	-310 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-316 339	-310 491	-319 800	-329 000
Energi/fyring		-25 805	-17 372	-30 000	-32 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 536	-152 907	-140 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-129 989	-98 931	-115 200	-113 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 345 943	-1 335 090	-1 405 050	-1 496 250
DRIFTSRESULTAT		465 462	330 820	280 450	235 750
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 044	39 829	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-101 049	-121 375	-106 000	-99 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-61 005	-81 546	-104 000	-97 000
ÅRSRESULTAT		404 457	249 274	176 450	138 750
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		404 457	249 274		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	3 729
Kundefordringer		140	140
Forskuddsbetalte kostnader		6 887	13 055
Driftskonto OBOS-banken		201 833	385 539
Sparekonto OBOS-banken		400 522	504
SUM OMLØPSMIDLER		609 416	402 967
SUM EIENDELER		609 416	402 967
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 575 643	-2 980 100
SUM EGENKAPITAL		-2 575 643	-2 980 100
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 164 350	3 337 091
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 164 350	3 337 091
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 033	16 104
Leverandørgjeld		6 131	27 849
Påløpte renter		546	584
Annen kortsiktig gjeld		0	1 440
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 710	45 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		609 416	402 967
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2022

Styret i Sameiet St. Hanshaugterrassen

Reidar Karoliussen /s/

Torstein Arne Bye /s/

Øyvind Erichsen /s/

Tove Gravdal /s/

Harald Hertzberg H Helle /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	937 944
Forretningslokale	559 332
Kabel-TV / Internett	137 724
Trappevask	70 104
Leie av fellesareal	24 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 729 104

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon, Gjensidige forsikring	35 342
Viderefakturert, utlegg Homenet	4 139
Refusjon, inkassosak	40 820
Nøkler	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	82 301

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 919, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 894.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 236
SUM KONSULENTHONORAR	-6 830

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-212 223
Drift/vedlikehold VVS	-5 779
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 821
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 192
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 335
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-246 349

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-199 769
Feieavgift	-5 985
Renovasjonsavgift	-110 585
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-316 339

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-39 575
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 950
Driftsmateriell	-1 070
Renhold ved firmaer	-72 300
Andre fremmede tjenester	-138



Trykksaker	-1 554
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 919
Andre kontorkostnader	-1 037
Porto	-670
Bank- og kortgebyr	-2 776
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-129 989

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	18
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	195
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 831
SUM FINANSINNTEKTER	40 044

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-100 958
Renter på leverandørgjeld	-91
SUM FINANSKOSTNADER	-101 049

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,15 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2019	-3 522 000
Nedbetalt tidligere	184 909
Nedbetalt i år	172 741
	-3 164 350
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 164 350



INNKOMNE FORSLAG

A) Hyblifisering - vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret i Sameiet St. Hanshaugterrassen.

Flertallskrav: 2/3 (66%)

I dagens vedtekter for Sameiet St. Hanshaugterrassen heter det i paragraf 2 med underpunkt 2-1 og 2-1 (1):

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

Det har i mange sameier, også i vårt, vært tendenser til hyblifisering av en del seksjoner, dvs at seksjonseier bygger om seksjonen til flere mindre hybler. Fra 1. juli 2021 er det kommet nye regler i **Eierseksjonslovens § 49** som omhandler *Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet*, hvor det heter:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om (paragrafene a-g). I denne sammenheng er den relevante paragrafen § 49 (g), hvor det heter:

- g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.*

Siden Sameiet ønsker kontroll med dette, tas det inn i paragraf 2-1 (1) en siste setning om at langtidsleie må forelegges styret. Om omsøkt langtidsleie forutsetter ombygging, må dette forelegges årsmøtet i henhold til Eierseksjonslovens § 49.

Forslag til vedtak:

Med denne bakgrunn foreslås denne nye formuleringen i vedtektene for Sameiet St.Hanshaugterrassen paragraf 2-1:

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Langtidsleie må forelegges styret til godkjenning
- (2) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning kan ikke gjøres uten en godkjenning med 2/3 flertall i årsmøtet, jfr. Eierseksjonsloven § 49.

De tidligere paragrafene 2-1 (2)–(5) endrer nummering til henholdsvis 2-1 (3)–(6)

B) Restaurantdrift

Sakens innledning og styrets innstilling

Eier av seksjon 3-4 har søkt Plan og Bygg om å benytte seksjonene 3-4 til restaurantdrift. Plan og Bygg har godkjent dette. Eier søker nå årsmøtet om leie av kjellerlokaler i 16A og tillatelse til å senke golv i egne seksjoner og tak i de lokaler som evt kan leies. Det foreligger foreløpige løsningsforslag fra eier etter dialog med Styret som i sin helhet legges fram for årsmøtet til behandling.

Saken har vært oppe til behandling i Styret flere ganger og Styret har i to runder stilt omfattende betingelser som forslagsstiller må oppfylle slik at det tas behørig hensyn til eventuelle plager for de andre sameierne. Forslagsstiller har da vært i styremøter og redegjort for hvordan han vil oppfylle de betingelser Styret har stilt. Disse er innarbeidet i forslaget til forslagsstiller. Det gjenstår diskusjoner av noen mer konkrete løsninger, og hvis forslaget blir vedtatt av årsmøtet vil det være naturlig å kontraktsfeste både slike betingelser og betingelser knyttet til økonomiske forhold. Siden årsmøtet ikke kan si nei til restaurantdrift (jfr juridisk betenkning) vil det uansett vedtak på årsmøtet være viktig å kontraktsfeste betingelser knyttet til næringsvirksomheten slik at urimelig ulempe for de andre sameierne unngås.

Styret har også gjennomført en juridisk betenkning omkring elementer knyttet til forslaget (ved hjelp av jurist fra OBOS), som gir en del avklaringer som vil være nyttige i diskusjonen omkring forslaget. Denne juridiske betenkningen vedlegges saken til informasjon for sameierne.

Forslagsstiller: Lars Erik Muhri Larsen
Flertallskrav: 2/3 (66%)

Søknad om bruk av fellesarealer i kjeller og installasjon av ventilasjonsanlegg.

Som eier av snr. 4 i sameiet, søker Ullevålsveien 39 AS om bruk av fellesarealer og installasjon av ventilasjonsanlegg. Forslaget vil gi leieinntekter til sameiet fra arealer som i dag står ubenyttet, og vil gi redusert støy sammenlignet med alternative løsninger. Mer utfyllende informasjon følger nedenfor. Tiltaket er også beskrevet i tidligere innkalling til ekstraordinært årsmøte den 9. mars 2022, som senere ble avlyst, samt etterfølgende informasjonsbrev sendt til alle seksjonseierne.

Bruk av fellesarealer i kjeller

Fellesarealene som ønskes benyttet er vaskeriet og rullerom (ca. 28 kvm.), samt noe av tilhørende «gangareal» i kjelleren under seksjon nr. 4. Arealet er vist på vedlagte tegning (bilag 1). De aktuelle fellesarealene er tenkt benyttet til installasjon av ventilasjonsanlegg samt fettutskiller. Arealene står i dag tomme og ubenyttet av sameiet/seksjonseierne, med unntak av vaskepersonell som skyller ut mopper i den store utslagsvasken.

På årsmøtet den 18.04.2016 ble det vedtatt at deler av kjeller under Ullevålsveien 16A skal leies ut til lager og støttestrukturer til næringsseksjonene over 5 + 5 år. Ettersom det er svært kort tid igjen av denne perioden, foreslås det at det vedtas en ny utleieperiode på 5 + 5 + 5 år.

Vi foreslår at det inngås en leieavtale på markedsmessige og tilsvarende betingelser som for lignende lokaler for 5 + 5 + 5 år. Styret gis fullmakt til å inngå slik leieavtale.

Vi vil besørge og bekoste nødvendig og forskriftsmessig ombygging/tilpasning av arealene slik at disse blir adskilt fra øvrige fellesarealer i kjelleren. Arealbruken vil ikke gå på bekostning av øvrige bod- eller fellesarealer i kjelleren, og vi vil også reetablere utslagsvask for skylling av mopper på egnet sted.

I forbindelse med ovennevnte ombygging og installasjonsarbeider, søkes det samtidig om permanent senking av takhøyde i vaskeriet/rullerom fra 2,2/2,3 meter til ca. 2,0/2,1 meter for å oppnå en hensiktsmessig utnyttelse av arealene over.

Ved å installere både ventilasjonsanlegg og fettutskiller i kjelleren vil potensielle støykilder plasseres lenger unna boligene enn om disse måtte plasseres inne i seksjonene. Vi håper derfor at årsmøtet stiller seg positive til denne løsningen.

Installasjon av ventilasjonsanlegg

Ventilasjonsanlegget ønskes installert med innluft fra bakgård gjennom to kjellervinduer og utluft i luftekummer/-graver mot Ullevålsveien. I tillegg er det behov for separat avtrekk fra kjøkken med utvendig ventilasjonskanal på sameiets fasade i bakgården i henhold til vedlagte tegning (bilag 2).

Utvendig ventilasjonskanal er allerede omsøkt og godkjent av Plan- og bygningsetaten (PBE) og Byantikvaren med spirorør (250mm). Vi mener det estetisk beste vil være å montere en rektangulær kanal med dimensjonene 400x150mm, som behandles med farge tilnærmet lik fasaden. Dette vil muligens utløse ny søknad/endringsmelding til PBE, som vi i tilfelle naturligvis vil sørge for å innhente. For å minimere støy, vil vi installere ventilasjonspumpe av type med støysvake vifter, samt sørge for lydisolering av taket opp mot overliggende boliger.

Vedtektsendring

Enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene slik foreslått krever vedtektsfesting, jf. esl. § 25 sjette ledd. Dersom årsmøtet vedtar at snr. 4 får disponere de aktuelle fellesarealene i kjelleren, foreslås følgende endring/tilføyelse i sameiets vedtekter:

Nytt punkt åtte (8) under punkt 3-1:

«Seksjon nr. 4 har enerett til å bruke arealer i kjelleren som er markert med skravert felt (gult/blått) i vedlagte tegning bilag 1, jf. esl. § 25 sjette ledd. Arealene skal benyttes til støttefunksjoner og/eller lager til seksjonen, herunder for eksempel til fettutskiller og ventilasjonsaggregat. Eneretten har en varighet på inntil 15 år fra 01.06.2022. Den som til enhver tid er eier(e) av snr. 4 har vedlikeholdsansvaret for arealene og alle innretninger som plasseres her, og skal i tillegg betale en markedsmessig og tilsvarende leie som for lignende lokaler i området.»

Tilbud om kompensasjon

Dersom årsmøtet vedtar at snr. 4 får disponere de aktuelle fellesarealene i kjelleren samt installere ventilasjonsanlegg, vil vi tilby følgende kompensasjon i forbindelse med tiltaket:

- Om ønskelig besørger og bekoster vi installasjon av ny utslagsvask for skylling av mopper o.l. med plassering etter styrets anvisning.

- Vi besørger og bekoster – i samarbeid med styret - prosjektering, søknadsprosess samt utskifting av vinduer og dører til seksjon nr. 4 ut mot Ullevålsveien. Utskifting av vinduer er i utgangspunktet sameiets ansvar, jf. vedtektene punkt 5-2, og sameiet er i henhold til pålegg fra PBE fra 2019 pålagt å skifte ut disse. Totalt sett estimeres disse kostnadene å beløpe seg til ca. kr. 250 000,-

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet vedtar at seksjon nr. 4 gis enerett til bruk av og rett til å leie vaskeri, rullerom og tilhørende gangareal slik som vist på bilag 1. Retten gjelder i en periode på 5 + 5 + 5 år - totalt inntil 15 år fra 31.05.2022. Arealene skal benyttes til støttefunksjoner og lagerareal for seksjonen. Eier av seksjonen besørger og bekoster nødvendig og forskriftsmessig tilpasning av arealene, og gis herunder rett til å senke takhøyden i arealene fra 2,2/2,3 meter til ca. 2,0/2,1 meter. Den som til enhver tid er eier(e) av snr. 4 har vedlikeholdsansvaret for arealene og alle innretninger som plasseres her, og skal i tillegg betale en markedsmessig og tilsvarende leie som for lignende lokaler i området. Styret gis fullmakt til å inngå leieavtale knyttet til bruken av arealene.

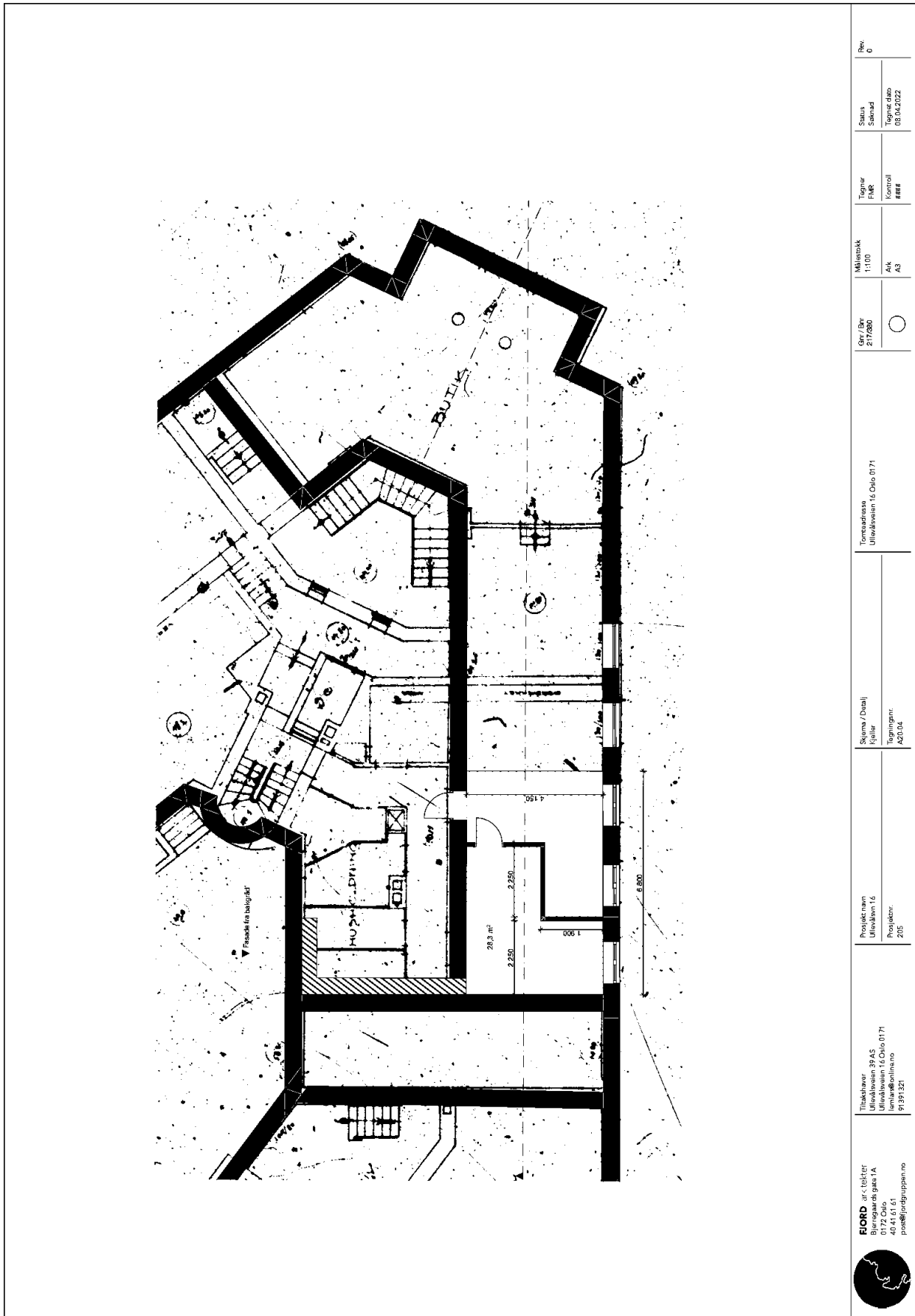
2. Årsmøtet vedtar at snr. 4 gis anledning til å installere avtrekk fra kjøkken med tilhørende rørføringer og utvendig ventilasjonskanal slik som vist på vedlagte bilag 2. Seksjonseier bærer alle kostnader knyttet til installasjonen, og har det fulle og hele vedlikeholdsansvaret for rør-/kanalføringer. Som kompensasjon for eneretten og installasjon av ventilasjonsanlegg skal eier av snr. 4:

a) Besørge og bekoste ny utslagsvask for skylling av mopper o.l. med plassering etter styrets anvisning.

b) Besørge og bekoste utskifting av vinduer og dører til seksjon nr. 4 ut mot Ullevålsveien, og alle prosesser i tilknytning til dette i samarbeid med styret.

Dersom punkt 1 vedtas:

3. Årsmøtet vedtar at det gjøres følgende tilføyelse i vedtektene punkt 3-1 nytt punkt (8): «Seksjon nr. 4 har enerett til å bruke arealer i kjelleren som er markert med skravert felt (gult/blått) i vedlagte tegning bilag 1, jf. esl. § 25 sjette ledd. Arealene skal benyttes til støttefunksjoner og/eller lager til seksjonen, herunder for eksempel til fettutskiller og ventilasjonsaggregat. Eneretten har en varighet på inntil 15 år fra 01.06.2022. Den som til enhver tid er eier(e) av snr. 4 har vedlikeholdsansvaret for arealene og alle innretninger som plasseres her, og skal i tillegg betale en markedsmessig og tilsvarende leie som for lignende lokaler i området.»



 FLOK arkitekter Bjørnsgårds gate 1A 0172 Oslo 40 41 67 67 post@flokgruppen.no	Titelshaver Utleieværen 39 AS Utleieværen 16 Oslo 0171 Utleieværen 16 Oslo 0171 97381321	Prosjekt navn Utleieværen 16 Prosjekt nr. 205	Skjema / Datoj Utgiver Tegning nr. A20.04	Tomteadresse Utleieværen 16 Oslo 0171	Gr / Bnr 217880	Målestokk 1:100 Ark A3	Tegner FNR Kontroll ###	Status Sesnad Tegnet dato 08.04.2022	Rev. 0
--	--	--	--	--	--------------------	---------------------------------	----------------------------------	---	-----------



FJORD arkitekter
Bjerregaards gate 1A
0172 Oslo
40 41 61 61
post@fjordgruppen.no

Tiltakshaver
Ullevålsveien 39 AS
Ullevålsveien 16 Oslo 0171
lem@ars@online.no
91391321

Prosjekt navn
Ullevålsvn 16
Tomteadresse
Ullevålsveien 16 Oslo 0171

Prosjektnr.
205

Gnr / Bnr
217/380

Skjema / Detalj
6 Fasade fra bakgråd

Tegningsnr.
A40-03

Målestokk
1:100

Ark
A4

Tegner
FMR

Kontroll
###

Status
Søknad

Tegnet dato
21.05.2021

Rev.
0



NOTAT

Til: Sameiet St. Hanshaugterrassen v/ styret
Fra: Ragnhild Løseth, Advokatene i OBOS
Dato: 08.04.2022
Kopi: Stefan Stensrud

Vedr. endring av næringsseksjon

Det vises til innsendt sak til Advokatene i OBOS den 17. mars d.å. med ønske om vurdering av diverse spørsmål i forbindelse med endring av en næringsseksjon i sameiet. Jeg har klippet inn henvendelsen under, samt besvarer de ulike spørsmål dere har stilt.

Vurderingene baserer seg på opplysningene som er gitt i oversendelsen hit. Eventuelle nye opplysninger eller endrede faktiske forhold vil kunne få betydning for vurderingene som er gjort og rådene som gis

St. Hanshaugterrassen sameie har vi for tiden en sak om disponering av næringslokaler. Det gjelder to seksjoner – nr 3 og nr 4, som tidligere har vært nyttet til henholdsvis solstudio og medisinsk hudpleie. Ny eier som har overtatt disse seksjonene ønsker å slå dem sammen fysisk og etablere restaurantdrift. Foreløpige planer om dette har vært forelagt styret/representanter for styret i sameiet tidligere uten at det har vært gjennomført noen realitetsbehandling i Styret. Vi har da heller ikke kommet med innsigelser til de tidlige foreløpige planene om dette.

Nå har eier søkt Plan og Bygg om endring av næringsvirksomhet til restaurantbedrift gitt noen nærmere spesifikasjoner i denne søknaden. Plan og Bygg har da godkjent endring av bruksformålet, samt sammenslåingen av to seksjoner fysisk (men de består som to seksjoner formelt, altså ingen resekjonering).

Vedtektene i sameiet har ulike reguleringer, blant annet i paragraf 9-8, av hvordan en bør forholde seg til endringer av seksjoner og hvordan godkjenning av endring av bruksformål etc bør foregå. Det synes å framgå av paragrafen at endring fra boligformål til næringsformål er spesielt regulert. Det framkommer imidlertid ikke noe spesielt om endring av type av næringsvirksomhet er regulert i vedtektene.

Styret stiller seg da noen spørsmål om juridiske problemstillinger knyttet til prosessen her

- 1. Skal Styret i sameiet i forkant av eiers søknad til Plan og Bygg om endring av næringsvirksomhet (I dette tilfelle til restaurant) gi en uttalelse (evt at uttalelsen følger søknaden fra eier) til Plan og Bygg om Styrets/årsmøtets holdning til spørsmålet. I dette tilfellet foreligger ikke dette og det har heller ikke blitt etterspurt av Plan og Bygg. Foreligger det her en forsømmelse fra Styret og er da evt behandlingen i Plan og Bygg ugyldig eller kan prosessen fortsette fra dette ståsted?*



Denne saken har en offentligrettslig side, og en privatrettslig side. Det er seksjonseier selv som følger opp den offentligrettslige siden, forholdet internt i sameiet er den privatrettslige.

Svar:

For at slike tiltak kan settes i gang kreves det både offentligrettslige tillatelse og en privatrettslig tillatelse. Her har altså eierne valgt å søke om offentligrettslig tillatelse før den privatrettslige tillatelsen er på plass. Ifølge plan og bygningsloven § 21-6 skal ikke kommunen vurdere det privatrettslige, bortsett fra i de helt åpenbare tilfellene. Styret hadde sikkert kunne sendt inn sine innsigelser, men det er svært usikkert om det ville hatt noen betydning. Det har uansett lite å si da seksjonseierne uansett mangler den interne private tillatelsen til å sette i gang, og det er lite hensikt for dere å forfølge det offentligrettslige sporet nå. Konklusjonen er at styret ikke har forsømt seg i relasjon til dette punktet og tillatelsen fra Plan- og bygningsetaten er ikke ugyldig i så måte.

2. Gitt godkjenningen av endring til restaurantvirksomhet gitt av Plan og Bygg, hvor langt strekker da Styret/årsmøtet sin rettighet til å evt nekte akkurat restaurantdrift seg gitt vedtektene i sameiet og sameieloven/eierseksjonsloven? Eller gjelder Styret/årsmøtets rettighet seg bare til å kunne forlange tiltak for eventuelt å avhjelpe eventuelle uheldige effekter knyttet til evt restaurantdrift? Det er foreløpig god dialog med eier om slike avbøtende tiltak.

Svar:

Nå er vi inne i den privatrettslige siden, og dette spørsmålet reguleres av eierseksjonsloven og vedtektene.

Som jeg skrev over er tiltaket avhengig av en offentligrettslig og en privatrettslig tillatelse før de kan sette i gang.

Får de ikke den privatrettslige tillatelsen de trenger vil ikke den offentligrettslige «trumfe» det. Begge tillatelsene må være til stede før de kan gjennomføre ombyggingen.

Behandling og vedtak på årsmøte

Først og fremst må spørsmålet om ombygging opp på årsmøte.

Det kreves 2/3 flertall av stemme på årsmøte for å gjøre et slikt vedtak.

Ifølge eierseksjonsloven § 49 2. ledd der det heter at:

Side 2 av 6.
[https://obosonline-my.sharepoint.com/personal/ragnhild_loseth_obos_no/documents/sameiet st.hanshaugterassen/diverse spm i forbindelse med endring og sammenslåing av seksjon_204145.doc](https://obosonline-my.sharepoint.com/personal/ragnhild_loseth_obos_no/documents/sameiet%20st.hanshaugterassen/diverse%20spm%20i%20forbindelse%20med%20endring%20og%20sammenslåing%20av%20seksjon_204145.doc)
08.04.22

BESKYTTET



Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

Dette spørsmålet må dermed legges frem på en måte som gjør at det er mulig å stemme over. Når det er krav til 2/3 flertall stilles det litt strengere krav til hva saken må inneholde. De øvrige seksjonseierne må få mulighet til å gjøre seg kjent med forslaget og hvilke konsekvenser det får.

Dersom vedtaket blir nedstemt, så har i utgangspunktet ikke eiere av næringsseksjonen den privatrettslige tillatelsen som trengs for å gjennomføre planen ihht plan- og bygningsetatens tillatelse.

Øvrige sameierettslige regler

Videre vil det kanskje være behov for å vurdere tiltakets lovlighet utover vedtaket på årsmøte. Det sameierettslige, og sameiets muligheter for å sanksjonere brudd på privatrettslige regler dersom bruken av seksjonen er/eller vil være i strid med vedtekter og husordensreglene.

Utgangspunktet i eierseksjonsloven § 24 er at seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonslovens regler. Ifølge forarbeidene til loven betyr dette;

«Når loven sier at seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon «med de begrensningene som følger av sameieforholdet», er det med referanse til vedtekter, ordensregler og avtaler seksjonseieren måtte være bundet av.»

Det står i eierseksjonsloven § 25 2. ledd; «Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.»

Videre sier bestemmelsen 4. ledd at regulering av bruken av næringsseksjonen kan fastsettes i vedtektene dersom eier samtykker. I forarbeidene til loven er dette beskrevet som:

Fjerde ledd omhandler bruk av næringsseksjoner. Regelens utgangspunkt er at seksjonseieren kan bruke en næringsseksjon til all slags næringsvirksomhet. Dette innebærer at det er tillatt å endre type næringsvirksomhet. En seksjon som brukes til å drive kiosk kan eksempelvis fritt endres til lagerlokale i stedet. Sameiet kan som hovedregel ikke blande seg inn i hva slags næringsvirksomhet som skjer i bruksenheten. Men siden sameiet kan ha et legitimt behov for å bestemme hva slags næringsvirksomhet som skjer i en næringsseksjon, bestemmer fjerde ledd at vedtektene kan

Side 3 av 6.
[https://obosonline-my.sharepoint.com/personal/ragnhild_losoeth_obos_no/documents/sameiet st.hanshaugterassen/diverse spm i forbindelse med endring og sammenslåing av seksjon_204145.doc](https://obosonline-my.sharepoint.com/personal/ragnhild_losoeth_obos_no/documents/sameiet%20st.hanshaugterassen/diverse%20spm%20i%20forbindelse%20med%20endring%20og%20sammenslåing%20av%20seksjon_204145.doc)
08.04.22

BESKYTTET

fastsette regler om dette. Betingelsen er at eieren av næringsseksjonen samtykker til dette. Uttrykket «tilslutning fra de det gjelder» i 1997-loven er byttet ut med «eieren» (av næringsseksjonen) for å adressere subjektet mer presist. På grunn av samtykkekravet er det mest aktuelt å fastsette vedtekter som låser en næringsseksjon til en bestemt form for næring i forbindelse med at sameiet opprettes

Etter hva jeg kan se er det ikke regulert i vedtektene hva næringsseksjonen skal brukes til, utover styrets rett til å vurdere dette ved godkjenning av ny seksjonseier for næring i vedtektene 2-2 (1). Etter denne bestemmelsen kan styret vurdere den planlagte virksomheten opp imot ulempebetraktninger for øvrige eiere og bebyggelsen. Men slik jeg forstår det så er de nye seksjonseierne allerede godkjent under kunnskap om endret virksomhet, og styret har ikke hatt noen innvendinger knyttet til det. Det kan dermed se ut som denne retten til å vurdere virksomheten er gått tap.

Slik jeg ser det er sameiets eneste mulighet til å begrense virksomhet som drives i lokalet, regulering i vedtektene, eller i avtale med aktuelle seksjonseier. Er det ikke vedtatt med tilslutning fra eier av næringsseksjon, eller regulert før seksjonen skiftet eier, har ikke sameiet mulighet til å nekte seksjonseier å leie ut til/drive serveringsvirksomhet.

I henhold til eierseksjonsloven § 28 kan årsmøte fastsette «alminnelige» ordensregler (husordensreglene). En begrensning i bruken av en næringsseksjon går etter vår mening utover det som kan karakteriseres som alminnelige ordensregler. Det kan dermed bli utfordrende å påberope husordensreglene og senere vedtak fra sameiermøte som et rettslig grunnlag for å begrense bruken av næringslokalet.

Vurdering av eierseksjonsloven § 25

Problemstillingen vil videre gå på hvorvidt sameiet kan pålegge seksjonseier å innrette virksomheten på en spesiell måte, og videre en ulempebetraktning i lys av generalklausulen i eierseksjonsloven § 25 og sameiets vedtekter.

Seksjonseier har som nevnt full faktisk og rettslig råderett over sin seksjon, men sameiet kan ha rett til å gripe inn om dette skjer på bekostning av andre seksjonseier eller brukere av eiendommen.

Forarbeidene sier følgende om hvordan denne bestemmelsen § 25 skal tolkes:

«Avgjørende er om ulempene er urimelig store, eller om de fremstår som unødvendige. Særlig i kombinerte sameier vil den enkelte måtte påregne visse ulemper som følge av endret bruk av andre seksjoner, for eksempel at et kontor omdisponeres til restaurant»

Dette gir noen holdepunkter på at de andre sameierne må tåle visse endringer i bruken, og at det i kombinerte sameierne ligger en slags aksept av at



næringsseksjoner endrer bruk over tid, og at det medfører en viss risiko for noen ulemper knyttet til det.

Terskelen ligger altså på om næringsseksjonen påfører de andre urimelige og unødvendig ulemper. Dette er naturligvis noe som vurderes svært konkret i hvert enkelt tilfelle og slik jeg forstår det er dere i dialog med eier om eventuelle avbøtende tiltak.

Næringsseksjonene skal på lik linje med boligseksjonene respektere sameiets husordensregler om stilletid osv.

3. *I forbindelse med etablering av restaurantdriften ønsker eier å benytte noen fellesarealer i sameiet (kjeller), bl.a. senke golvet noe i deler av «restauranten» og dermed senke taket noe i kjeller for å oppnå tilstrekkelig høyde i restauranten. Styret er i forhandlinger med eier om økonomisk kompensasjon til sameiet for dette. Dette vil leges fram for årsmøtet. Er det spesielle juridiske krav knyttet til en slik endring?*

Svar;

I tillegg til den offentligrettslig tillatelse som de allerede har, krever dette også vedtak på årsmøte, som dere også selv skriver. Det kreves 2/3 flertall av stemme på årsmøte for gjøre et slikt vedtak. Se under spm (1) for dette.

Dette spørsmålet må dermed legges frem på en måte som gjør at det er mulig å stemme over. Når det er krav til 2/3 flertall stilles det litt strengere krav til hva saken må inneholde. Seksjonseierne må få mulighet til å gjøre seg kjent med bakgrunnen for vedtaket.

Dersom vedtaket blir nedstemt, så har i utgangspunktet ikke seksjonseier den privatrettslige tillatelsen som trengs for å gjennomføre planen ihht plan-og bygningsetatens tillatelse.

Blir grensene for seksjonen utvidet, så kreves det en reseksjonering. Men dersom det bare er snakk om å bare senke gulv, så er nok ikke det nødvendig. Men dersom næringsseksjonen får større areal f.eks, bør det foretas en reseksjonering i relasjon til å endre sameiebrøk.

4. *Gitt godkjenning av restaurant fra Plan og bygg – og at den byggtekniske endringen legges fram for årsmøtet til behandling – hvilket flertall kreves av årsmøtet i denne saken. Dette synes å være en sak som ikke er regulert av vedtektene. Sameiet skal avholde årsmøte i løpet av mai måned, men saken skal til behandling i styret 20 april. Det hadde vært fint å få en juridisk vurdering av disse tingene slik at den kan foreligge til dette styremøtet.*



Svar:

Se svar over, det kreves 2/3 del flertall av de oppmøtte på generalforsamling for å vedta dette.

[https://obosonline-my.sharepoint.com/personal/ragnhild_loseth_obos_no/documents/sameiet st.hanshaugterassen/diverse spm i forbindelse med endring og sammenslåing av seksjon_204145.doc](https://obosonline-my.sharepoint.com/personal/ragnhild_loseth_obos_no/documents/sameiet%20st.hanshaugterassen/diverse%20spm%20i%20forbindelse%20med%20endring%20og%20sammenslåing%20av%20seksjon_204145.doc)
Side 6 av 6.
08.04.22

BESKYTTET



Kandidater til styreverv.

A Valg av en styreleder for 1 år

Som styreleder for 1 år, er Torstein Arne Bye foreslått.

B Valg av to styremedlemmer for 2 år

Som styremedlem for 2 år, er Tove Gravdal foreslått.

Som styremedlem for 2 år, er Reidar Karoliussen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, er Ida Hammarlund foreslått.

Som styremedlem for 2 år, er Fredrik Sårheim foreslått.

C Valg av ett varamedlem for 1 år.



Annen informasjon om sameiet

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.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles av styret på e-post.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 73627222. 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 lekkeplassutstyr. 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

2019	Nytt brannvarslingsanlegg	
2018	Brannsikringstiltak	Nye B30 dører fra leilighet til baktrapp Nye E130 vinduer baktrapp UL 16A Rensing av felles ventilasjon
2018 - 2019	Nye branndører (for- og bakdører)	
2017 - 2018	VVS Fellesanlegg	Avløp kjøkken G1 skiftet. Avløp/tilførsel UL16B skiftet høyre side kjøkken. Avløp/tilførsel UL16B 2-4 etg. Ny hovedstoppekran UL16B Hovedstoppekran G1 flyttet fra leilighet til fellesareal.
2016	VVS Fellesanlegg	Inkluderer maling av vinduskarmer
2015 - 2016	Rehabilitering av fasade	
2015	Branntekniske utbedringer i kjeller	
2012	Brannsikringstiltak	01.01.12 - Kontroll av sluttkerutstyr 01.02.12 - Brantetting i kjeller 01.10.12 - Brannklassifisering av dør inn mot portrom (søppelcontainere) 01.11.12 - Oppgradering av dører mot kjeller og loft (9 stk er byttet ut)
2011	Utbedring av tak (et begrenset område)	Is under taksteinene føreste til lekkasje i leil i 5 etg i Ullevålsveien 16a. Som følge av dette ble det gjort utbedringer av nedre del av taket i bakgården til Ullevålsveien 16A.
2010	Leddlys i entrè (Geitemyrsvn 1b)	
2009 - 2010	Piperehabilitering	Det er foretatt rehabilitering av 20 piper.
2009 - 2010	Gavlvegg /takluker	Gavlveggen mot Waldemar Thranesgate ble reparert Utskifting av 5 takluker
2009 - 2010	Nytt døråpnersystem	med mulighet for videoovervåkning
2008	Plaststrømpe i kloakkrør	Etter den store kloaklekkasjen i 2007 var det nødvendig å få montert en plaststrømpe i kloakkrøret. Sameiets hovedkloakkrør har fått en forlenget levetid på minimum 30 år som følge av dette.
2007	Raparasjon av hoved-og bakdører	Hoveddørene og bakdørene er reparert slik at de ikke sitter fast i karmen ved mye fuktighet og kulde.
2006	Reparasjon av vannlekkasje på tak	
2006	Nye varmekabler i takrenner	Varmekablene er blitt byttet og det er blitt montert jordfeilbryter i hovedsikringsskapet.
2006	Renspyling og vedlikehold av takrenner	



21

St.Hanshaugterrassen Bs

2006
2006

Skiftet begge utevannkranene
Oppussing av vinduer

Demontering av 7 kjellervinduer i 16B
samt montering av 7 ventiler har bidratt
til utlufting av fuktigheten i kjelleren.



5524 St.Hanshaugterrassen Bs

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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