



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 195 043  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS MAGNUS BERGS GATE NR 1  
Forretningsadresse: Magnus Bergs gate 1  
0266 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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

### 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, 17.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		700 364	352 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>700 364</b>	<b>352 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		602 788	325 428
<b>Sum kostnader</b>		<b>602 788</b>	<b>325 428</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>97 576</b>	<b>26 572</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24	426
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24</b>	<b>426</b>
Annen finanskostnad		37 759	41 425
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 759</b>	<b>41 425</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 735</b>	<b>-40 999</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>59 841</b>	<b>-14 427</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>59 841</b>	<b>-14 427</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>59 841</b>	<b>-14 427</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>59 841</b>	<b>-14 427</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 841	-14 427
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>59 841</b>	<b>-14 427</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 081 470	1 081 470
Sum varige driftsmidler		1 081 470	1 081 470
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 081 470	1 081 470
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 778	27 028
Sum fordringer		27 778	27 028
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		56 868	50 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		56 868	50 938
Sum omløpsmidler		84 647	77 966
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 166 117</b>	<b>1 159 436</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 367	
Udekket tap			55 474
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 367</b>	<b>-55 474</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>104 367</b>	<b>44 526</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 059 278	1 110 620
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 059 278</b>	<b>1 110 620</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 059 278</b>	<b>1 110 620</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		156	243
Leverandørgjeld		2 024	4 047
Annen kortsiktig gjeld		292	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 472</b>	<b>4 290</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 061 750</b>	<b>1 114 910</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 166 117</b>	<b>1 159 436</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 752159

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 195 043  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS MAGNUS BERGS GATE NR 1  
Forretningsadresse: Magnus Bergs gate 1  
0266 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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

#### 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, 28.09.2021



Organisasjonsnr: 934 195 043  
AS MAGNUS BERGS GATE NR 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		700 364	352 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>700 364</b>	<b>352 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		602 788	325 428
<b>Sum kostnader</b>		<b>602 788</b>	<b>325 428</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>97 576</b>	<b>26 572</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24	426
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24</b>	<b>426</b>
Annen finanskostnad		37 759	41 425
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 759</b>	<b>41 425</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 735</b>	<b>-40 999</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>59 841</b>	<b>-14 427</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>59 841</b>	<b>-14 427</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>59 841</b>	<b>-14 427</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>59 841</b>	<b>-14 427</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 841	-14 427
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>59 841</b>	<b>-14 427</b>



Organisasjonsnr: 934 195 043  
AS MAGNUS BERGS GATE NR 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 081 470	1 081 470
Sum varige driftsmidler		1 081 470	1 081 470

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 081 470	1 081 470
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 778	27 028
Sum fordringer		27 778	27 028

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		56 868	50 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		56 868	50 938

Sum omløpsmidler		84 647	77 966
------------------	--	--------	--------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 166 117</b>	<b>1 159 436</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	4 367	
Udekket tap		55 474
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 367</b>	<b>-55 474</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>104 367</b>	<b>44 526</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 059 278	1 110 620
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 059 278</b>	<b>1 110 620</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 059 278</b>	<b>1 110 620</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	156	243
Leverandørgjeld	2 024	4 047
Annen kortsiktig gjeld	292	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 472</b>	<b>4 290</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 061 750</b>	<b>1 114 910</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 166 117</b>	<b>1 159 436</b>



Organisasjonsnr: 934 195 043  
AS MAGNUS BERGS GATE NR 1

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



**AS MAGNUS BERGS GATE 1**  
**ORG.NR. 934 195 043**

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 30. JUNI 2021**

Generalforsamlingen i AS Magnus Bergs gate 1 avholdes **onsdag 30. juni 2021 kl. 19:00-21:00.**

På grunn av COVID-19 restriksjoner oppfordrer vi alle beboere til å delta via telefon-konferanse eller video-konferanse. Invitasjon med innringingsdetaljer og Teams-link vil bli sendt ut i forkant av generalforsamlingen.

Dagsorden / saker:

\*\*\*\*\*

Dagsorden / saker:

1. Godkjenning av dagsorden og innkalling
2. Styrets beretning og gjennomgang av årsregnskap (vedlagt)
3. Budsjett for 2021 (forslag vedlagt)
4. Valg av nytt styre
5. Orienteringssak: Status og gjennomgang av loftsprosjektet og tilhørende oppussingsarbeider
6. Forslag om utvidelse av oppussingsarbeidene i bygården
7. Oppdatering av vedtektene
8. Orienteringssak: Avtaler og tjenester vi kjøper inn
9. Orienteringssak: Økonomisk kompensasjon av Styret i Selskapet
10. Eventuelt

\*\*\*\*\*

- 1. Godkjenning av dagsorden og innkalling**
- 2. Styrets beretning og gjennomgang av årsregnskap (vedlagt)**
- 3. Budsjett for 2021 (forslag vedlagt)**
- 4. Valg av nytt styre:**
  - *Styret i AS Magnus Bergs gate 1 ble utvidet fra tre til fire personer på boligselskapets Generalforsamling den 29. juni 2020, og Styret har siden da bestått av en Styreleder og tre styremedlemmer. Dette for å sikre at Styret har nok arbeidskapasitet og kompetanse i det som antas å bli en hektisk periode fremover ifbm utbygging av loftet og tilhørende oppussingsarbeider.*



- *Styret foreslår å fortsette med 4 styremedlemmer ett år til, da vi står midt oppe i prosjektet med utbygging av loftet og tilhørende oppussingsarbeider. Vedtektene for AS Magnus Bergs gate 1 oppdateres i tråd med dette, se egen sak om vedtekter under*
  - a. **Vedtak 4.1:** *Henriette Ankerud velges inn som nytt styremedlemmer, og erstatter Helen Hanoa som trer ut av styret.*
  - b. **Vedtak 4.2:** *Kjersti Bjøntegaard, Ove Staubo Munthe-Kaas og Vebjørn Ulserød gjenvelges som styremedlemmer. Generalforsamlingen velger en Styreleder blant disse fire styremedlemmene.*

## 5. Orienteringssak: Status og gjennomgang av loftsprosjektet og tilhørende oppussingsarbeider

- AS Magnus Bergs gate 1 vedtok på en Ekstraordinær Generalforsamling den 8. mars 2021 å godkjenne den ferdig fremforhandlede Kontrakten (med vedlegg) mellom Predio AS og boligselskapet, og Kontrakten tredde dermed i kraft fra og med 8. mars 2021
- Boligselskapet mottok første delbetaling i tråd med Kontrakten 14 dager etter at Kontrakten trådte i kraft, og Predio AS (sammen med sitt søsterselskap Snekkerkompaniet AS) har siden jobbet med prosjektering og rammesøknad for utbyggingen av loftet vårt
- Rammesøknad ble sendt inn til Plan- og Bygningsetaten («**PoB**») i slutten av mai 2021 i tråd med tidsplanen som var vedlagt Kontrakten og som ble gjennomgått på møtet med alle beboerne
- Prosjektet går nå inn i en «ventefase» inntil PoB svarer på rammesøknaden for loftsutbyggingen, som er forventet i slutten av august/starten av september
- Styret vil forøvrig gi en grundig redegjørelse for status på prosjektet på Generalforsamlingen og svare på eventuelle spørsmål

## 6. Forslag om utvidelse av oppussingsarbeidene i bygården

- På Generalforsamlingen 8. mars 2021 og allmøtet for beboerne den 11. mai ble det nevnt at Styret vil foreslå å utvide beskrivelsen av oppussingsarbeidene i bygården i Kontrakten (Vedlegg 1) med enkelte tilleggsarbeider, for å gjøre en mer helhetlig oppgradering av fellesområdene når vi først pusser opp
- Dette fordi økonomien i prosjektet ligger an til å bli såpass god, at Styret mener det er forsvarlig å bruke noe mer av overskuddet på oppussing av fellesområdene
- Tilleggsarbeidene Styret foreslår er følgende:
  - a. *RFID nøkkelsystem i bygården generelt og til alle leiligheter*
  - b. *Sliping/oppgradering av terazzo dekke i hovedtrappeløp*
  - c. *Bytte av postkasser ved hovedinngangen*
  - d. *Baktrapp: Maling og overflate-oppussing, samt ny belysning*

e. *Spyling og rensing av kjøkken-soil*

f. *Rekkverk til trapp ut mot bakgård*

- Styret har ikke innhentet tilbud/prisanslag for hvor mye disse tilleggsarbeidene vil koste utover den avtalte fastprisen på oppussingsarbeidene i Kontrakten på totalt 4 663 916 kr, men vil be Predio AS gjøre dette umiddelbart dersom Generalforsamlingen vedtar å gå videre med disse tilleggsarbeidene
  - Styret tenker uansett å begrense kostnadsøkningen til maksimalt netto 500 000 kr, og vil kun bestille de tilleggsarbeidene som kan utføres innenfor denne rammen
- Styret har følgende forslag til vedtak:
  - a. **Vedtak 6.1:** *Styret i AS Magnus Bergs gate 1 skal snarest be Predio AS (Snekkerkompaniet AS) innhente tilbud og prise tilleggsarbeidene som er beskrevet over når rammesøknaden er godkjent høsten 2021, og får fullmakt av Generalforsamlingen til å bestille disse tilleggsarbeidene såfremt netto totalkostnad ikke overstiger 500 000 kr. Tilleggsarbeidene skal beskrives og reguleres i et vedlegg til Kontrakten.*

## 7. Oppdatering av vedtektene

- Styret har gjennomgått boligselskapets vedtekter, og disse trenger en oppdatering da de har vært uendret i mange tiår og ikke lenger passer helt med virkeligheten
- Styret har laget et forslag til reviderte vedtekter, som følger som vedlegg til denne innkallingen både i endringsmarkert- og ren versjon.
- Styret har følgende forslag til vedtak:
  - a. **Vedtak 7.1:** *Generalforsamlingen i AS Magnus Bergs gate 1 godkjenner herved forslaget til reviderte vedtekter i boligselskapet, og at de reviderte vedtektene i sin helhet erstatter de eksisterende vedtektene*

## 8. Orienteringssak: Avtaler og tjenester vi kjøper inn

- Styret har det siste året gjennomgått alle boligselskapets faste avtaler for å få oversikt og forsøke å redusere kostnader
- Styret har reforhandlet og oppdatert de avtalene hvor dette har vært mulig, og sagt opp enkelte andre avtaler (GET, mm.)
- Styret ønsker å gi en kort oppdatering på alle eksisterende avtaler og tjenester som vi kjøper i dag, samt hvilke andre tjenester boligselskapet bør vurdere om vi skal kjøpe eller gjøre selv

## 9. Orienteringssak: Økonomisk kompensasjon av Styret i Selskapet

- Styret i AS Magnus Bergs gate 1 har i mange år jobbet uten noen form for økonomisk kompensasjon, noe som er uvanlig i boligsameier/aksjelag og som gjør rekruttering til styret krevende.



- I påvente av endelig godkjenning av rammesøknaden for utbygging av loftet, har boligselskapet fortsatt en ganske svak balanse og likviditetssituasjonen. I lys av dette er det fortsatt ikke forsvarlig å vedta noen form for betaling til Styret på nåværende tidspunkt.
- Styret foreslår at dette tas opp som en separat sak på en Ekstraordinær Generalforsamling ila høsten 2021, når vi har fått svar på rammesøknaden for utbygging av loftet. Dersom rammesøknadene av en eller annen grunn ikke blir godkjent, må generalforsamlingen finne andre måter å styrke økonomien på, og da bør det også tas høyde for at Styret må kompenseres økonomisk fremover.

#### 10. Eventuelt

Alle beboere er velkommen, men hver leilighet har bare en stemme. Vennligst svar per mail eller returner slippen under til styreleder innen 29. juni 2021

Vedlegg til denne innkallingen er 1) regnskap for 2020, 2) forslag til budsjett for 2021 og 3) forslag til reviderte vedtekter (i ren og endringsmarkert versjon).

Med vennlig hilsen Styret,  
Helen, Kjersti, Ove og Vebjørn

----- melding om oppmøte / fullmakt -----

Navn (blokkbokstaver): .....

Jeg/vi kommer på generalforsamlingen

Jeg/vi er forhindret fra å komme på Generalforsamlingen 30. juni 2021, og gir med dette fullmakt til (styremedlem eller annen aksjonær):

.....

Signatur: .....



**AS MAGNUS BERGS GATE NR 1  
ORG.NR. 934 195 043, KUNDENR. 4008**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	384 000	352 000	0	0
Andre inntekter	3	316 364	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>700 364</b>	<b>352 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Regnskapsførerhonorar		-20 208	-19 695	0	0
Konsulenthonorar	4	-263 631	-14 211	0	0
Drift og vedlikehold	5	-11 750	-46 224	0	0
Forsikringer		-62 171	-57 453	0	0
Kommunale avgifter	6	-130 274	-112 326	0	0
Energi/fyring		-3 388	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-59 332	-39 362	0	0
Andre driftskostnader	7	-52 035	-36 158	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-602 788</b>	<b>-325 428</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>97 576</b>	<b>26 572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	24	426	0	0
Finanskostnader	9	-37 759	-41 425	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-37 735</b>	<b>-40 999</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>59 841</b>	<b>-14 427</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer:</b>					
Til opptjent egenkapital		4 367	0		
Udekket tap		0	-14 427		
Reduksjon udekket tap		55 474	0		



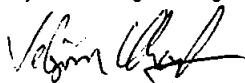
AS MAGNUS BERGS GATE NR 1  
ORG.NR. 934 195 043, KUNDENR. 4008

BALANSE

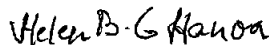
EIENDELER	Note	2020	2019
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	865 176	865 176
Tomt		216 294	216 294
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 081 470</b>	<b>1 081 470</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 035	0
Forskuddsbetalte kostnader		23 743	27 028
Driftskonto OBOS-banken		56 868	50 938
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>84 647</b>	<b>77 966</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 166 117</b>	<b>1 159 436</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	11	100 000	100 000
Opptjent egenkapital		4 367	0
Udekket tap		0	-55 474
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>104 367</b>	<b>44 526</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 059 278	1 110 620
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 059 278</b>	<b>1 110 620</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 024	4 047
Påløpte renter		156	243
Annen kortsiktig gjeld	13	292	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 472</b>	<b>4 290</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 166 117</b>	<b>1 159 436</b>
Pantstillelse	14	1 450 000	1 450 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, ~~2020~~ 2021

Styret i AS Magnus Bergs Gate Nr 1

  
Vebjørn Ulserød

Kjersti Bjøntegaard

  
Hellen B. Hanoa

Hellen B. Hanoa

  
Ove Staubo Munthe-kaas

  
Kjersti Bjøntegaard

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	384 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>384 000</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Refusjon skadesak	3 864
Ekstraordinær innkreving ifbm. heis	312 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>316 364</b>

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Move Consultancy AS	-2 694
Heisentreprenøren AS	-260 938
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-263 631</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 511
Kostnader dugnader	-239

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** -11 750

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 458
Vann- og avløpsavgift	-53 938
Feieavgift	-2 060
Renovasjonsavgift	-37 818

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** -130 274

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 197
Verktøy og redskaper	-4 389
Driftsmateriell	-3 793
Lyspærer og sikringer	-872
Vaktmestertjenester	-1 001
Renhold ved firmaer	-28 844
Gressklipping	-1 631
Porto	-117
Bank- og kortgebyr	-2 191

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** -52 035

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	24
-------------------------------------	----

**SUM FINANSINNTEKTER** 24

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 899
Andre rentekostnader	-2 860

**SUM FINANSKOSTNADER** -37 759

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	865 176
---------------------	---------

**SUM BYGNINGER** 865 176

Tomten ble kjøpt i 1914

Gnr.212/bnr.607

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 11****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 000,- fordelt på 8 aksjer à kr 12 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011

-1 450 000

Nedbetalt tidligere

339 380

Nedbetalt i år

51 342

-1 059 278

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 059 278**

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-292

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-292**

**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

1 059 278

**TOTALT**

**1 059 278**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger

865 176

Tomt

216 294

**TOTALT**

**1 081 470**



## Budsjett og regnskap for AS Magnus Bergs gate 1 (sammendrag)

	Med loft 2021 (B)	Uten loft 2021 (B)	Regnskap 2020 (A)
<b>Inntekter</b>			
Leieavgift (felleskostnader):	<b>384 000 kr</b>	<b>384 000 kr</b>	<b>384 000 kr</b>
- Per leilighet per måned	4 000 kr	4 000 kr	4 000 kr
Ekstraordinær inntekt	7 500 000 <sup>kr</sup>	200 000 <sup>kr</sup>	316 364 <sup>kr</sup>
<b>Totale inntekter</b>	<b>7 884 000 kr</b>	<b>584 000 kr</b>	<b>700 364 kr</b>
<b>Utgifter / drift</b>			
Regnskapsfører	-20 000 kr	-20 000 kr	-20 208 kr
Konsulentonorarer	0 kr	0 kr	-263 631 <sup>kr</sup>
Drift og vedlikehold	-15 000 kr	-15 000 kr	-11 750 kr
Forsikring	-58 000 kr	-58 000 kr	-62 171 kr
Kommunale utgifter	-135 000 kr	-135 000 kr	-130 274 kr
Energi/fyring	-5 000 kr	-5 000 kr	-3 388 kr
GET kanal + FIBER internett	-35 000 <sup>kr</sup>	-35 000 <sup>kr</sup>	-59 332 kr
Annen drift	-90 000 <sup>kr</sup>	-90 000 <sup>kr</sup>	-52 035 kr
Ekstraordinære kostnader (loft/heis/oppussing)	-5 681 916 <sup>kr</sup>	-178 000 <sup>kr</sup>	0 kr
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-6 039 916 kr</b>	<b>-536 000 kr</b>	<b>-602 788 kr</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 844 084 kr</b>	<b>48 000 kr</b>	<b>97 576 kr</b>
Finanskostnader (netto)	-37 500 kr	-37 500 kr	-37 735 kr
<b>Årsresultat</b>	<b>1 806 584 kr</b>	<b>10 500 kr</b>	<b>59 841 kr</b>



## Årsberetning 2020 for AS Magnus Bergs Gate 1

### 1. Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet har som hovedformål å gi beboerne bruksrett til bolig i selskapet eiendom. Selskapet ligger i Frogner bydel i Oslo kommune. Eiendommen har Gnr. 212, Bnr. 607 og Org.nr. 934195043. OBOS Eiendom har vært engasjert som forretningsfører for selskapet i 2020 og de foregående årene.

### 2. Rettviseende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet har beholdt leieavgiften per leilighet på 4,000kr per måned gjennom 2020, og har dermed hatt ordinære inntekter på 384,000kr i 2020. Dette er en økning fra 352,000kr i 2019.

I tillegg ba selskapet aksjonærene om en ekstraordinær innbetaling på 39,063kr per leilighet (totalt 312,500kr) høsten 2020 for å finansiere forprosjektet for evaluering av heis i bygården. De totale inntektene for 2020 kom derfor på 700,364kr. (Avviket skyldes at et mindre beløp fra en skadesak ble refundert).

Flere av selskapets kostnader økte en del i 2020 i forhold til 2019; kommunale utgifter økte med ca. 15,000kr, TV & Internett økte med ca. 20,000kr (pga LYNET fiber), andre driftskostnader økte med ca 15,000kr og Energi/Fyring økte med ca 3,400kr. Vi hadde ekstraordinære kostnader til konsulentonorarer på ifbm heisprosjektet på ca 263,000kr, men justert for at dette ble finansiert separat fra aksjonærene, var konsulentkostnader finansiert over driften ca 30,000kr lavere i 2020 enn året før.

Oppsummert ble årsresultatet positivt på 59,841kr, som er en klar forbedring sammenlignet med et negativt årsresultat på -14,427kr i 2019. Cirka 53,000kr av denne økningen stammer imidlertid fra at vi har holdt tilbake siste delbetaling til Heisentreprenøren AS pga forsinkelser og mangler ved forprosjektet, og denne saken ligger nå hos Forlikrådet til behandling. Justert for dette er årsresultatet for 2020 på ca 6,000kr, altså kun marginalt positivt.

Det bør også nevnes at pga en tidligere styreleder som glemte å overføre bygårdens strømabonnement til selskapet da han flyttet ut i 2012/2013, har selskapet ikke mottatt strømregninger for fellesarealene på mange år. Dette ble ryddet opp i 2020, så fra og med H2 2020 betaler vi igjen vår egen strøm. Vi må derfor påregne noe høyere kostnader til energi fremover, samt en ekstraordinær kostnad på ca 10,000kr i 2021 for å tilbakebetale deler av strømregningene den tidligere styrelederen har måttet betale (kun de siste 3 årene, resten anses som foreldet).

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapet eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Det bør dog bemerkes at bygården står



bokført til opprinnelig verdi, og at verdien av selskapet eiendommer og egenkapital trolig er betydelig høyere enn balanseførte verdier.

Styret mener imidlertid at selskapet har relativt lav fri likviditet for å håndtere daglig drift, nødvendig vedlikehold og uforutsette hendelser. Styret jobber derfor aktivt med et prosjekt som tar sikte på å bedre likviditeten i selskapet, og vurderer samtidig alternative planer hvis dette prosjektet ikke lar seg gjennomføre.

Det ble avholdt syv styremøter gjennom 2020, og dette litt uvanlig høye antallet styremøter skyldes arbeidet med forprosjektet for heis og salg av loftet. Dette arbeidet har fortsatt inn i 2021.

### 3. Ekstraordinære hendelser i 2020

#### a. Elisabeth Berge sin bortgang

Elisabeth Berge var styreleder i boligselskapet gjennom 2018, 2019 og inn i 2020 og gjorde en meget god jobb for aksjonærene gjennom hele sin periode som styreleder. Vinteren 2019/2020 ble Elisabeth alvorlig syk, og allerede 12. april 2020 døde hun tragisk etter kort tids sykdom.

For selskapet ble dermed perioden april-juni 2020 litt kaotisk, da vi måtte utpeke en midlertidig styreleder, samt få opprettet nødvendige rettigheter og tilganger for ny styreleder mtp signaturrettigheter, betalinger, osv. samtidig som forprosjektet for heisen pågikk. På generalforsamlingen 29. juni 2020 ble et nytt styre og styreleder formelt valgt, og driften i selskapet kom inn i normalt gjenge igjen.

#### b. Forprosjekt for installasjon av heis:

Selskapet engasjerte i mars 2020 Heisentreprenøren AS for å gjennomføre et såkalt forprosjekt for installasjon av heis. Formålet med dette forprosjektet var å kartlegge og analysere alle relevante forhold for å vurdere om boligselskapet kunne installere heis, samt utarbeide underlag/prosjekter og innhente priser og utarbeide totalbudsjett for en eventuell installasjon av heis. Prosjektet startet i 9. mars og skulle vært overlevert selskapet innen 15. juli, men ble kraftig forsinket og endelig rapport og tilbud fra forprosjektet ble overlevert styret i selskapet 4. november 2020.

Selv om forprosjektet ga oss en del viktige svar og nyttige avklaringer, mener Styret at Heisentreprenøren AS leverte en sluttleveranse for forprosjektet som hadde vesentlige mangler i forhold til Kontrakten, som var nesten 4 måneder forsinket i forhold til avtalt sluttdato i Kontrakten. Prosjektet krevde også gjennomgående mye mer oppfølging og arbeid fra boligselskapets side enn det som var avtalen da vi inngikk Kontrakten.



Som kompensasjon for de ovennevnte manglene ved leveransen mente styret det var rimelig at Heisentrepenøren AS ga boligselskapet et avslag på 10% av totalprisen i Kontrakten, og ergo reduserte totalprisen med 31 250 kr (inkl. mva). Heisentrepenøren AS godtok imidlertid ikke dette prisavslaget, og har tatt saken til Forlikrådet. Vi forventer at saken blir behandlet der og får en konklusjon ila høsten 2021.

#### **c. Salg av loftet og tilhørende oppussingsarbeider**

Etter å ha mottatt flere bud på loftet i bygården fra boligutviklere (uoppfordret) gjennom 2019 og våren 2020, begynte styret å se på mulighetene for et slikt salg på forsommeren 2020.

I tråd med vedtak 5.1 på generalforsamlingen den 29. juni 2020, satte styret i gang en strukturert prosess for å utrede et mulig salg av loftet samt tilhørende oppussingsarbeider av bygården (blant annet installasjon av heis), og dette arbeidet pågikk gjennom høsten og vinteren 2020.

Etter en anbudsrunde med 4 seriøse budgivere og forhandlinger med hver av disse, ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling den 2. desember 2020 for å orientere aksjonærene om fremdriften og for å be om fullmakt fra aksjonærene til å ferdigforhandle en kontrakt med den beste aktøren. Den EGF'en ga styret fullmakt til å ferdigforhandle og signere en kontrakt for salg av loftet, installasjon av heis og tilhørende oppussing med den aktøren som samlet sett ga det beste tilbudet, både med tanke på pris og gjennomføringsevne.

Styret jobbet derfor videre med et salg av loftet, og rett før juleferien 2020 valgte styret å gå videre med de to beste tilbyderne, Predio AS og Bonum AS, og startet detaljerte kontraktsforhandlinger med disse gjennom januar og februar 2021 med bistand fra advokat. Predio AS var villig til å strekke seg klart lengst i disse kontraktsforhandlingene, og endelig kontrakt ble derfor signert med dem den 19. februar 2021 og endelig vedtatt av den EGF i selskapet den 8.mars 2021.

Arbeidet med dette prosjektet har siden fortsatt i 2021.

#### **4. Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.

#### **5. Fortsatt drift**

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets resultat framkommer i resultatregnskapet og er overført til konto for egenkapital.



Selv om selskapets egenkapital ble noe styrket i 2019, opplever styret at likviditetssituasjonen er relativt svak. Styret opplever å ha god kontroll på situasjonen og evaluerer mulige tiltak for å styrke likviditeten og egenkapitalen fremover i tillegg til salg av loftet.

**6. Arbeidsmiljø**

Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser. Selskapet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret. Selskapet har ingen ansatte og har derfor intet sykefravær å rapportere.

**7. Ytre miljø**

Styret kan ikke se at selskapet drift forurensrer det ytre miljø i vesentlig grad.

**8. Likestilling**

Selskapet er positive til likestilling og bestreber likestilling i Styret. Etter Elisabeth Berge sin bortgang i April 2020 ble et nytt styre valgt på generalforsamlingen den 29.juni 2020 bestående av 2 kvinner og 2 menn, selskapets styre har dermed en god kjønnsbalanse.

Oslo, 18.06.2021

Vebjørn Ulserød

Styreleder

Helen Hanoa

Styremedlem

Kjersti Bjøntegaard

Styremedlem

Ove Staubo Munthe-Kaas

Styremedlem



**VEDTEKTER  
FOR  
AS MAGNUS BERGS GATE 1**

*Ajourført pr. juni 2021*

**§ 1**

AS Magnus Bergs gate 1 er et uansvarlig selskap (dvs. et vanlig aksjeselskap), hvis formål er drift og eventuelt salg av eiendommen Magnus Bergs gt. 1 i Oslo.

**§ 2**

Selskapets forretningsadresse skal være Magnus Bergs gt. 1, 0266 Oslo.

**§3**

Selskapets aksjekapital er kr. 100 000,- fordelt på 8 aksjer à kr. 12 500,- fullt innbetalt.

**§4**

Aksjene lyder på navn. I en aksjeprotokoll føres fortegnelse over aksjene, likesom eventuell transport innføres i denne protokoll.

**§5**

Selskapets styre består av en leder og to andre styremedlemmer valgt blant aksjonærene. Ved ekstraordinære tilfeller eller større prosjekter i bygården kan styret utvides til totalt fire styremedlemmer der en er leder. Styret velges av generalforsamlingen for ett år av gangen. Styrets leder og nestleder velges av det valgte styret. Nestleder er stedfortreder ved Styreleders forfall.

Leder har ansvaret for selskapets drift og forplikter selskapet ved sin underskrift. To styremedlemmer i fellesskap har også prokura. Alle fakturaer skal attesteres av et av styremedlemmene i tillegg til styrets leder. Det valgte styret skal til enhver tid være oppdatert i Brønnøysundregistrene.



## §6

Generalforsamlingen fastsetter faste leieavgifter for samtlige leiligheter i gården. Disse kan reguleres når generalforsamlingen finner det påkrevet.

## §7

Enhver som eier en aksje har rett til en ledig leilighet mot oppføring i aksjeeierboken og dennes spesifiseringer, på vanlige leievilkår og mot den til enhver tid gjeldende leieavgiften fastsatt av Generalforsamlingen.

## §8

Når en aksjonær ønsker å selge sin aksje og fraflytte gården, skal dette gjennom styrets leder meldes de andre aksjonærene. Dog skal selgeren stå fritt i valg av kjøper blant eller utenfor selskapets aksjonærer. Ethvert aksjeeierskifte må godkjennes av styret for at ervervelsen skal medføre rett til leie. Det skal særskilt gode grunner til for at styret skal kunne nekte slike eierskifter.

## §9

Hvis det foreligger vesentlig mislighold av leieavgift, andre vedtekter eller ordensregler, kan leieforholdet fra selskapets side sies opp overfor en aksjonær. Dette krever at minst 2/3 av aksjekapitalen forlanger dette.

## §10

Styret er ansvarlig for eiendommens vedlikehold. Det alminnelige vedlikehold innen de enkelte leiligheter besørges og bekostes av vedkommende aksjonær. Styret har anledning til når som helst å forvise seg om at leilighetenes vedlikehold er forsvarlig, og hvis mangel i så henseende er til stede, da å la det nødvendige arbeid utføre for en eventuell motvillig aksjonærs regning. Styret har videre plikt til årlig å forvise seg om at det utvendige vedlikehold er tilstrekkelig, og komme med eventuelle forslag til utbedringer før ordinær generalforsamling.

## §11

Aksjonærene har plikt til å varsle styret samt andre beboere ved påtenkte, vesentlige endringer av eksisterende bygningskonstruksjon i leilighetene.

## §12

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen for ett år av gangen. Fordeling av godtgjørelsen gjøres internt av styrets medlemmer.

## §13

Etter hvert driftsårs utløp avlegger styret revidert regnskap på den ordinære



generalforsamling. Denne avholdes innen utgangen av juni måned.

Innkalling til enhver generalforsamling skjer med minst 8 dagers varsel ved epost til samtlige aksjonærer.

Aksjonærer kan møte ved fullmektig, når denne selv er aksjonær og leieboer i gården. I generalforsamlingen gir hver aksje en stemme.

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle:

1. Fastsettelse av årsregnskap.
2. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, samt utdeling av utbytte.
3. Valg av styre.
4. Valg av forretningsfører.
5. Andre saker som i henhold til lov eller vedtekter hører inn under generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles så ofte styret finner det påkrevet eller når eiere av minst 1/2 av aksjekapitalen forlanger det. Styret har videre plikt til å holde aksjonærene informert om viktige anliggender/beslutninger som antas å være av interesse for aksjonærene.

#### **§14**

Til vedtektsendringer kreves at innehavere av minst 2/3 av aksjekapitalen stemmer for.



## ORDENSREGLER

*Ajourført pr. juni 2021*

### §1 Trappene:

Vask av fellesområder gjøres av innleid hjelp. Avtalen forvaltes av det til enhver tid sittende styre.

### §4 Oppbevaring i trappene:

Kasser, bøtter eller andre gjenstander skal ikke henses i trappeoppgangene.

### §5 Lufting:

Lufting til trappeoppgangene er ikke tillatt. Lufting fra kjøkken skal foregå gjennom ventil eller vindu.

### §6 Lufting i kjeller:

Kjellervinduer må holdes stengt (ikke stå åpne uten tilsyn).

Loft- og kjellerdører:

Kjellerdør og loftsdør skal låses og lyset slukkes når loft/kjeller forlates.

### §7 Låsing av dører:

Inngangsdører til hovedtrapp og kjøkkentrapp samt dør til portrom skal holdes låst.

Fellesarealer:

Det skal vises hensyn ved besøk fellesarealer tidlig om morgenen og sent på kvelden.

### §8 Lufting av tøy:

Lufting og banking av tøy skal ikke skje ut over balkongene mot gaten.

### §9 Tørking av tøy:

Tørking av klær kan ikke skje i hagen.

### §10 Bruk av hagen:

Det er tillatt å lufte husdyr i hagen så lenge dette skjer under tilsyn og med hensyn til de andre beboerne. Eier rydder opp etter husdyret. (Gjelder både forhagen og bakhagen).

### §11 Nattero:

Mellom kl. 2300 (kveld) og kl. 0700 (morgen) skal det vanligvis være ro i gården. Ved selskapelige anledninger skal det vises hensyn..Det samme gjelder når noen kommer sent hjem eller gjester går sent.

### §12 Beboere:

Styret skal holdes orientert om hvem som bor i leilighetene.

### §13 Utleie eller fremleie:

Fremleie av leiligheten eller utleie av deler av den er ikke tillatt uten styrets godkjenning.



**§14 Fellesrom:**

Gjenstander må ikke oppbevares i fellesrom eller i portrom uten tillatelse.

**§15 Fellesarealer og boder:**

Tekniske installasjoner må ikke gjøres i boder eller fellesarealer uten tillatelse fra styret.