



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 493 690
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 562 555	10 935 968
Sum inntekter		5 562 555	10 935 968
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	199 675
Annen driftskostnad		9 459 734	3 672 701
Sum kostnader		9 687 934	3 872 376
Driftsresultat		-4 125 379	7 063 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 397	4 043
Sum finansinntekter		20 397	4 043
Annen finanskostnad		148 267	180 168
Sum finanskostnader		148 267	180 168
Netto finans		-127 870	-176 125
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 253 249	6 887 467
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 253 249	6 887 467
Årsresultat		-4 253 249	6 887 467
Totalresultat		-4 253 249	6 887 467
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 253 249	6 887 467
Sum overføringer og disponeringer		-4 253 249	6 887 467



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		90 744	409 783
Sum fordringer		90 744	409 783
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 335 262	6 895 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 335 262	6 895 487
Sum omløpsmidler		2 426 006	7 305 270
SUM EIENDELER		2 426 006	7 305 270

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 357 545
Udekket tap		1 895 704	
Sum opptjent egenkapital		-1 895 704	2 357 545
Sum egenkapital		-1 895 704	2 357 545
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 164 427	4 141 681
Sum annen langsiktig gjeld		3 164 427	4 141 681
Sum langsiktig gjeld		3 164 427	4 141 681
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		597	1 022
Leverandørgjeld		982 460	732 837
Annen kortsiktig gjeld		174 226	72 186
Sum kortsiktig gjeld		1 157 284	806 045
Sum gjeld		4 321 711	4 947 726
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 426 006	7 305 270



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446420

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 493 690
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 971 493 690
SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 562 555	10 935 968
Sum inntekter		5 562 555	10 935 968
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	199 675
Annen driftskostnad		9 459 734	3 672 701
Sum kostnader		9 687 934	3 872 376
Driftsresultat		-4 125 379	7 063 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 397	4 043
Sum finansinntekter		20 397	4 043
Annen finanskostnad		148 267	180 168
Sum finanskostnader		148 267	180 168
Netto finans		-127 870	-176 125
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 253 249	6 887 467
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 253 249	6 887 467
Årsresultat		-4 253 249	6 887 467
Totalresultat		-4 253 249	6 887 467
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 253 249	6 887 467
Sum overføringer og disponeringer		-4 253 249	6 887 467



Organisasjonsnr: 971 493 690
SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		90 744	409 783
Sum fordringer		90 744	409 783
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 335 262	6 895 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 335 262	6 895 487
Sum omløpsmidler		2 426 006	7 305 270
SUM EIENDELER		2 426 006	7 305 270
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 357 545
Udekket tap		1 895 704	
Sum opptjent egenkapital		-1 895 704	2 357 545



Sum egenkapital	-1 895 704	2 357 545
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 164 427	4 141 681
Sum annen langsiktig gjeld	3 164 427	4 141 681
Sum langsiktig gjeld	3 164 427	4 141 681
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	597	1 022
Leverandørgjeld	982 460	732 837
Annen kortsiktig gjeld	174 226	72 186
Sum kortsiktig gjeld	1 157 284	806 045
Sum gjeld	4 321 711	4 947 726
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 426 006	7 305 270



Organisasjonsnr: 971 493 690
SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

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 tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Hammerstads Gate 23 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. april - 6. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Hammerstads Gate 23 Sameie. Avstemningen åpner 23. april kl. 09:23 og lukker 6. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5268>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppussing av oppgangene
6. Trærne våre
7. Inngjerding av hage
8. Opprydding i kjeller
9. Parkeringsordning ved fortauene
10. Valg av valgkomite for 1 år
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hammerstads Gate 23 Sameie

Pål Magnus Løken

Anne K Tveitan Ferignac

Kaja Kjærnsli Hartmark

Gaute Thorson Kolstad

Marie Louise Tank



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Anders Thome.

Forslag til vedtak

Anders Thome er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. 5268 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Magnus Løken	Valgt	2020-2021
Styremedlem	Anne K Tveitan Ferignac		2020-2022
Styremedlem	Kaja Kjærnsli Hartmark		2019-2021
Styremedlem	Gaute Thorson Kolstad		2019-2021
Styremedlem	Marie Louise Tank		2020-2022
Varamedlem	Alma Bukvic		2020-2021
Varamedlem	Petter Platou		2020-2021

Valgkomiteen

Oddbjørg Berge	2020-2021
Rannveig Dahle	2020-2021
Per Tronsmo	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Hammerstads Gate 23 Sameie

Sameiet består av 80 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971493690.

Sameiet ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med adresse Hammerstads Gate 23 A-E, gårdsnummer 46 og bruksnummer 72.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Hammerstads Gate 23 Sameie 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 PWC.



Styrets arbeid i Corona-året 2020

Styret har hatt 6 styremøter i 2020 og har i tillegg behandlet en rekke henvendelser fra sameiere og beboere. Gjennom året har styret publisert informasjon på sameiets hjemmeside, via nettportalen Vibbo, som sms og i mail. Vibbo fungerer både som en hjemmeside og som en kommunikasjonsplattform. Gjennom 2021 vil styret publisere informasjon både på hjemmesiden og Vibbo. Fra og med 2022 vil Vibbo bli den eneste kanalen for informasjon til sameierne. Styret anmoder eiere og leietakere om å registrere seg som brukere av Vibbo.

2020 har vært preget av større rehabiliteringsprosjekter og av coronapandemien. Sameiets årsmøte lot seg ikke gjennomføre som ordinært møte, men ble gjennomført som digitalt årsmøte innen de rammene som ble trukket opp av Stortinget. Styret hadde som ambisjon å invitere til informasjonsmøte på høsten, men pandemien tillot ikke dette. Heller ikke nå synes det mulig å møtes for å gjennomføre årsmøter. Vi ser fram til bedre tider. Nær alle styremøter har vært gjennomført elektronisk. Som i 2019 har styret hatt tett fokus på sameiets økonomi. Men i motsetning til i 2019, sank energiprisene dramatisk i 2020. Sammen med at soilrehabiliteringsprosjektet lot seg gjennomføre godt innenfor budsjettert ramme, bidro det til at sameiets økonomi var trygg året igjennom. Derved var det rom for å gjennomføre en vindusutskifting nr 2, og utskifting av søppelanlegget innen de ordinære økonomiske rammene.

I 2019 mottok sameiet pålegg fra Heiskontrollen om betydelig utbedring av samtlige heiser. Kone Heis, som hadde vedlikeholdsavtale på sameiets heiser, priset arbeidene så vidt høyt at styret ønsket alternativt tilbud. Dette har resultert i at avtalen med Kone Heis ble avsluttet i desember 2020 og at GM Heis nå er engasjert både for å utbedre påleggene og som sameiets partner på heisoppfølging.

Hammerstads gate 23 er forsikret i Tryg Forsikring. Forsikringen har blitt brukt to ganger i 2020, begge i tilknytning til betydelige vannskader. Den første vannskaden oppsto i forbindelse med soilrehabilitering i B-oppgangen. Ved spyling og rensing av soilen, viste det seg at avløpet var forstoppet lenger ut, og ikke klarte å ta unna de vannmengder som fulgte av denne operasjonen. Vannet slo derfor tilbake gjennom toalett i leilighet og fløt utover gulvene. I den andre saken, sprang et rør lekk og medførte store skader på gulvene. Begge sakene bidro til «stygg» skadehistorikk, noe som medførte en kraftig premieøkning for 2021. Styret er på saken og vil kreve 2022-premien redusert dersom kundeforholdet skal videreføres.

Innfesting av løse balkongskillevegger, samt å få lagt et brukbart balkongdekke på takpapp-dekket på balkongene i 8. etasje har fulgt styret over lenger tid, og har vært vanskelig å løse. Her har vi ikke funnet akseptable «hyllevarer», men håper nå spesialbestillingen går igjennom hos aktuelle leverandører.

Sameiets hage har vært gjenstand for krøftfullt engasjement gjennom 2020. Marie Louise Tank har stått i spissen for en handlekraftig dugnadsgjeng som verken lot seg stoppe av tornekraft eller gjenstridige røtter. Det ble nedlagt utallige timer i rydding og nyplanting. Arbeidene fortsetter våren 2021.

HMS arbeid

Vi legger vekt på brann og sikkerhet og minner om at trappeoppganger og kjellerganger er fellesareal. De skal holdes ryddig i forhold til fri ferdsel, og ikke brukes som lagerplass. Styret noterer at det til tross for meldinger til eierne fortsatt oppbevares gjenstander både i trappeoppganger og kjellerganger. Å fjerne dette påfører sameiet unødvendige kostnader. Våre balkonger er også rømningsveier. De må være møblert i forhold til fri ferdsel ved evakuering. **Skilleveggen mellom seksjonene skal kunne åpnes.**

Vedlikehold - økonomistyring

Styret har som mål at vedlikehold skal kunne gjøres innen rammen av ordinære fellesutgifter. Vi må forvente at kostnadene til vedlikehold øker framover. Bygget vårt har passert 80 år.

Gjenstående gjeld stammer fra rehabilitering av fasadene på begynnelsen av 2000-tallet. Ved framtidige låneopptak må avdragstiden være så vidt kort at gjeld ikke akkumuleres og blir til hindre for nye, nødvendige rehabiliteringer. Enkelte av prosjektene i vedlikeholdsplanen er strengt tatt ikke vedlikehold; det er investeringer for framtidig reduksjon av kostnader. Dette gjelder både mulig installering av vannmåler (for å redusere kommunale avgifter), kjøp av selvgående gressklipper (for å redusere løpende utgifter til plenklipp) og vurdering av individuell avregning av oppvarming. En slik sak; individuell avregning av oppvarming, eventuelt varmt vann, vil bli forelagt sameiemøtet til beslutning. Styret investerings- og vedlikeholdsplan ser slik ut:

Per i dag ser planen ut som følger:

Aktivitet	2021	2022-2026
Vedlikehold av tak		x
Reparasjon av identifisert skade på balkong	x	
Reparasjon av innfesting av balkongskillevegger	x	
Gulv på papp på balkongene i 8. etg.	x	
Utskifting av vinduer/vedlikeholde		x
Vurdere tiltak på inngangsfasade/gavlvegg	x	
Vedlikeholde inngangsfasade/gavlvegg		x
Vedlikehold alle heiser jfr pålegg	x	
Oppussing av 5 oppganger		x
Vurdere individuell måling av forbruk til oppvarming	x	
Installere vannmåler, budsjett kr 100.000	x	
Callinganlegg i A og E, 2*65.000	x	x
Selvgående gressklippere, 30.000	x	
Varmekabler i taknedløp	x	x
Asfaltere gårdsplass		x
Brannverntiltak	x	



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 5 562 555.

Dette er ca kr 20 500 lavere enn budsjettet og skyldes at bodleie var for høyt budsjettet. Andre inntekter består av korrigeringer på reskonto.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 9 687 934.

Dette er ca kr 509 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rekordlave energipriser. Videre har det vært en reduksjon av andre driftskostnader mot budsjett da behovet for ekstra vaktmestertjenester har vært redusert mot året før. For drift og vedlikehold er det en budsjettoverskridelse på ca kr 270 000 og dette skyldes ny avfallsløsning. Tiltaket var tenkt i 2021, men styret så det hensiktsmessig å utføre innværende år.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 253 249 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble nedbetalt kr 977 254 på sameiets gjeld dette regnskapsåret.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 268 723 og vi anser sameiets økonomi som god.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av heiser. Det

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 95 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hammerstads Gate 23 Sameie.

Lån

Hammerstads Gate 23 Sameie har lån i OBOS Banken med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

Parkering øker med kr 100 per måned f.o.m. 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Hammerstadsgate 23

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Hammerstadsgate 23s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Sameiet Hammerstadsgate 23



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 562 254	10 903 166	5 583 000	5 616 000
Andre inntekter	3	301	32 802	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 562 555	10 935 968	5 583 000	5 616 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-24 675	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-175 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-5 375	-5 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-146 920	-142 780	-147 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-4 245	-10 125	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-6 775 587	-549 860	-6 505 000	-754 000
Forsikringer		-303 556	-292 920	-340 000	-399 000
Kommunale avgifter	9	-730 339	-674 880	-732 000	-739 000
Energi/fyring	10	-802 040	-1 292 990	-1 470 000	-1 190 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 746	-350 160	-360 000	-365 000
Andre driftskostnader	11	-334 925	-353 736	-392 500	-360 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 687 934	-3 872 376	-10 196 500	-4 197 000
DRIFTSRESULTAT		-4 125 379	7 063 592	-4 613 500	1 419 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	20 397	4 043	10 000	0
Finanskostnader	13	-148 267	-180 168	-3 000	-94 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-127 870	-176 125	7 000	-94 000
ÅRSRESULTAT		-4 253 249	6 887 467	-4 606 500	1 325 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	4 529 922		
Til opptjent egenkapital		0	2 357 545		
Fra opptjent egenkapital		-2 357 545	0		
Udekket tap		-1 895 704	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	553
Forskuddsbetalte kostnader		90 744	409 230
Driftskonto OBOS-banken		212 066	692 440
Sparekonto OBOS-banken		2 123 196	6 203 047
SUM OMLØPSMIDLER		2 426 006	7 305 270
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 426 006	7 305 270
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	2 357 545
Udekket tap	14	-1 895 704	0
SUM EGENKAPITAL		-1 895 704	2 357 545
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 164 427	4 141 681
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 164 427	4 141 681
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 100	59 686
Leverandørgjeld		982 460	732 837
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Påløpte renter		597	1 022
Annen kortsiktig gjeld	16	142 126	12 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 157 283	806 045
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 426 006	7 305 270
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2021
Styret i Sameiet Hammerstadsgate 23

Pål Magnus Løken/s/ Anne K Tveitan Ferignac/s/ Kaja Kjærnsli Hartmark/s/
Gaute Thorson Kolstad/s/ Marie Louise Tank/s/

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 368 404
Parkering	154 800
Bod	27 300
Lagerlokale	6 000
Fryseboks	5 750
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 562 254

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonto	301
SUM ANDRE INNTEKTER	301

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 245
SUM KONSULENTHONORAR	-4 245

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Norconsult	-187 500
Avfall, EnviroPac AS	-222 122
Rehabilitering av soilrør, TT-Teknikk AS	-4 751 292
Utskifting av vinduer, VD Montasje AS	-1 108 854
Nye strømuttak, Coor Service Management AS	-29 989
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 299 756
Drift/vedlikehold bygninger	-27 397
Drift/vedlikehold VVS	-2 516
Drift/vedlikehold elektro	-76 113
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 356
Drift/vedlikehold heisanlegg	-230 544
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 060
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 096
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-53 750
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 775 587

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-512 290
Feieavgift	-22 650
Renovasjonsavgift	-195 399
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-730 339

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-70 759
Fjernvarme	-731 282
SUM ENERGI / FYRING	-802 040

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 455
Skadedyrarbeid	-8 340
Driftsmateriell (h.sak hageutstyr, søppelsekker)	-4 789
Lyspærer og sikringer	-14 879
Vaktmestertjenester	-132 927
Renhold ved firmaer	-84 761
Snørydding	-26 703
Gressklipping	-31 376
Andre fremmede tjenester (domene, nettside)	-555
Trykksaker	-3 483
Andre kontorkostnader	-796
Porto	-3 142
Bankgebyr	-3 703
Velferdskostnader	-2 016
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-334 925

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	248
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 149
SUM FINANSINTEKTER	20 397

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-140 928
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 339
SUM FINANSKOSTNADER	-148 267

**NOTE: 14****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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2013	-11 580 000
Nedbetalt tidligere	7 438 319
Nedbetalt i år	977 254
	<hr/>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 164 427

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Erstatning til seksjonseier etter rehabilitering 2014/2015

-12 500

Påløpte kostnader

-129 626

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-142 126



Annem informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på mail: hammerstadsqt23@styrommet.no

Sameiets hjemmeside finnes her: <https://hammerstadsgate23.no/>

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Coor Eiendomsdrift AS har ansvar for dagens vaktmestertjenester. Styret har i samarbeid med Coor utarbeidet en kontrakt for vaktmestertjenester. Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med 1 fast besøk på 3t/u der det utføres arbeid i henhold til avtale. Sameiet har også avtale om 24-timers beredskapsvakt tlf. 918 22 020. I tillegg har sameiet avtale om gressklipping, feiing, strøing og snørydding av med Vaktmesterkompaniet.

Ved skader og feil på bygget, feil med lys i oppganger, heis, porttelefon, søppelcontainere, vaskeri - kontakt vaktmester.

Beskjeder til vaktmester kan meldes som e-post til kundeservice.ced@coor.com.

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

Renhold og skadedyrkontroll på fellesområder

Metro Renhold har ansvar for ukentlig renhold i trappeoppganger og vaskeriet, og avtale om årlig vask av vinduer i oppganger og renhold i kjellerganger.

Stil Tekstilservice leverer matter til inngangspartiet i hver oppgang.

Sameiet har avtale med Anticimex om skadedyrkontroll. Det foretas rutinekontroll av åtestasjoner i kjellerganger, vaskeri, vaktmesterrom, og rundt bygningen.

Porttelefon

Det er nå skiftet porttelefonopplegg i oppgang D, C og B.

Vaskeriet

Fellesvaskeriet har 3 Miele vaskemaskiner, en stor tørketrommel, flere tørkeskap, en varmrulle og en kaldrulle. Driften av vaskeriet er helt avhengig av at alle brukere følger bruksanvisninger og ordensregler, tar ansvar og rydder etter seg. Driftsutgifter dekkes av sameiet, vedtatt på årsmøtet 2014. Problemer eller uhell meldes til vaktmester eller styret: hammerstadsqt23@styrommet.no



Parkering

Sameiet har 43 biloppstillingsplasser som leies ut. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret på hammerstadsgt23@styrerommet.no.

Søppelcontainere

Containerne ble installert i 2008, og to av dem reparert i 2017. I 2020 ble alle fire skiftet. Søppelcontainerne er beregnet til vanlig husholdningssøppel sortert i søppelposer, matavfall i grønne poser, plastavfall i blå poser, glass/metall i egen container og papp/papir i egen container. Annet søppel, så som møbler, klær, inventar osv. må fraktes til gjenbruksstasjoner. Meld gjerne fra til Oslo kommune dersom søppel ikke hentes; kundeservice@ren.oslo.kommune.no. Vi anmoder på det sterkeste at søppel aldri etterlates på utsiden av nedkastene.

Nøkler/skilt

Nøkler til inngang og kjellergang, henvendelse til styret. Navneskilt til porttelefon bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600330. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere at brannsikringsutstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Hammerstads Gate 23 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



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

- 2020 Utskifting av søppelanlegg, byttet 103 vinduer og rehabilitering av soilrør (rør i rørløsning).
- 2019 Ny porttelefon i oppgang B.
- 2018 Ny porttelefon i oppgang C. Nye regulatorer på radiatorer i oppgangene. Reparasjon av riss på balkonger. Ny rulle i vaskeri.
- 2017 Tilkobling fjernvarme. Reparasjon av avfallshåndteringssystem
- 2016 Oppfølging av balkongrehabilitering (1-års befaring)
- 2014 - 2015 Balkongfasaden: Ferdig rehabilitert. Mange dører/vinduer skiftet ut, alle vinduer og dører er malt utvendig.
- 2014 Ny heis i oppgang C
Fellesvaskeriet: 2 nye vaskemaskiner. Indre rom malt på dugnad.
- 2013 Fasadearbeider forprosjekt. Ytterdører til alle oppganger pusset opp
- 2012 Ny heis i oppgang D
- 2011 Ny heis i oppgang E.
Ny vaskemaskin i fellesvaskeriet.
Nye branndører i kjellergangene
- 2010 Reparasjon og oppussing av steintrapper i alle oppganger.
Vaskeriet, maling av tak og vinduer, reparasjon av veggfliser.
- 2009 Skifte av heis i oppgang B
Kontroll av alle sikringsskap, utskifting av brannventiler i alle oppganger
- 2008 - 2009 Skifte av soilrør- vann og avløp kjøkken
- 2008 Nytt porttelefonsystem, avfallsystem og sykkelstativ
- 2007 Skifting av styringssystem og dør i heis oppgang A
- 2005 - 2006 Fornyning og oppgradering av uteområdene med nytt anlegg for sykkelparkering, nytt sykkel- og søppelskur, oppgradering av hage med hellelagt sti og øvrig hageområde.
- 2004 Rehab. tak, ende- og inngangsfasade
Installert ny fyrkjelle
Reperasjon og vedlikehold heis
- 2002 Rehab. balkong og balkongfasade
- 2000 Oljet kjellergulv to ganger
Rehab. antenneanlegg. Installering UPC
Oppusset heiskupé i oppgang A



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000. Beløpet foreslås uendret mot i fjor, og gjelder fra styret ble valgt på ordinært årsmøte i 2020 og frem til i dag.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000



Sak 5

Oppussing av oppgangene

Forslag fremmet av: Wenche Lie Giæver

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dette prosjektet har i åtte år stått på vedlikeholdsplanen for gården, men er stadig blitt nedprioritert. Det er for øvrig fra styret forsikret om at oppgangene ville bli prioritert når arbeidet med rehabiliteringen av røropplegget var over.

Oppgangene er i dag sterkt preget av skader og forfall, de er skitne, med triste postkasser og stygge og skadede utgangsdører. Dette er resultat av år uten vedlikehold, og belastningene fra mange oppussinger i forskjellige leiligheter. Oppgangene gir et lite hyggelig møte med gården, både for oss som bor her og for besøkende.

Styrets innstilling

Det er riktig at oppussing av oppganger har vært ønsket i mange år. Dette står fortsatt på planen. Når oppussing av oppganger har blitt utsatt, følger det av at viktigere oppgaver har måttet prioriteres. Viktigere oppgaver i denne sammenheng er teknisk infrastruktur så som soilrør, callinganlegg, heisvedlikehold, holde tak og fasader hele og tette osv.

Sameiet har flere større vedlikeholdsoppgaver foran seg de kommende årene. Både tak og inngangsfasade har etter hvert en alder som tilsier økt vedlikehold.

Forslag til vedtak:

Oppussing av oppganger videreføres i sameiets vedlikeholdsplan. Styret tar sikte på å innhente pris og forelegge saken, inkludert finansiering, for årsmøtet i 2022.

Forslag til vedtak 1

Styret innhenter tilbud på oppussing av oppganger som omfatter sparkling og maling av tak og vegger, reparasjon av ødelagte trapper og dekke, nye postkasser, heis-dører, og oppussing av inngangsdørene i løpet av 2021.

Oppussing av oppgangene prioriteres på vedlikeholdsplanen, og gjennomføres innen sommeren 2022.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag:

Oppussing av oppganger videreføres i sameiets vedlikeholdsplan. Styret tar sikte på å innhente pris og forelegge saken, inkludert finansiering, for årsmøtet i 2022.



Sak 6

Trærne våre

Forslag fremmet av: Wenche Lie Giæver

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er et stort minus for gården og for oss som bor her at de vakre trærne våre er borte. Vi konfronteres daglig med den forfalne gården og den tilhørende ustelte plenen på kjøkkensiden. Det har også betydning for prisen på leilighetene våre. Trær verdsettes høyt når man skal legge inn bud på det stedet man skal bo.

Jeg har forstått av det var planen å plante nye trær, men at styret i stedet satset på at enkeltbusker i hekken vil vokse til trær. Dette vil om det lykkes, ta flere titalls år.

Styrets innstilling

Styret har ikke kommet til enighet med eieren av Gardeveien 2 om å plante litt større trær ved biloppstillingsplassen til erstatning for piletrærne som ble felt i forbindelse med bygging av garasjen.

Styrets vurdering er at en rettssak ville bli kostbar og ha usikkert utfall.

Styret vurderte derfor å plante trær på sameiets regning. Gartnerfirmaet som bisto oss med vurderinger av piletrærne har gitt oss følgende innspill:

- Det ligger høyspentledninger i bakken hvor hekken står og hvor dere ønsker å plante trær.
- Det er betydelig risiko knyttet til å grave her for plante store trær. Dessuten vil større deler av hekken bli skadet.
- Heller enn å plante nytt, foreslo firmaet at vi lar enkelte av hekkplantene vokse til trær.

Styret sluttet seg til denne løsningen høsten 2019. Ved klipping av hekken høsten 2019 ble det satt igjen "pisker" som skal stammes opp til trær.

Styret har ikke oversikt over kostnaden for planting i høyspentsonen, og vi advare mot å vedta et forslag med så usikre kostnadselementer.

Forslag til vedtak 1

Gården planter som tidligere planlagt, store trær på skillet til nabogården. Det er tidligere planlagt å plante trær her, prisen for dette er derfor kjent for styret. Dette gjennomføres sommeren 2021.

Forslag til vedtak 2

Sameiet slutter seg til styrets vurderinger og avviser forslaget.



Sak 7

Inngjerding av hage

Forslag fremmet av: Daniel Merino og Adriana Sanz

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Inngjerding av den siden av hagen som vender mot Hammerstads gate. Begrunnelse: Når vi er i hagen med barna, opplever vi at det er farlig at det ikke finnes en fysisk barriere mot Hammerstads gate. Det er jo steiner og busker, men de hindrer ikke at barna kan gå ut av tomten og rett i veien. Derfor ønsker vi at hagen inngjerdes mot den trafikkerte veien. En «grønnere løsning» med busker kunne også fungere men den skulle være tettere enn den vi har i dag.

Styrets innstilling

Inngjerding av hagen vil kreve omfattende anleggsarbeid, og vil bli kostbart. Arbeidene vil dessuten måtte medføre store inngrep i beplantningen langs Hammerstads gate, Gardeveien og Gydas vei. Styret anbefaler ikke at sameiet vedtar dette, men at hagegruppen tar innspillet med seg i videreutvikling av beplantningen.

Forslag til vedtak

Den siden av hagen som vender mot Hammerstads gate inngjerdes.



Sak 8

Opprydding i kjeller

Forslag fremmet av: Daniel Merino og Adriana Sanz

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det finnes per i dag gamle møbler, rester fra oppussing (særlig fra Vindusleverandør som har fått rehabiliteringsoppgaven i sameiet) og soppel som er satt i kjellergangene. Disse sakene kunne evt. kastes ut på dugnad, hvis sameiet bestiller en kontainer og noen naboer stiller opp. Vi stiller opp :)

Styrets innstilling

Kjellerrydding inngår i dugnader når det er behov for det.

Forslag til vedtak 1

Kjeller ryddes på dugnad

Forslag til vedtak 2

Forslaget tas til etterretning.



Sak 9

Parkeringsordning ved fortauene

Forslag fremmet av: Daniel Merino og Adriana Sanz

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi opplever at det alltid finnes biler parkert langs fortauene. Noe form av kortidsparkering er nyttig og praktisk, men den må kontrolleres slik at fortauene ikke blir fullt av biler hver dag. Vi har ingen konkrete forslag, men foreslår at styret ser på saken og oppsøker noen løsninger.

Styrets innstilling

Sameiet erfarer at håndverkere, vaktmestre, renholdspersonale, hjemmehjelper og enkelte privatpersoner (besøkende eller beboere) parkerer langs sykkelparkeringen.- Det siste året har det vært flere store rehabiliteringer i sameiets regi, i tillegg til flere totalrehabiliteringer av leiligheter. Dette kan være noe av årsaken til en opplevelse av flere feilparkerte biler. Styret følger utviklingen. Dersom beboere og besøkende i større grad begynner å parkere utenom oppmerkede plasser, må det iverksettes tiltak. Det kan bety gebyrlegging (bot).

Forslag til vedtak 1

Styret ser på saken og oppsøker noen løsninger for å kontrollere at fortauene ikke blir fulle av biler hver dag.

Forslag til vedtak 2

Styret følger utviklingen.



Sak 10

Valg av valgkomite for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 3 Valgkomite Velges for 1 år

Oddbjørg Berge

Per Tronsmo

Ranveig Dahle



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Pål Magnus Løken

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Alma Bukvic

Gaute Thorson Kolstad

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Petter Platou

Ragnhild Berthelsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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