



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 870 323
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Hafrsfjordsgate 24 26
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 118 854	2 615 508
Sum inntekter		3 118 854	2 615 508
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	90 833
Annen driftskostnad		2 696 532	4 142 914
Sum kostnader		2 793 517	4 233 747
Driftsresultat		325 337	-1 618 239
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 015	37 464
Sum finansinntekter		27 015	37 464
Annen finanskostnad		48 197	62 120
Sum finanskostnader		48 197	62 120
Netto finans		-21 182	-24 656
Ordinært resultat før skattekostnad		304 155	-1 642 896
Ordinært resultat etter skattekostnad		304 155	-1 642 896
Årsresultat		304 155	-1 642 896
Totalresultat		304 155	-1 642 896
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		304 155	-1 642 896
Sum overføringer og disponeringer		304 155	-1 642 896



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 864 247	3 864 247
Sum varige driftsmidler		3 864 247	3 864 247
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 864 247	3 864 247
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		36 129	145 884
Andre fordringer		434 296	263 441
Sum fordringer		470 425	409 325
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		815 184	1 476 660
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		815 184	1 476 660
Sum omløpsmidler		1 285 609	1 885 985
SUM EIENDELER		5 149 856	5 750 232

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		425 000	425 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		425 000	425 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 864 057	2 559 902
Sum opptjent egenkapital		2 864 057	2 559 902
Sum egenkapital		3 289 057	2 984 902
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 539 503	1 790 749
Sum annen langsiktig gjeld		1 539 503	1 790 749
Sum langsiktig gjeld		1 539 503	1 790 749
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		249	274
Leverandørgjeld		276 737	675 106
Annen kortsiktig gjeld		44 310	299 200
Sum kortsiktig gjeld		321 296	974 581
Sum gjeld		1 860 799	2 765 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 149 856	5 750 232



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345674

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 870 323
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Hafrsfjordsgate 24 26
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 930 870 323
AS Hafrsfjordsgate 24 26

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 118 854	2 615 508
Sum inntekter		3 118 854	2 615 508
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	90 833
Annen driftskostnad		2 696 532	4 142 914
Sum kostnader		2 793 517	4 233 747
Driftsresultat		325 337	-1 618 239
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 015	37 464
Sum finansinntekter		27 015	37 464
Annen finanskostnad		48 197	62 120
Sum finanskostnader		48 197	62 120
Netto finans		-21 182	-24 656
Ordinært resultat før skattekostnad		304 155	-1 642 896
Ordinært resultat etter skattekostnad		304 155	-1 642 896
Årsresultat		304 155	-1 642 896
Totalresultat		304 155	-1 642 896
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		304 155	-1 642 896
Sum overføringer og disponeringer		304 155	-1 642 896



Organisasjonsnr: 930 870 323
AS Hafrsfjordsgate 24 26

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 864 247	3 864 247
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 864 247	3 864 247
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		36 129	145 884
Andre fordringer		434 296	263 441
Sum fordringer		470 425	409 325
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		815 184	1 476 660
Sum omløpsmidler		1 285 609	1 885 985
SUM EIENDELER		5 149 856	5 750 232
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		425 000	425 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		425 000	425 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 864 057	2 559 902
Sum opptjent egenkapital	2 864 057	2 559 902
Sum egenkapital	3 289 057	2 984 902
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 539 503	1 790 749
Sum annen langsiktig gjeld	1 539 503	1 790 749
Sum langsiktig gjeld	1 539 503	1 790 749
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	249	274
Leverandørgjeld	276 737	675 106
Annen kortsiktig gjeld	44 310	299 200
Sum kortsiktig gjeld	321 296	974 581
Sum gjeld	1 860 799	2 765 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 149 856	5 750 232



Organisasjonsnr: 930 870 323
AS Hafrsfjordsgate 24 26

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

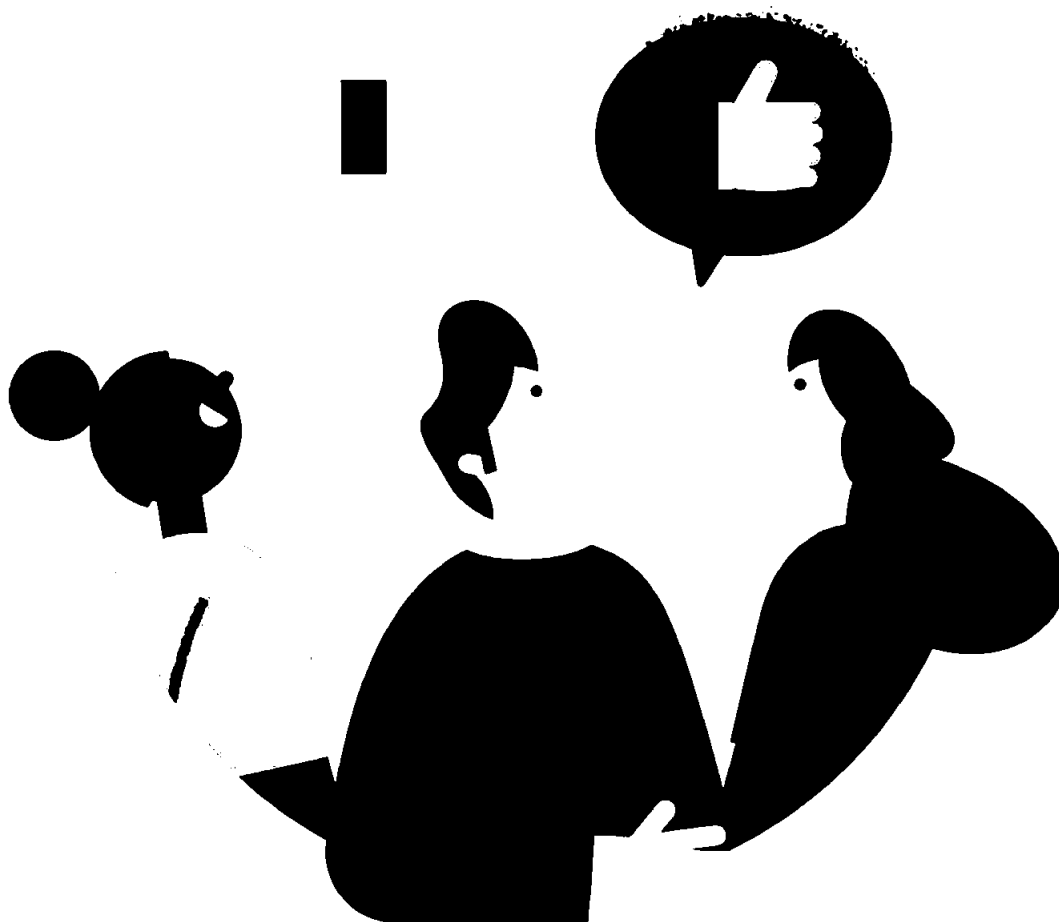
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling (årsmøte) 2022

5641 AS Hafersfjordsgate 24 26

Sted: Havesalen på Frogner Hovedgård (Oslo Bymuseum)





Til aksjonærene i AS Hafrsfjordgate 24 26

Velkommen til generalforsamling, onsdag 18. mai 2022 kl. 18:00 i Havesalen, Frogner Hovedgård.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hafrsfjordgate 24/26 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i AS Hafsfjordsgate 24 26
avholdes onsdag 18. mai 2022 kl. 18:00 i Frogner Hovedgård.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Etablering av ladepunkter for EL-biler. Forslag fra styret
 - B) Starte utredning for etablering av digital og automatisk måling av Oppvarming og Varmtvann. Forslag fra styret
 - C) Vedlikehold Heiser, innkreving av ekstraordinære innbetalinger to alternativer. Forslag fra styret
 - D) Låneopptak opptil 2 500 000 kr i 2022 og 2023 for å dekke nødvendig vedlikehold. Forslag fra styret
 - E) Utvide valgkomiteen til 3 personer. Forslag fra Andreas Drøsdal
 - F) Hvis forslag E har flertall. Velge/stemme frem 1 person som går inn i valgkomiteen. Forslag fra Andreas Drøsdal
 - G) Lage en skiftelig avtale mellom Hafsfjordgate 24/26 og Bygdøy allé 73 om utleie av de 2 parkeringsplassene de i dag disponerer. Forslag fra Andreas Drøsdal
 - H) Leie ut 1 stk NY parkeringsplass i bakgård. Forslag fra Andreas Drøsdal
 - I) Vedtektsendring: Innkalling til årsmøte. Forslag fra Andreas Drøsdal
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 22.03.2022

Styret i Hafsfjordgate 24/26 AS

Jon Stærkebye Knut Jørgen Labori Robert Beer Rafn Eric Sundqvist

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

Styrets orientering for 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Jon Stærkebye	2021- 2023
Styremedlem	Knut Jørgen Labori	2020 -2022
Styremedlem	Robert Rafn	2021 - 2023
Styremedlem	Eric Sundqvist	2020 - 2022
Varamedlem	Nina A Nielsen	2021 - 2022
Varamedlem	Helge Hoel	2021 - 2022

Valgkomiteen

Eva Falleth	2021 - 2022
Hilde S Moen	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Dugnadskomiteen

Eva Falleth, Christine Bar, Beatrice Bendixen og Randi Wiggen Hoel utgjør kjernen i dugnadskomiteen som organiserer dugnaden og arrangerer sommerfesten hvert år. Dugnadsgjengen legger ned mye innsats med bl.a. å rydde og rake løv, plante blomster, vedlikeholde hagebenker, som alt bidrar til et godt bomiljø hos oss.

Dugnaden i 2021 ble noe begrenset på grunn av restriksjoner i forbindelse med Covid-19, men vi klarte å organisere en hagefest i august. En stor takk til arrangementskomiteen som besto av familien Hoel og Bar/Markussen.

Generelle opplysninger om Hafrsfjordgate 24/26 AS

Aksjeselskapet består av 37 leiligheter og ett forretningslokale knyttet til aksjer. Hafrsfjordgate 24/26 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930870323, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune medfølgende adresse:

Hafrsfjordgata 24/-26, 0268 Oslo

Gårds- og bruksnummer:
212/ 456 & 457



Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Hafsfjordgate 24/26 AS har ingen ansatte.

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 som beskrevet i Aksje- og Borettslagsloven.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har i 2021 vært avholdt 12 styremøter. De fleste av disse møtene er avholdt som Teams møter (videomøter) på grunn av Covid-19. Styrets oppfatning er at dette ikke har påvirket styrets arbeide i særlig grad. Styret har også hatt en del telefonisk/email- kontakt utover styremøter.

Det er også avholdt en ekstraordinær generalforsamling i år etter krav fra beboere. Styret arrangerte et beboermøte i hagen i august med stor oppslutning.

2021 har vært et år med mange uforutsette skader, forsikrings saker og pålegg fra kommunen, noe som også har ført til mye arbeide for styret. I tillegg til dette er det generelt mye arbeide i forbindelse med heisstans.

Styret har forvaltet og håndtert bl.a. følgende oppgaver i 2021:

- Fulgt opp vedtak fra sist generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling
- En del saksbehandling i forbindelse med innkomne saker fra aksjonærene
- Utskifting av stoppe-/tappe kraner på varmesystemet
- Mye arbeide relatert til mange stopp og skader på heisene, se egen sak
- Utbedring av taknedløp og drenering i kjeller
- Spyling av avløpsrør/vannkummer i bakgård
- Utbedring av stikkledning/avløp til kommunal ledning, oppgang 26b
- Utbedring av diverse skader på callinganlegget
- Oppdatert vedlikeholdsplanen for selskapet de neste 5 årene



- En del forsikringssaker relatert til fuktskader
- Mye arbeide i forbindelse med salg/inn-/utflytting og oppussing av leiligheter
- Ellers en del saker i forbindelse med driften av boligaksjeselskapet

På ekstraordinær generalforsamling ble det vedtatt å stoppe ekstraordinære innbetalinger, noe som har satt boligsselskapet i en stram økonomisk situasjon. På samme møte ble det også vedtatt å nedsette en arbeidsgruppe som skulle vurdere fremtidig finansiering for nødvendig vedlikehold.

Det ble også nedsatt arbeidsgrupper for å se på behovet for etablering av EL-bil ladning og et utvalg for å se på eksisterende fordelingsnøkler som benyttes for heiser, varme og fellesutgifter.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret benytter OBOS' HMS system til å følge opp HMS arbeide.

Den årlige vernerunden er gjennomført i alle fellesarealer. Vernerunden er gjennomført ihenhold til de relevante sjekklister utarbeidet av OBOS for vernerunde og risikoområder.

Det er avholdt en brannøvelse.

Alle leiligheter skal ha minst ett brannslukkeapparat og én røykvarsler i henhold til forskrifter. Styret har inngått en avtale om pålagt kontroll av alle brannslukkere i fellesarealer og i leilighetene med Nokas Brann Konsult.

Styret ønsker også å minne alle om at det er forbudt å lagre gjenstander i fellesområder inklusive trappeløp. Styret vil fjerne alle hensatte gjenstander i fellesområder uten forvarsel. Dette gjelder ikke barnevogner/rullatorer eller lignende, som står lagret under trappeløp i oppgangene.

Vi har fått flere pålegg fra Oslo kommune/renovasjon om at det kastes mye avfall som ikke skal kastes i søppelkasser. Styret oppfordrer alle til å følge retningslinjer fra Renovasjonsetaten omkring kildesortering. Gebyr kan bli ilagt. Det observeres at beboere fra tid til annen plasserer avfall på utsiden av søppelkasser, noe som ikke skal forekomme.

Beboere som røyker, bør bevege seg vekk i fra inngangsdører og andre steder som sjenerer andre beboere, og ikke kaste sigarettstumper/brukte snusposer på bakken. Beboere skal også informere besøkende og ev. håndverkere om dette.



Vi har felles bakhage med felles driftsansvar med tre andre nabogårdene, og alle beboere oppfordres til å ta hensyn til dette når de benytter vår felles hage med øvrige gårder. Håndverkere skal ikke benytte parkering i bakgård med mindre dette er særskilt avtalt med de som disponerer plassen eller styret.

Vaktmester

AS Hafrsfjordgate 24/26 har avtale om vaktmestertjenester med Viken Renhold og Vaktmestertjenester. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må de enkelte beboerne regne med å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester, uavhengig av oppgaver.

Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Rene Rom AS om renhold av fellesarealene. Styret har observert at renhold av baktrapper ikke fungerer tilfredsstillende. Tiltak er iverksatt.

Parkering

Aksjeselskapet har 12 parkeringsplasser og 3 garasjeplasser som leies ut etter ansiennitet. Ved ledige plasser vil de bli utlyst, og tildeling skjer i henhold til vedtekter.

Styret vil minne om at det ikke er tillatt med fremleie av garasjer og parkeringsplasser.

TV- og bredbåndstjenester

Homenet AS er aksjeselskapets leverandør av bredbåndstjenester. RiksTV er aksjeselskapets leverandør av TV-tjenester. Ved salg av leiligheter skal alt utstyr forbli i leilighetene da dette tilhører selskapet.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Navneskilt til postkasse kan kjøpes hos jernvarehandel eller tilsvarende. Skilt til ringetablå bestilles og monteres av styret. Utforming og størrelse i henhold til standard. Ved spørsmål, ta kontakt med en i styret eller se gårdens hjemmeside.

Hjemmeside

Aksjeselskapet benytter VIBBO som selskapets informasjonsside på vibbo.no, samt en facebookgruppe, <https://www.facebook.com/groups/hafrsfjordgate/> for mer sosial informasjon.

Kommunikasjon

Styret benytter OBOS' sin portaltjeneste, VIBBO. Styret benytter denne portalen for å sende ut informasjon, det er derfor viktig at beboere holder kontaktdetaljer oppdatert (epost adresse og mobilnumre)

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87078852. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast



utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post til 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Egenandel er i dag 10 000 kr. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Salg av leiligheter

Det er omsatt 3 leiligheter i 2021. Vi ønsker nye aksjonærer velkommen til boligaksjeselskapet. Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. Det er ikke registrert noe utleie i 2021.

Energimerking

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

Vedlikehold

I henhold til vedtak på siste års generalforsamling har styret arbeidet videre med vedlikeholdsplanen for kommende år. Det er fortsatt behov for til dels store vedlikeholdsoppgaver av bygningsmasse, spesielt omkring heiser og piper. Det er også identifisert behov for generell oppgradering av oppganger, hagegjerder og EL opplegg.

Følgende oppgaver har blitt utført og avsluttet i 2021:

- Utskifting av stoppekraner og tappeventiler på gårdens varmesystem. Justering av sirkulasjon pågår kontinuerlig for å sikre varme til alle leiligheter.
- Reparasjon/vedlikehold tak-nedløp, oppgang 26B
- Tømming av avløpskum i bakgård og spyling av tilhørende avløpsrør
- Diverse vedlikehold av heiser
- Utbedring av stikkledning fra oppgang 26B til kommunal ledning
- Reparasjon av betongdekke på luftekanal langs Hafrsfjordgata
- Delvis maling av oppgang 24B og oppgang 24A etter vannskader og skader påført vegger i forbindelse med inn-/utflytting.
- Diverse mindre vedlikeholdsoppgaver

Fremtidige vedlikeholds planer:

Styret har oppdatert selskapets vedlikeholdsplaner med utgangspunkt i tidligere oversikter. Styret har valgt å prioritere de mest prekære oppgavene.

**For 2022 vil styret prioritere følgende oppgaver;**

- **Oppgradering av heiser** som følge av pålegg fra heiskontrollen som omfatter bl.a. sikring av dør (lyslist) og en oppgradering av heisenes styringssystemer, for å sikre operative heiser. Styret har to forslag til gjennomføring:

Alternativ 1:

Kun utbedring av sikkerhetspålegg fra Heiskontrollen. Dette vil da bety installasjon av fotocellelist og diverse utbedringer. Kostnader for dette er ca 550 000 kr og vil bety en heisstans på 1-2 dager per heis, med unntak for heis i oppgang 26A som vil kreve en heisstans på 3-4 dager pga omfang.

Alternativ 2:

Full oppgradering av alle heisene som vil bety en oppgradering av elektronikk, hydraulikk og fotocellelister. Dette betyr en fullt ut oppgradert heis med CPU kort/standard. Dette alternativet betyr at heisene kan betraktes som «nye» med 5 års garanti.

Kostnad for dette alternativet er ca 3,2 MNOK inkl. mva og vil bety en heisstopp på 4-5 uker per heis. Styrets forslag er å gjennomføre en full oppgradering av to heiser i 2022 og ytterligere to i 2023. Vi får da 4 fullt ut stabile heiser.

Annet: Anskaffelse av kun nytt CPU-kort er vanskelig/umulig uten å bytte styreskap, elektronikk, tablåer osv. Ved å velge Alt 1) kan det føre til en heisstopp på 3 til 4 måneder hvis CPU kort ryker da slike kort er bestillingsvarer. Erfaringene det siste året er at det kan være opptil 5-6 måneders leveringstid.

Tabell under viser kostnadssplitt per år for de to alternativene.

Heis alternativ 1	550 000	
Heis alternativ 2		
Heis 1	750 000	
Heis 2	750 000	
Heis 3		750 000
Heis 4		750 000
<u>Prosjektledelse m.v.</u>	<u>130 000</u>	<u>130 000</u>
Alternativ 2	1 630 000	1630000



- Starte planleggingsarbeidet for ladepunkter for EL-biler. Dette arbeidet planlegges utført trinnvis, med antatt oppstart i 2023.
- Starte evaluering og ev. planleggingsarbeidet for oppgradering av EL-anlegg.
- Kartlegge tilstand og utbedring av piper over tak i tillegg til å montere røykavsug. Det siste vil erstatte behovet for manglende pipehatter. Inspeksjon tyder på at det i alle fall er én pipe som trenger rehabilitering, muligens to. Kostnader for selve rehabiliteringen er anslått til ca 55-60 000 kr per pipe pluss rigg/stillaser.

Kostnader for perioden 2022 og fram til 2024 dekker følgende:

Basert på tilbakemeldinger fra beboermøtet i mars 2022 har styret satt opp følgende planer for vedlikehold de neste to-tre årene:

- 2022: HMS relaterte vedlikeholdsoppgaver; Piperehabilitering er budsjettert med 500 000 kr, dette kan bli redusert avhengig av tilstanden på piper.
- 2023: Oppgradering av EL anlegget. Tilrettelegging for EL bil lading. Utskifting av radiatormålere anslått til ca 125 000 kr.
- 2024 og senere: Her har en lagt inn estimer for vedlikeholdsoppgaver som vil/kan komme i perioden uten å vite eksakt tidspunkt. Tidspunkt for dette er uklart, men en har avsatt beløpet i 2024.

Tabellen under viser planlagte vedlikeholdskostnader med unntak av vedlikehold for heiser som er omtalt særskilt, se over.



Planlagte vedlikehold oppgaver 2021-2024	2021	2022			2023			2024	Sum 2022-2024
		FMS robotert	Vedlikehold Oppgradering	Heis Egen fordelings nøkkel	FMS robotert	Vedlikehold Oppgradering	Heis Egen fordelings nøkkel		
Utskifting Tappe-/stoppekraner varmeanlegg	310.000								
Rehabilitering av nedløp i oppgang 26B	28.000								
Rehabilitering diverse vannproblemer i kjeller	28.500								
Spyling/Tømming av kummer og nedløpsrør	20.000								
Rehabilitering avløp til kommunal grunn	246.000								
Oppgradering EI-tavler						615.000			615.000
Ei-bil ladere/infrastruktur						450.000			
Kost til leiere med p plass(15)						225.000			
Støtte Oslo kommune						75.000			
Kostnad til aksjeboligselskap/ Ei-bil						150.000			150.000
Full oppgradering heis styringssystem									
Piper, røysug, pipehatt 24A utført		700.000							700.000
Rehabilitering piper		300.000							500.000
Utskifting radiatormålere/digitale						125.000			125.000
Utskifting ringeanlegg						150.000			150.000
Belysning Led							200.000		200.000
Diverse oppgradering uteareal mot Hafrsfjordgata							300.000		300.000
Oppussing oppganger							500.000		500.000
SUM planlagte og prioriterte oppgaver vedlikehold oppgaver per år		3.200.000	-	-	-	1.040.000	-	1.000.000	

Finansiering av heiser foreslås dekket som ekstraordinære innbetalinger i henhold til fordelingsnøkkel for heisutgifter. Se forslag, pkt 5.

Annem informasjon om aksjeselskapet

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.

Annet

Tilbakemeldinger fra noen beboere tyder på at ikke alle er kjent med hvordan fordeling av bl.a. felleskostnader reguleres i et boligselskap som vårt. Et eget arbeidsutvalg har sett på vår praksis i forbindelse med fordeling av felleskostnader. Se eget punkt på generalforsamlingen.



3. ÅRSREGNSKAPET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 118 854 mot kr 3 513 000 budsjettet. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes at kapitalinnkallingen ble stoppet etter august 2021.

Andre inntekter består av leieinntekter fra bodleie og nøkkelsalg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 793 517 mot kr 2 988 691 budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 304 155 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån), på kr 251 246, er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 964 313.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 010 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. For varmeregnskapet, som føres separat og avregnes mot balansen, har vi øket akontoinnbetalingen pga forventet høyere energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hafrsfjordgate 24/26 AS.

Lån

Hafrsfjordgate 24/26 AS har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Hafrsfjordsgate 24 26

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Hafrsfjordsgate 24 26.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: DFOVB-WNTOE-D4J02-XMUSP-F4VMF-430MF



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-24 16:22:12 UTC



Penneo Dokumentnr: DFOVB-WNTOE-D4J02-XMUSP-F4VMF-43OMF

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



AS HAFRSFJORDSGATE 24 26
ORG.NR. 930 870 323, KUNDENR. 5641

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 108 554	2 605 481	3 511 000	2 533 000
Andre inntekter	3	10 300	10 027	2 000	2 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 118 854	2 615 508	3 513 000	2 535 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-8 333	-12 000	-19 035
Styrehonorar	5	-85 000	-82 500	-85 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-8 408	-8 074	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-84 290	-81 955	-85 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-41 875	-22 482	-100 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 161 540	-2 739 845	-1 540 000	-3 010 000
Forsikringer		-184 503	-186 806	-205 000	-195 000
Kommunale avgifter	9	-705 411	-677 779	-441 691	-455 900
Energi/fyring	10	-56 141	-13 118	-15 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 865	-216 070	-230 000	-230 000
Andre driftskostnader	11	-242 501	-196 786	-261 000	-274 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 793 517	-4 233 747	-2 988 691	-4 541 435
DRIFTSRESULTAT		325 337	-1 618 239	524 309	-2 006 435
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 015	37 464	0	0
Finanskostnader	13	-48 197	-62 120	-48 000	-117 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-21 182	-24 656	-48 000	-117 000
ÅRSRESULTAT		304 155	-1 642 896	476 309	-2 123 435
Til opptjent egenkapital		304 155	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 642 896		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 692 647	3 692 647
Tomt		171 600	171 600
SUM ANLEGGSMIDLER		3 864 247	3 864 247
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		63 141	51 330
Kundefordringer		36 129	145 884
Forskuddsbetalte kostnader		257 144	212 111
Energiavregning	17	114 011	0
Driftskonto OBOS-banken		51 145	714 274
Sparekonto OBOS-banken		764 039	762 386
SUM OMLØPSMIDLER		1 285 609	1 885 985
SUM EIENDELER		5 149 856	5 750 232
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	425 000	425 000
Opptjent egenkapital		2 864 057	2 559 902
SUM EGENKAPITAL		3 289 057	2 984 902
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 539 503	1 790 749
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 539 503	1 790 749
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 310	51 157
Leverandørgjeld		276 737	675 106
Påløpte renter		249	274
Energiavregning	17	0	185 472
Annen kortsiktig gjeld		0	62 572
SUM KORTSIKTIG GJELD		321 296	974 581
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 149 856	5 750 232
Pantstillelse	18	7 620 000	7 620 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2022

Styret i AS Hafrsfordgate 24 26

Jon Stærkebye/s/
Eric Sundqvist/s/

Knut Jørgen Labori/s/

Robert Beer Rafn/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 159 868
Kapitalinnkalling	318 206
Eiendomsskatt	261 596
Parkering	136 080
Drift heis	132 384
Garasje	65 520
Utleie av boder	34 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 108 554

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bodleie	6 300
Nøkler	4 000
SUM ANDRE INNETEKTER	10 300

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

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 85 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 408.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 375
SUM KONSULENTHONORAR	-41 875

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-152 859
Drift/vedlikehold VVS	-700 667
Drift/vedlikehold elektro	-5 339
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 885
Drift/vedlikehold heisanlegg	-232 747
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 761
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 040
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 242
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 161 540

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-262 334
Vann- og avløpsavgift	-276 381
Feieavgift	-8 336
Renovasjonsavgift	-158 359
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-705 411

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Strøm fellesarealer	-56 974
Andre fyringskostnader	832
SUM ENERGI / FYRING	-56 141

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 198
Vaktmestertjenester	-145 943
Renhold ved firmaer	-78 495
Kopieringsmateriell	-1 723
Andre kontorkostnader	-50
Telefon/bredbånd	-400
Porto	-725
Bank- og kortgebyr	-2 872
Velferdskostnader	-4 095
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-242 501

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 653
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 391
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 971
SUM FINANSINNTEKTER	27 015

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-48 142
Renter på leverandørgjeld	-55
SUM FINANSKOSTNADER	-48 197

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1930.	1 144 000
Tilgang 2010	2 720 247
Overført tomt 2018	-171 600
SUM BYGNINGER	3 692 647

Tomten ble kjøpt i 1930.

Gnr.212/bnr.456 og 457.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 425 000 fordelt på 425 aksjer á kr 1000

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

Aksjekapitalen pr. 1.1.2019 for 425 aksjer á kr. 1000:	425 000
SUM AKSJEKAPITAL	425 000

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-750 000
Nedbetalt tidligere	141 781
Nedbetalt i år	70 426
	-537 793

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	1 317 470
Nedbetalt i år	180 820
	-1 001 710

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 539 503
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING 01.06.21 - 31-12-21****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-320 600
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-320 600
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Administrasjon	11 918
----------------	--------

Fjernvarme	363 205
------------	---------

Strøm	59 489
-------	--------

SUM KOSTNADER	434 611
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	114 011
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 539 503
----------	-----------

TOTALT	1 539 503
---------------	------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 692 647
-----------	-----------

Tomt	171 600
------	---------

TOTALT	3 864 247
---------------	------------------



4 GODTGJØRELSE TIL STYRET 2021

Forslag fra valgkomiteen.

Styret er et arbeidende styre og legger ned mye arbeid i og bruker mye tid på formelle og driftsmessige forhold og kontakt med gårdens beboere, samarbeidspartnere og offentlige instanser. Dette er anslått til ca 30 % av et årsverk eller 550 arbeidstimer samlet for styret. Valgkomiteen foreslår at godtgjørelse utbetales som vedtatt på Generalforsamlingen i 2021, totalt kr 135 000, etter foreslåtte fordeling. Det enkelte styremedlem har hatt ulik mulighet til å bidra pga pandemi og private forhold.

Styremedlem	Navn	Honorar
Styreleder	Jon Stærkebye	100 000
Styremedlem	Knut Jørgen Labori	10 000
Styremedlem	Robert Rafn	15 000
Styremedlem	Eric Sundqvist	5 000
Varamedlem	Helge Hoel	5 000
Varamedlem	Nina A Nielsen	0

Nina Nielsen har ikke deltatt i noen styremøter siden siste årsmøte.

Forslag til godtgjørelse for 2022

Valgkomiteen anbefaler følgende godtgjørelse for styrearbeidet i 2022, men samme samlet sum som for styrearbeid i 2021, dvs samlet kr 135 000. Dette skal vedtas på Generalforsamlingen i 2023.

Styremedlem	Navn	Honorar
Styreleder		100 000
Styremedlem		10 000
Styremedlem		10 000
Styremedlem		10 000
Varamedlem		2500
Varamedlem		2500

5 INNKOMNE FORSLAG

A. Etablering av ladepunkter for EI-biler

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Simpelt flertall

Forslag:

Hafrsfjordgata 24-26 etablerer ladepunkter for EI-biler i bakgård i løpet av 2023.

Begrunnelse:

Hafrsfjordgata 24-26 disponerer 12 parkeringsplasser og 3 garasje plasser i bakgård som tildeles i henhold til vedtektene punkt 4.6. I Hafrsfjordgata 24-26 har 15 aksjonærer tilgang til parkering, og alle aksjonærer vil kunne få en rett til å parkere og dermed ha en mulighet til å dra nytte av tiltaket. I tillegg vil et ladeanlegg øke verdien på alle boligene, og dermed kan alle dra nytte av det.

Lov om burettslag («burettslagslova») fikk ved lov av 4. desember 2020 nr 137 en ny § 5-11 a om rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybrid.

Utgangspunktet etter § 5-11 a, første ledd er at en aksjonær som leier parkeringsplass, herunder garasjeplass, av Boligaksjeselskapet, har rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til parkerings-/garasjeplassen vedkommende leier. Departementet mener at det er styret som skal behandle krav om å sette opp ladepunkt. Samtykke kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn til det.

Kostnader

1. Kostnader til å oppgradere det lokale strømnettet dekkes av fellesskapet
2. Kostnader til etablering av infrastruktur frem til ladepunktet dekkes av fellesskapet

Kostnad for punkt 1+2 anslått til kr 225 000 minus støtte fra Oslo kommune kr 75 000 (kr 5000 per ladepunkt) = kr 150 000.

3. Kostnader til innkjøp av selve ladepunktet og montering av dette dekkes av den enkelte aksjeeier som leier parkeringsplass/garasje

Kostnad for punkt 3 anslått til kr 15 000 per ladepunkt, totalt kr 225 000 for alle plassene.

4. Kostnader til forbruk av strøm ved lading dekkes av den enkelte aksjeeier som leier parkeringsplass/garasje basert på måleravlesing per ladepunkt.

Forslag til vedtak

Styrets forslag om prinsipper for etablering av ladestasjoner og kostnadsfordelingen vedtas.

Planlegging for etablering igangsettes i 2022 og vil inkludere anbudsforespørsel til minst 3 selskaper. Arbeidsgruppen som har eksistert i 2021/22 foreslås opprettholdt .

B. Utredning for etablering av digital og automatisk måling av varmeforbruk per leilighet og forbruk av varmt vann

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Simpelt flertall

Bakgrunnen for forslaget:

1. Nåværende energimålere på radiatorene er gått ut av produksjon og nye vil ikke kunne skaffes iflg. Brunata AS.
2. EU-s Energieffektiviseringsdirektiv legger opp til individuell måling og ansvarliggjøring av energiforbruket med effektueringsdato 2028.
3. Nåværende fordeling av varme er komplisert, kostbar og unøyaktig.

Begrunnelse:

Radiatormålerne vi har benyttet er gått ut av produksjon. Ved defekter eller ny montasje av radiator vil vi m.a.o. ikke kunne fortsette med dagens system. Skifte av alle våre varmefordelingsmålere vil beløpe seg til ca. 125 000 NOK.

Det finnes en rekke leverandører av slik teknologi og det vil være naturlig for oss å evaluere dagens løsning og leverandør i denne sammenheng.

Energieffektiviseringsdirektivet, Direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet søker å bevisstgjøre bruk av energi i enhver form.

«Gitt at det er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig, skal ---- sluttbrukerne av elektrisitet, naturgass, fjernvarme/kjøling og varmtvann er forsynt med konkurransedyktige prisede individuelle målere som nøyaktig gjenspeiler sluttbrukernes faktiske energibruk og som gir informasjon om faktisk brukstid».
(Artikkel 9)

Direktivet er p.t. ikke nedfelt i norsk lov. Intensjonen og utviklingen understøttes imidlertid av beslutningstakere. Vi bør ha som mål å innrette oss etter dette i løpet av de nest 5 til 8 årene.



Vår fordelingsnøkkel for varme-kostnader er slik:

Energiforbruk målt på den enkelte radiator	50 VEKTTALL
Antall beboere per leilighet	20 VEKTTALL
Arealenhet i leilighet (= antall aksjer x 10)	30 VEKTTALL

(Målt energiforbruk ble i 1957 og 1992 korrigert for faktorer som: a) Andel yttervegg mot nord, b) uisolert 1.etasje c) kaldt loft, d) plassering av radiatorene.)

Dette har gitt som resultat en komplisert, til dels uoversiktlig, unøyaktig og til slutt en kostbar fordelingsadministrasjon.

Kostnader

I første omgang må man vurdere utskiftning av nåværende Radiatormålere. Kostnad 125 000 NOK.

Hvis man finner det regningsssvarende å måle varmtvann vil dette i utgangspunktet koste fra 1 500 til 3 000 NOK per leilighet. Den største kostnaden her vil imidlertid være installasjonen og dette må utredes videre.

Forslag til vedtak

Det etableres en «Energigruppe» for å planlegge overgang til individuell måling og belastning av energikostnader i selskapet. Gruppen skal rapportere til selskapets styre.

C. Vedlikehold heiser. Innkreving av ekstraordinære innbetalinger for å dekke nødvendig vedlikehold av heiser

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Simpelt flertall

Forslag:

Oppgradering av heiser som følge av pålegg fra heiskontrollen som omfatter sikring av dør ved montering av lyslist. Styret har to forslag til gjennomføring:

Alternativ 1:

Kun utbedring av sikkerhetspålegg fra Heiskontrollen. Dette vil da bety installasjon av fotocellelist og diverse utbedringer. Kostnader for dette er ca 550 000 kr og vil bety en heisstans på 1-2 dager med unntak for heis i oppgang 26A som vil kreve en heisstans på 3-4 dager pga omfang.

Alternativ 2:

Full oppgradering av alle heisene som vil bety en oppgradering av elektronikk, hydraulikk og fotocellelister. Dette betyr en fullt ut

oppgradert heis med CPU kort/ standard. Dette alternativet betyr at heisene kan betraktes som «nye» med 5 års garanti. Kostnad for dette alternativet er ca 3,2 MNOK inkl. mva og vil bety en heisstopp på 4-5 uker per heis. Styrets forslag er å gjennomføre en full oppgradering av to heiser i 2022 og ytterligere to i 2023. Vi får da 4 fullt ut stabile heiser.

Annet: Anskaffelse av kun nytt CPU kort er vanskelig /umulig uten å bytte styreskap, elektronikk, tablåer osv. Ved å velge Alt 1) kan føre til en heisstopp på 3 til 4 måneder hvis CPU kort ryker på grunn av lang leveringstid.

Begrunnelse:

Heiskontrollen har pålagt oss sikkerhetsutbedringer som må gjennomføres for videre godkjenning og driftstillatelse.

Styringssystemene for alle heisene er gamle og ustabile. Dagens styringskort (CPU) er umulig å erstatte.

Kostnaden ved drift av heisene har utviklet seg svært ugunstig:

- 2019 109 962 NOK
- 2020 96 035 NOK
- 2021 232 747 NOK

Styret engasjerte firmaet HeisKonsulent AS som avga en tilstandsvurdering av heisen den 3 november 2021. Styrets forslag bygger på de konklusjonene og anbefalingene som ble gitt i denne rapporten.

Forslaget innebærer en antatt kostnad per heis på 750 000 NOK. Dette vil dekke påleggene fra HK og en fullstendig oppgradering av heisene styrings-/og hydraulikk-systemer. Videre er prosjektledelse på 65 000 NOK per heis inkludert. Dette omfatter bl.a. utarbeidelse av anbudsgrunnlag, gjennomføring av anbud samt sluttrapportering.

En avsluttende kontroll av Heistilsynet vil fungere som en kvalitetskontroll av det gjennomførte arbeidet.

Styret vil foreslå at vi utbedrer heisene som beskrevet i Alternativ 2 og at dette gjennomføres over 2 år, med oppstart av to heiser i 2022 og de to øvrige i 2023.

Heisen vil etter oppgraderingen fremstå som nye og det vil være en 5-års garanti på alt arbeidet.

Styret vil ikke anbefale Alternativ 1 da dette kan føre til en svært lang periode (fra 3-5 måneder) stans.

Se styrets orientering.

For alternativ 2 vil totale kostnader være ca 3 200 000 kr for alle 4 heisene. Kostnader foreslås dekket av ekstraordinære innbetalinger i henhold til fordelingsnøkkel for heiskostnader. Styrets forslag er at innbetalingen innkreves i 4 like store deler, to i 2022 og to i 2023.

Innbetalingsplan:

- 1.8.2022
- 1.11.2022
- 1.2.2023
- 1.5.2022

Tabell under viser totale kostnader per etasje og delsum per leilighet etasje- vis.

Eksempel

Leiligheter i 3. etasje skal betale 640 000 kr av totalsummen på 3 200 000 kr.

Likeledes skal hver leilighet i samme etasje betale 20 000 kr per innbetaling. For leiligheter i 2. etasje vil hver innbetaling være 10 000 kr.

		Fordeling per etasje/ per leilighet					
		1. etg	2. etg	3. etg	4. etg	5. etg	SUM
Heis		0%	10%	20%	30%	40%	100%
Innbetaling	3,200,000	-	320,000	640,000	960,000	1,280,000	3,200,000
Sum per leilighet		-	40,000	80,000	120,000	160,000	3,200,000
Sum per leilighet per innbetaling			10,000	20,000	30,000	40,000	800,000

Forslag til vedtak

Styrets forslag om oppgradering og finansieringsplan av heiser i henhold til Alternativ 2 vedtas.

(Det er kun aksjonærer med boret til leiligheter som dekker heiskostnader som er stemmeberettigede).

D. Låneopptak på opptil 2 500 000 kr for å dekke nødvendig vedlikehold i 2022 og 2023

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Simpelt flertall

Forslag:

Vedlikeholdsplan som beskrevet i styrets orientering viser at det er et behov for opptil ca 3 100 000 kr for vedlikehold i perioden 2022 til 2024, muligens noe lavere avhengig av nødvendig behov basert på tilstandsvurderinger, se tabell under. På grunn av usikkerheten omkring nødvendige behov vil styret foreslå et låneopptak på opptil 2 500 000 kroner for så ev. fremme et nytt forslag hvis dette ikke er tilstrekkelig.

Planlagte vedlikeholdsoppgaver 2021-2024	2021	2022			2023			2024	Sum 2022-2024
		HMS relatert	Vedlikehold Oppgradering	Heis Egen fordelingsnettsdel	HMS relatert	Vedlikehold Oppgradering	Heis Egen fordelingsnettsdel		
Utskifting Tappe-/stoppekraner varmeanlegg	310,000								
Rehabilitering av nedløp i oppgang 26B	18,000								
Rehabilitering diverse vannproblemer i kjeller	28,500								
Spyling/Tømming av kummer og nedløpsrør	26,000								
Rehabilitering avløp til kommunal grunn	240,000								
Oppgradering EL-tavler					615,000			615,000	
El-bil ladere/infrastruktur					450,000				
Kost til leietgere med p plass(15)					225,000				
Støtte Oslo ommune					75,000				
Kostnad til akjeselskap/ El-bil					150,000			150,000	
Full oppgradering heis styringsystem									
Piper, røvsug, pipehatt 24A utført		700,000						700,000	
Rehabilitering piper		300,000						500,000	
Utskifting radiatormålere/digitale					125,000			125,000	
Utskifting ringeanlegg					150,000			150,000	
Belysning Led							200,000	200,000	
Diverse oppgradering uteareal mot Hafsfjordgata							300,000	300,000	
Oppussing oppganger							500,000	500,000	
SUM planlagte og prioriterte oppgaver vedlikeholdsoppgaver per år		1,200,000				1,040,000		1,200,000	

Forslag til vedtak

Styret får mandat til et låneopptak på inntil 2,5 MNOK i perioden 2022 til 2024 med følgende tidsplan

- 2022: Låneopptak på 1,5 MNOK, økte utgifter per måned per leilighet i snitt på ca 240 kr.
- 2023: Låneopptak på opptil 1,0 MNOK, vil bli justert i henhold til eksakt behov. Økte utgifter per måned per leilighet i snitt ca 160 kr.

Forutsetninger for beregninger: Løpetid 20 år, annuitetslån og en rentesats på 4%

E. Utvide valgkomiteen til 3 personer:

Forslagsstiller: Andreas Drøsdal
Flertallskrav: Simpelt flertall

Valgkomiteen og styret i Hafsfjordgate bør representere ett tverrsnitt av alle aksjonærene. Valgkomiteen består i dag kun av 2 personer noe som begrenser representasjonen av alle aksjonærene. For å sikre en god og demokratisk deltakelse så foreslår jeg at vi utvider valgkomiteen med 1 person.

Styrets innstilling:

Styret har diskutert forslaget med valgkomiteen og kan støtte forslaget med en tilføyelse, selv om de ser utfordringer med å finne kandidater som er villige til å stille.

Styret foreslår at en vedtar at valgkomiteen består av inntil 3 personer.

F. Hvis forslag E1 har flertall. Velge/ stemme frem 1 person som går inn i valgkomiteen.

Forslagsstiller: Andreas Drøsdal

Flertallskrav: Simpelt flertall

Åpen for alle å delta med forslag til nytt medlem i valgkomiteen som kan tenke seg å bidra med å sette sammen fremtidige forlag til styremedlemmer.

Styrets/valg komiteens innstilling:

Hvis forslaget vedtas, velges en 3. person til valgkomiteen under pkt 6 på dagsorden.

G. Lage en skiftelig avtale mellom Hafersfjordgate 24/26 og Bygdøy allé 73 om utleie av de 2 parkerings plassene de i dag disponere.

Forslagsstiller: Andreas Drøsdal

Flertallskrav: Simpelt flertall

Bygdø allé 73 har disponert 2 plasser gratis siden 1999. Det var en del av avtalen rundt etablering av hagen som de 4 tilsluttende eiendommene har glede av i dag. Det er ingen grunn til at Bygdø alle 73 skal disponere de 2 plassene gratis og det er står det heller ikke i noen avtale. For å gjør det tydelig og ryddig for fremtiden så bør det klart fremkomme at dette er eiendom som tilhører Hafersfjordgate 24/26 og som vi leier ut til Bygdøy allé 73. Det vi stemmer over er følgende: Hafersfjordgate 24/26 lar Bygdøy allé 73 videre disponere parkerings plassene som tidligere avtalt men at vi fakturer Bygdøy allé 73 for de 2 plassene til en hver tid gjeldene pris for parkering i bakgården. (Bygdøy allé 73 kan til en hver tid om de ønsker å si opp plassene – plassene kan også kun benyttes av eier som bor i Bygdøy allé 73 og ikke fremleies) se bide av tomtegrense for detaljer. Ett flertall for dette ber styret iverksette dette så fort som mulig og senest 3 mnd etter general forsamling. Mer detaljer kan sendes ut etter innkalling til GF fra styret, litt avhengig av informasjon styret fremlegger i innkallelsen. Dette skaper nye inntekter på litt over 20 000 per år (over 10 år ca 250 000 inkludert årlig inflasjon justering).

**Styrets innstilling:**

BA73 har historisk disponert en av de to markerte parkeringsplassene i Drøsdal sitt forslag. Halvparten av denne parkeringsplassen (Markert B)* er på HF 24-26 sin grunn. Disponeringen av denne historiske parkeringsplassen har vært brukt av BA73 siden i alle fall 1980-tallet. Ingen av styrene i de to gårdene har dokumentasjon på denne avtalen, som trolig er en muntlig avtale mellom tidligere styrer. Dette betyr at det er 1,5 og ikke 2 av parkeringsplassene på HF 24-26 sin eiendom. Parkeringsplassen markert A er i sin helhet på HF 24-26 sin grunn.

I 1999 var det en enighet mellom de fire gårdene om at daværende hage ble omgjort til dagens tørkeplass, mens daværende tørkebåser (9 stk) ble etablert til det som i dag er felles bakhage. Det var mao et arealbytte slik at en liten hage ble tørkeplass, mens store arealer til tørkebåser ble hage.

Grunneierforholdene i bakgården er komplekse. BA73 er den største grunneieren av dagens hage, mens HF 24-26 er en største grunneier av parkeringsarealet på vår side av bakgården. Det var en forutsetning for BA73 at arealbruk til hage og parkering ble sett i sammenheng med en rimelig fordeling av nytte mellom eiendommene og areal til hage og areal til parkering. Løsningen ble at BA73 avga bruksrett på sin eiendom til felles hage og at HF 24-26 avga bruksrett til en parkeringsplass til BA73 i tillegg til den historiske plassen. Samlet disponerer BA73 1,5 parkeringsplass på HF 24-26 sin grunn, mens HF 24-26 har disposisjonsrett til hagen. Dette ble vedtatt av HFs generalforsamling i 1999. Det er inngått en avtale om denne parkeringsplassen samme år. Se vedlegg.



Det har vært dialog med BA73 om konsekvensene av å ta leie for parkeringsplassene. BA73 oppgir at å ta leie innebærer å bryte betingelsene for etablering av felles bakhage fra 1999. BA73 oppgir videre at de synes det er trist at denne saken kommer opp i et godt samarbeid mellom gårdene fra 1999. BA73 ser seg nødt til å enten kreve leie for HF 24-26s bruk av deres del av eiendom i bakhagen tilsvarende parkeringsleien, og i ytterste konsekvens at dette er brudd på inngått avtale og at deler av hagen vil bli omgjort til parkeringsplasser for BA73. En eventuell fakturering mellom gårdene innebærer i kroner et nullsumspill, men vil kreve administrasjon. En avvikling av deler av hagen til parkering vil innebære en prosess med alle de fire involverte gårdene om fremtidig bruk av hagen. Slik styret ser dette basert på samtaler mellom gårdene, vil en slik prosess kunne sette i gang grunnleggende diskusjoner om bruken av hagen versus behovet for parkeringsplasser.

Styret ønsker å bevare dagens hage og dagens samarbeid mellom gårdene om hagen. Styret mener at å endre betingelsene for opprettelsen av hagen i 1999, kan medføre at hagen forringes og at det igangsettes ressurskrevende prosesser med de andre gårdene. Styrets innstilling er derfor at en ikke bør kreve leie for 1,5 parkeringsplasser og anbefaler derfor ikke Drøsdal forslag. Styret vil heller foreslå at inngått avtale mellom de to selskapene formaliseres ved en likelydende klausul i begge selskapers vedtekter.

Motforslag: Styret får mandat til å utarbeide en likelydende klausul som regulerer inngåtte avtaler mellom de to selskapene for felles benyttelse av bakhagen og parkering.

Vedlagt er GF vedtak 1999 og brev fra styreleder P Simonsen til BA73s styreleder.



A/S HAFRSFJORDSGATE 24/26

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i A/S Hafrsfjordsgate 24/26

Dato: Tirsdag 8. juni 1999, kl 18.00
Sted: Hos Peter A. Simonsen
Hafrsfjordgt. 26 B

Agenda:

1. Utvidelse av arealet i bakgården til barne- og familievennlig område.

Forslag om utnyttelse av deler av tørkeplassen i bakgården til område mer tilpasset opphold for barn og familier er innkommet fra våre naboer. Styret vurderer dette som et spørsmål for aksjonærene å ta endelig standpunkt til. Dokumentasjon på forslaget innhold vil bli fremlagt på møtet.

Umiddelbart etter generalforsamlingen vil det i bakgården bli avholdt et informasjonsmøte om brann, brannrutiner og rømning i regi av Norsk Brannvern Forening.

Styret



Frammøte :
G.B. Huseby ✓/ Peter Murby 14
A&C Noring
Sidsel Fekete
Mona og Svein Thoresen
Frank og Elsa Jensen
Ragnhild Lian
Eva Irene Falleth
Steff - Pedersen ✓/ Eva Falleth 9
Tordis Hartmann ✓/ Elsa Schjolden vente 14

AS HAFRSFJORDSGATE 24/26

REFERAT FRA DEN EKSTRAORDINÆRE GENERALFORSAMLINGEN

Den 8.6.99 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling innkalt i overensstemmelse med selskapets lover. Av selskapets 416 aksjer var 151 representert hvorav 33 ved fullmakt.

Det ble bemerket at innkallelsen var udatert. Ettersom innkallelsen var sendt ut i god tid før Generalforsamlingen kunne formann Peter A. Simonsen erklære Generalforsamlingen for satt og ledet møtet videre. Til å underskrive protokollen ble valgt Liv Hella Matre og Peter A. Simonsen

Det forelå følgende dagsorden: 1. Forslag til have i bakgården. Eva Falleth la fram planen. Deretter ble det stemt over forslaget. Det ble et flertall på 109 aksjer for å omdisponere tørkebåsene til have nå. Et mindretall på til sammen 42 aksjer ønsket ikke å anlegge have nå.

Etter at generalforsamlingen ble hevet, ble det avholdt et informasjonsmøte om brannsikkerhet.

Oslo, 22. juni 1999

Styret



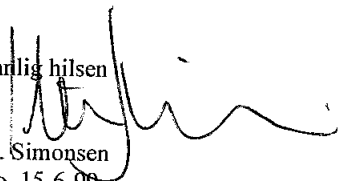
Til
Styret i Bygdøy Alle 73
v/Knut Bydal

Ang. have og parkeringsplasser i bakgården

Gårdsselskapet hadde en ekstraordinær generalforsamling 8.6.99. Generalforsamlingen vedtok den hageplanen som alle gårdene har fått tilsendt. Generalforsamlingen gikk også inn for at parkeringsplassene i bakgården justeres slik at dere får til sammen 4 parkeringsplasser. Av disse vil 1 ½ plass være på vår grunn og 2 ½ plass på deres egen grunn der det i dag står en tørkebås. Opparbeidelse av en have er imidlertid en forutsetning for at vårt gårdsselskap avgir parkeringsplassene.

Ettersom vi allerede har en avtale om å fjerne skilleveggene mellom tørkebåsene, men la yttergjørdene stå, er forutsetningene for avgivelse av parkeringsplasser delvis oppfylt. Den parkeringsplassen som fram til nå har vært disponert av deres vaktmester, kan derfor nå disponeres av dere.

Vennlig hilsen


P.A. Simonsen
Oslo, 15-6-99

H. Leie ut 1 stk NY parkeringsplass i bakgård.

Forslagsstiller: Andreas Drøsdal
Flertallskrav: 2/3 flertall

Det er mulig å utnytte våre felles areal bedre. Se bilde og tegnet inn i rødt. Forslår å utvide med 1 plass til gjeldene priser for parkering i bakgården etter ansinitet. Se bilde under for etablering av ny parkerings plass. Mer detaljer kan sendes ut etter innkalling til GF fra styret, litt avhengig av informasjon styret fremlegger i innkallelsen. Det er forsøkt tegnet inn i rødt og er delvis plassert under balkong som man ser henger over. Man kommer derfor nærmere veggen enn det man først tror når man ser bilde. Dette skaper nye inntekter på litt over 10 000 per og gir også enda en beboer mulighet til å fast parkering i bakgården. (over 10 år ca 125 000 inkludert årlig inflasjon justering)



Styrets innstilling:

Hvis det angitte området avsettes til parkeringsplass medfører det til dels betydelige problemer for inn og utkjøring fra eksisterende parkeringsplasser. Parkering rett utenfor leilighetsvindu er en uheldig løsning og forringer bokvalitet. Forslaget fører også til vanskeligheter for snømåking. I tillegg sikrer dagens løsning adkomst ved brann/ulykke. Styret anser det som uforsvarlig å vedta forslaget og anbefaler det ikke.

I. Vedtektsendring: innkalling til årsmøte.

Forslagsstiller: Andreas Drøsdal
Flertallskrav: 2/3 flertall

For å skape en bedre informasjons flyt til aksjonærene slik at alle har mulighet til å delta og få bedre tid til å sette seg inn årsrapport og det som er utført av aktiviteter i foregående år så foreslår jeg følgende endring.



«Varsel om årsmøte sendes ut senest 30 mars til alle aksjonærer med kjent adresse. Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning legges ved. Frist for å sende inn forslag som skal behandles på GF er 15 april slik at styret har tid til å legge forlagene inn sammen med innkallingen som må sendes ut senest 7 dager før GF skal avholdes.»

Hvis det er flertall for denne endringen så vil det erstatte den siste kapittelet i paragraf 10.4 «Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamling sendes ut til alle aksjonærer med kjent adresse.»

Styrets innstilling:

Styret foreslår at forslaget avvises da boligselskapet vil dersom dette vedtas, ha vedtekter som strider med loven, forretningsførers-, regnskapsførers- og revisors rutiner og det vil ikke kunne gjennomføres i praksis.

I varselbrevet om ordinær generalforsamling skal fristen for innkomne forslag foreligge, samt dato for avholdelse av generalforsamlingen. Årsregnskapet følger i selve innkallingen til generalforsamling og ikke i varselbrevet. Dette er både i henhold til loven, samt rutineene til forretningsfører, regnskapsfører og revisor.

Boligselskapets regnskap er først ferdigstilt etter at det har vært hos revisor for 2. gangs revisjon.

Gangen i dette er følgende: Årsregnskapet ferdigstilles hos forretningsfører og sendes til revisor for 1. gangs revisjon. Når regnskapet er tilbake fra revisor mottar styret regnskapet og avholder et regnskapsmøte der regnskapet gjennomgås og godkjennes, for deretter at regnskapet sendes tilbake til revisor for 2. gangs revisjon. Det er først etter 2. gangs revisjonen at årsregnskapet er klart og vedlegges i innkallingen til generalforsamlingen.

Tidspunktet for når styret i boligselskapet mottar årsregnskapet dikteres av forretningsfører. Styret får beskjed fra forretningsfører om estimert tidspunkt for ferdigstilt regnskap, som deretter varsler om generalforsamling i henhold til estimatet oppgitt av forretningsfører. Det er altså ikke boligselskapet som dikterer det tidligste tidspunktet for mottak av årsregnskap, og derav ei heller tidligste tidspunkt for avholdelse av generalforsamlingen.



VEDTEKTER

FOR

BOLIGAKSJESELSKAPET HAFRSFJORDGATE 24/26

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.

vedtatt på generalforsamling den 30.03.06. Endret på generalforsamling 03.05.2007.
Endret på ordinær generalforsamling 07.05.2018. Sist endret på ordinær
generalforsamling 09.05.19.



1. NAVN, SELSKAPSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

AS Hafrsfjordgate 24/26 er et boligaksjeselskap og har som formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo Kommune, og har gårdsnr. 21, bruksnr. 456/457.

1.3. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker.

2. AKSJER OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 425 000,- fordelt på 425 aksjer á kr 1 000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet, unntatt aksjer som gir rett til å leie foretningslokale, og aksjer eid av selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. OVERFØRING AV AKSJE OG GODKJENNING AV NY AKSJEEIER

3.1 Rett til overdragelse

En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer. Erververen skal godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.



3.2 Godkjenning

Selskapet kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det.

Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

4. BORETT OG UMLEIE

4.1 Boret

Aksjene er tilknyttet særskilt bolig og gir enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk

Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal på en forsvarlig måte. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.3 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.4 Utleie av hele boligen

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen til andre.

Som utleie regnes alle tilfeller der aksjeeieren overlater bruken av boligen til andre - med eller uten vederlag.

(a) Utleie i inntil tre – 3 - år

Med styrets godkjenning kan aksjeeieren leie ut hele boligen til andre i inntil tre – 3-år. Vilkåret er at aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, først har bodd i



boligen i minst ett av de siste to årene. Skal aksjeeieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan aksjeeieren også leie ut boligen til andre hvor:

- (i) aksjeeieren er en juridisk person
- (ii) aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- (iii) et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- (iv) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

4.5 Samtykke

Aksjeeier som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen til andre uten samtykke. Samtykke kan bare nektes dersom leietakerens forhold gir saklig grunn til det.

Samtykke kan nektes dersom leietakeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leietakeren innen en -1- måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal leietakeren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4.6 Parkerings- og garasjeplasser

Selskapet har pt 12 parkeringsplasser og 3 garasjeplasser. Plassene tildeles aksjonærene etter botid i selskapet. Ansiennitet etter botid er ikke arvelig og nullstilles ved enhver overføring av aksjer. Tildelt parkeringsplass endrer ikke aksjeeiers botidsansiennitet ved tildeling av garasjeplass. Ingen aksjeeier kan disponere mer enn en garasjeplass eller parkeringsplass.

Styret kan sette nærmere vilkår for bruk av plassene, herunder leie for plassene.

5. AKSJEEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler,



inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask og radiatorer, apparater og innvendige flater.

5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker og radiatorer, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, herunder inngangsdøren til den enkelte bolig, samt termoruter.

Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense eventuelle sluk, fjerne løv og snø på verandaer, balkonger o.l.

Selskapet har sentralvarmeanlegg. Radiatorene i leilighetene har betydning for anleggets balanse og effekt. Radiatorer kan derfor ikke byttes ut, kobles fra eller fjernes uten samtykke fra styret.

Som følge av tillatelsen for oppføring av balkong mot bakgården påtar aksjonæren(e) seg alt ansvar for alminnelig vedlikehold så som snømåking, holde sluk åpne, nødvendig renhold i tillegg til alt fremtidig vedlikehold og fornyelse av balkongen. Eventuelle skader som måtte følge av opparbeidelsen og mangelfullt vedlikehold/fornyelse, er også aksjonæren(e)s ansvar.

5.4 Insekter og skadedyr

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.5 Tilfeldig skade

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

5.6 Varslingsplikt

Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.



5.7 Erstatningsansvar

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

6. SELSKAPETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

6.2 Felles installasjoner

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

6.4 Erstatningsansvar

Aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

6.5 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes forhold som faller inn under aksjeeiers ansvar, eller som aksjeeieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal aksjeeierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av selskapets forsikring, skal aksjeeieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av aksjeeierforholdet, kan selskapets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 9 anvendes.



7. ADGANG TIL BOLIGEN

Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

Aksjeeiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8.2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjene tilknyttet boligen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt.

8.3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf borettslagslovens § 5-23.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I AKSJENE

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke bli betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9.2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.



10. GENERALFORSAMLING OG STYRE

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling

skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

10.1 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

10.2 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Aksjeeier har rett til å ta med rådgiver, og gi en rådgiver talerett.

10.3 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets interesse.

10.4 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkalling vil bli distribuert elektronisk til alle aksjonærer. For de som ikke har registrert en elektronisk adresse vil innkallingen og sakspapirer bli distribuert per post. Styret skal på forhånd varsle alle aksjonærene med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som aksjonærene ønsker tatt opp. Aksjonærene har til enhver tid, ansvar for at styret har riktig elektronisk adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som er meldt skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører



eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

10.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- informasjon fra styret
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

10.6 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Med de unntak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44, 1997 eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen for vedtak om:

- (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (b) å øke tallet på aksjer eller å knytte aksjer til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie.
- (c) salg eller kjøp av fast eiendom,
- (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- (e) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én



annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på trygghende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10.7 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av minst fire medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

10.8 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for trygghende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

10.9 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen trygghende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdel av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmereglene kan fastsettes i vedtektene.



10.10 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10.11 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

10.12 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

10.13 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

10.14 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

10.15 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret og forretningsfører må ikke treffe vedtak som er egnet til å gi visse aksjonærer eller andre en urimelig fordel til skade for andre aksjonærer eller selskapet. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 44, samt lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, §§ 1-4, 1-5, 4-2 , kap 5 og omdanningsreglene i § 13-5.



6 Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til generalforsamlingen 18. mai 2022

Det har over flere år vært vanskelig å rekruttere styremedlemmer, og spesielt styreleder, til gården. Dette er ikke noe som er spesielt for vår gård, men et generelt utviklingstrekk. Dette henger sammen med økte formelle krav til et gårdselskap i lov- og regelverk, flere krav fra kommunen til gården, og til tider omfattende vedlikeholdsbehov i gården. Styret møter dessuten forventinger fra aksjonærene og naboer om å ta seg av en rekke større og mange mindre løpende driftsoppgaver.

Valgkomiteen ba derfor styret i 2021 å utrede om flere driftsoppgaver kan delegeres til vaktmester, eventuelt til et eksternt forvaltningsfirma. Formålet med en slik delegering er å redusere arbeidspresset på styreleder og styremedlemmer slik at det kan bli lettere å rekruttere nye beboere til å ta på seg styreverv. Valgkomiteen vil gjenta denne oppfordringen i 2022.

Forslag til faste styremedlemmer, velges for to år

Eric Sundqvist	Hafrsfjordsgate 26a	(gjenvalg)
Knut Jørgen Labori	Hafrsfjordsgate 24a	(gjenvalg)

Følgende er ikke på valg:

Jon Stærkebye/Styreleder	Bygdøy alle 73 B	(valgt i 2021)
Robert Rafn/styremedlem	Hafrsfjordsgate 24a	(valgt i 2021)

Forslag til varamedlemmer, velges for ett år

Helge Hoel	Hafrsfjordsgate 24b	(gjenvalg)
Kristin Hoff Hadland	Hafrsfjordsgate 24b	(ny)

Forslag til valgkomite

Eva Falleth	Hafrsfjordsgate 24a	(gjenvalg)
Hilde Skredtveit Moen	Hafrsfjordsgate 26b	(gjenvalg)

Hvis forslag om utvidelse av valgkomiteen blir vedtatt foreslås:
NN (ny)

Oslo, mars 2022

Eva Falleth /s/

Hilde Skredtveit Moen/s/



Historisk vedlikehold

Større vedlikehold og rehabilitering		
2021	Utbedret avløpsledning oppgang 26A&B etter pålegg fra Oslo kommune	Stake og Graveservice
2021	Tømt avløpskum bakgård, inspisert avløpsrør i grunnen	Stake og Graveservice
2021	Skiftet stoppekraner/tappeventiler på 2/3 av varmeanlegget	Rørleggermester Orvei
2020	Fasadesjekk/Ny list	Vindu Entreprenøren AS/MalerCompagniet
2020	Nye vinduer bakgård	Vindu Entreprenøren AS
2020	Ny fasade Bakgård	Vindu Entreprenøren AS/MalerCompagniet
2020	Lakk inngangsdører, oppgang 24b, 26 A&B	Vaktmester, Viken Renhold
2020	3 nye boders loft, en ny kjeller	Vaktmester, Viken Renhold
2020	Nytt gjerde ved inngangsparti 26A	Roger Gjerdeservice
2019	Nye vinduer, front fasade	Palmgren. Betalt av den enkelte beboer
2019	Oppgradert TV/Internett	Homenet
2019	Rehabiliter front inngangsparti 26A	Vaktmester, Viken Renhold
2019	Pusset og oljet/lakkert frontdør 24A	Vaktmester, Viken Renhold
2019	Nye vinduer, front	Palmgren
2019	Nytt takvindu/loft oppgang 26A?	Kaarud, taktekker
2019	Installert felles brannvarslingsanlegg	NOKAS
2019	Ferdigstil rørrehabilitering	Olimb, Alle oppganger og alle bunnledninger, skifte alle stakeluker
2018/19	Rørrehabilitering	Olimb, Alle oppganger og alle bunnledninger, skifte alle stakeluker
2018	Diverse heisvedlikehold	Store etterslep
2018	Vedlikehold radiatoranlegg	
2018	Fjernvarme	Hele gården
2017	Skiftet til termostatkraner	Alle
2017	Radiatoranlegg renset	Alle oppganger
2017	Reparasjon av porttelefon	Systemet skal nå fungere for alle
2017	Nytt gjerde rundt sykkel og tørkebåser i bakhagen	Felles med de andre boligsameiene rundt bakhagen
2017	Utbedret takvindu i oppgang 26B, vannskader	Fuktskader
2016	Nytt gjerde og asfalt rund sykkelparkering i bakhage	Felles med de andre sameiene i bakhage
2015	Bygging av ytterligere 3 balkonger	Vedtak på ekstraordinær generalforsamling 17.03.15 at 3 ytterligere balkonger kan bygges i bakgården.
2014	Rør-rehabilitering	Kjøkkenstammer
2013	Piperehabilitering	
2011	Grusing av gårds plass:	Gårdsplassen ble rehabilitert og belagt med asfaltgrus. Tilstandsvurdering av bygningsmassen: Utarbeidet av OBOS Prosjekt AS som grunnlag for planlegging av fremtidig vedlikehold. Forprosjekt rehabilitering av gårdens vann- og avløpsrør: OBOS Prosjekt AS utarbeidet forprosjekt for vedlikeholdstiltak vdr vann og avløpsrør.
2010	Elektrisk anlegg	Gjennomgang av det elektriske fellesanlegget i kjelleren, utskifting av gamle tavler og installasjon av automatsikringer og jordfeilbrytere.
2010	Porten	Reparasjon av porten mot bakgården og installasjon av ny portåpner.
2010	Låssystem	Nytt låssystem installert etter innbrudd i flere kjeller- og lofts boders.
2010	Plengjerder	Plengjerder mot Eckersbergsgate og Hafsrjordgate reparert.
2009	Ferdigstilling av balkonger	20 balkonger mot bakgården ferdigstillet.
2009	Nye hatter og beslag på luftekanaler	Kanaler mot bakgården har fått nye hatter og beslag.
2008	Vedlikehold vaktmesterleiligheten	Omfattende vedlikehold i vaktmesterleiligheten, reparasjon av det elektriske anlegget, malt leilighet og byttet ut noe kjøkkeninnredning, oppjustering av rør på bad, samt lagt nye gulv i bakgangen og i det lille rommet mot bakgården.
2007	Oppgangene	9 Kjellervinduer utskiftet, samtlige hovedtrappeløp oppusset, samt baktrappeløp.
2006	Ny energisentral	Begge fyr rommene renovert, og store deler av utstyret skiftet ut. Anleggene koblet sammen til en ny fyringsentral med ny oljebrenner. Installert nytt varmtvannsbereideranlegg både i nr. 24 og nr. 26. Alle rør og ventiler isolert, nye varmeledningspumper.
2006	Nye brannsikre kjøkkendører/kjeller/loft	
2006	Nye takrenner/snefanger/varmekabler	Utbedring av øvre og nedre del av fasaden mot bakgården.
2006	Ny lysarmatur med nødlys	Installert i inngangen og hovedtrappene.
2006	Balkong prosjekt starter	Fullfinansieres av de berørte beboere, som har innbetalt kr 5 000,- Balkong påbygget bygården. Start november 2008.



5641 Hafsfjordgate 24/26 AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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