



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 955 677
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD
HÅRFAGRES GATE 10
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: Elisabeth Johnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

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, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 525 519	4 510 828
Sum inntekter		4 525 519	4 510 828
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	132 120
Annen driftskostnad		6 486 219	2 884 034
Sum kostnader		6 623 139	3 016 154
Driftsresultat		-2 097 620	1 494 674
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 419	47 929
Sum finansinntekter		49 419	47 929
Annen finanskostnad		450 239	442 257
Sum finanskostnader		450 239	442 257
Netto finans		-400 820	-394 328
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 498 440	1 100 346
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 498 440	1 100 346
Årsresultat		-2 498 440	1 100 346
Totalresultat		-2 498 440	1 100 346
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 498 440	1 100 346
Sum overføringer og disponeringer		-2 498 440	1 100 346



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		105 695	97 070
Sum fordringer		105 695	97 070
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 295 682	2 927 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 295 682	2 927 793
Sum omløpsmidler		1 401 377	3 024 863
SUM EIENDELER		1 401 377	3 024 863

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		14 303 294	11 804 854
Sum opptjent egenkapital		-14 303 294	-11 804 854
Sum egenkapital		-14 303 294	-11 804 854
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 374 297	14 616 421
Sum annen langsiktig gjeld		15 374 297	14 616 421
Sum langsiktig gjeld		15 374 297	14 616 421
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 569	2 316
Leverandørgjeld		294 509	86 876
Annen kortsiktig gjeld		33 296	124 103
Sum kortsiktig gjeld		330 374	213 295
Sum gjeld		15 704 671	14 829 716
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 401 377	3 024 863



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225627

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 955 677
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD
HÅRFAGRES GATE 10
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: Elisabeth Johnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 984 955 677
ETERSEKSJONSSAMEIET HARALD
HÅRFAGRES GATE 10

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 525 519	4 510 828
Sum inntekter		4 525 519	4 510 828
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	132 120
Annen driftskostnad		6 486 219	2 884 034
Sum kostnader		6 623 139	3 016 154
Driftsresultat		-2 097 620	1 494 674
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 419	47 929
Sum finansinntekter		49 419	47 929
Annen finanskostnad		450 239	442 257
Sum finanskostnader		450 239	442 257
Netto finans		-400 820	-394 328
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 498 440	1 100 346
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 498 440	1 100 346
Årsresultat		-2 498 440	1 100 346
Totalresultat		-2 498 440	1 100 346
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 498 440	1 100 346
Sum overføringer og disponeringer		-2 498 440	1 100 346



Organisasjonsnr: 984 955 677
EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD
HÅRFAGRES GATE 10

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		105 695	97 070
Sum fordringer		105 695	97 070
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 295 682	2 927 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 295 682	2 927 793
Sum omløpsmidler		1 401 377	3 024 863
SUM EIENDELER		1 401 377	3 024 863
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		14 303 294	11 804 854
Sum opptjent egenkapital		-14 303 294	-11 804 854



Sum egenkapital	-14 303 294	-11 804 854
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 374 297	14 616 421
Sum annen langsiktig gjeld	15 374 297	14 616 421
Sum langsiktig gjeld	15 374 297	14 616 421
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 569	2 316
Leverandørgjeld	294 509	86 876
Annen kortsiktig gjeld	33 296	124 103
Sum kortsiktig gjeld	330 374	213 295
Sum gjeld	15 704 671	14 829 716
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 401 377	3 024 863



Organisasjonsnr: 984 955 677
EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD
HÅRFAGRES GATE 10

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5973 Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres gate 10





Til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres gate 10

Velkommen til årsmøte, 30. mars 2022

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres gate 10 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten (s. 31) leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres gate 10
avholdes 30. mars 2022 kl. 18.00 hos OBOS, Hammersborg Torg 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Valgkomite i sameiet – tillegg til vedtektene
- B) Egenandel ved bruk av bygningsforsikring – tillegg til husordensreglene
- C) Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld
- D) Fast avtale om Obos-nøkkel (mobiltelefon / blåtann) til inngangsdørene
- E) Orientering fra sykkelgruppa
- F) Ladestasjoner for elbiler
- G) Helhetlig oppgradering av inngangspartier og fremsiden av eiendommen, inklusive sykkelparkering og ladeplasser for elbiler
- H) Presisering av reglene for parkering av sykler, sparkesykler og motorsykler

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år (ikke vedtektsfestet)
- D) Valg av valgkomite

Innkalling og protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ertan Bülow Jantzen	Harald Hårfagres Gate 10 B
Styremedlem	Alexander Aronsen	Harald Hårfagres Gate 10 C
Styremedlem	Alexander Refsum Jensenius	Harald Hårfagres Gate 10 D
Styremedlem	Harald Sørby	Harald Hårfagres Gate 10 A
Styremedlem	Eirik Svinsås	Harald Hårfagres Gate 10 A
Varamedlem	Anne Merete Thorne	Harald Hårfagres Gate 10 A
Varamedlem	Kristin A Zwick	Harald Hårfagres Gate 10 C

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

Valgkomite

Valgkomiteen har i 2021 bestått av Margrethe Otnem og Gunnar Portvik.

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres gate 10

Sameiet består av 80 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984955677, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Harald Hårfagres Gate 10
A-B-C-D

Gårds- og bruksnummer:
46 11

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

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt seks ordinære styremøter i 2021, og i tillegg budsjettmøte hos OBOS. I det følgende redegjøres det for de viktigste sakene styret har jobbet med gjennom året.

Heisene i alle oppgangene ble rehabilitert. All elektronikk og styringssystemer ble byttet ut, samt dørmekanismer og bærewirer. Selve stolen (kupeen), motoren og førings Skinner i heissjakten ble beholdt for å holde kostnadene nede. Arbeidet ble utført av ThyssenKrupp, som også leverte heisene i 1989. Kostnaden var ca. kr 750 000 pr. heis. Styret har inngått serviceavtale på heisene. De blir sjekket av ThyssenKrupp hver tredje måned, og kontrollert av Oslo kommunes heiskontroll hvert annet år. Heisene er tilknyttet alarmsentral med utrykning, og styremedlemmer har fått opplæring i manuell nødåpning av heisene.

To arbeidsgrupper ble etablert i 2021: en for utredning av ladestasjoner på parkeringsplassene og en for bedre organisering og utforming av sykkelparkering. Begge disse temaene behandles i sameiermøtet 2022.

Styret har fått gjennomført en tilstandskontroll på varmeanlegget i bygningen og fått utarbeidet en vedlikeholdsplan for å kunne planlegge små og store tiltak over tid. Arbeidet ble gjennomført av firmaet Arnsveen og Ihler AS. Hovedinntrykket er at varmeanlegget er i god stand og består av solide komponenter. Det er samtidig gammelt, og det er spesielt viktig at rørleggere som arbeider på radiatorer i leilighetene utviser varsomhet, og taper ned anlegget for å unngå vannskader.

I Oppgang A var det i lang tid dårlig lukt. Det var mistanke om at dette skyldtes utett gulv bak et gammelt overvannsrør under trappen. Utbedring viste seg å bli mer komplisert enn først antatt, da en analyse utført av firmaet Anticimex viste at røret var isolert med asbest og derfor burde bli liggende i fred. Løsningen ble å støpe inn hele røret, og man fikk da samtidig bukt med det utette gulvet og luktproblemene. Det er fremdeles noe asbestisolasjon på gamle deler av røropplegget i kjelleren, men dette er ufarlig så lenge det ikke arbeides på disse rørene. Ved riving eller utskifting må håndverkere benytte verneutstyr og gjennomføre rengjøring i ettertid.

Styret har arbeidet med to tilfeller av feil på ventilasjonsanlegget i 2021. Det ene ser ut til å være en gammel feil fra da bygget ble satt opp. Det andre var antakelig knyttet til at håndverkere hadde koblet seg på et rør som tilhørte en nabo-leilighet. Alle ventilasjonsrør i veggene hører til en bestemt leilighet, så man kan ikke under noen omstendighet la håndverkere koble om på noe av dette.

Det har vært en feil på varmtvannstilførselen i Oppgang C. Rørlegger kunne spore dette til en intern lekkasje i et blandebatteri, noe som medførte varierende temperatur i flere andre leiligheter.

Det har vært tre vannlekkasjer i sameiet de siste årene, hvor kostnader til rehabilitering har gått over fellesforsikringen. En lekkasje skyldtes en feilmontert vaskemaskin, en annen var en gammel kobling på en oppvaskmaskin og en tredje var et radiatorrør som sprakk ved vedlikehold. Vannlekkasjer får store konsekvenser for flere beboere, og det er svært viktig at alle er observante på mulige lekkasjer og problemer.

Sameiet har i samarbeide med omkringliggende naboer sendt brev til Oslo kommune ifm. støy og forsøpling i Gardeveien 2.



Sameiet hadde tidligere en avtale med et firma om fjerning av tagging. Denne var lite kosteffektiv, og er sagt opp. Ved behov males det over.

Siden mange har hatt hjemmekontor under pandemien, har styret opplevd at det har vært ekstra diskusjon rundt oppussingsstøy. Styret vurderte en midlertidig endring i husordensreglene, men kom til at dette kunne skape problemer for allerede inngåtte kontrakter. Beboerne oppfordres til å vise spesielt hensyn, og være ekstra nøye med koordinering og nabovarsler i denne perioden.

Dugnaden våren 2021 ble gjennomført ved at beboere ble oppfordret til individuell innsats. Det ble gjennomført en normal fellesdugnad 17. oktober med godt oppmøte.

Styret arbeider med å inngå rammeavtaler med rørlegger og elektriker for arbeid i bygningen. Slike rammeavtaler er arbeidsbesparende for styret, og vil også kunne benyttes av beboere for arbeid i egne leiligheter. Som del av dette planlegger styret også en kritisk gjennomgang av eksisterende avtaler om vaktmestertjenester mm. for å unngå at vi har overlappende kontrakter.

Det er noe økonomisk usikkerhet i samfunnet for tiden, spesielt knyttet til energiprisene. Styret tar derfor sikte på en nøktern drift, samtidig som sameiets verdier tas vare på og videreutvikles. Av større prosjekter som må tas stilling til er oppgradering av sykkelparkering og fremføring av strøm til parkeringsplassene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 525 519.

Andre inntekter består i hovedsak av vaskeripenger og salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -6 623 139.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energikostnadene for 2021.

Kostnader til drift og vedlikehold var lavere enn budsjettet.

I 2021 har sameiet brukt ca. kr. 3 mill. til oppgradering av heisanlegget.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -2 498 440 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Underskuddet er finansiert ved opptak av lån.

I løpet av året har sameiet betalt avdrag på lån med kr. 742 124,-.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 071 003.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kostnader til ordinær drift og vedlikehold. Det er også satt av midler til elbillading med ca. 500 000 og sykkelparkering med ca. 700 000,-.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i sameiet.

Lån

Sameiet har lån i OBOS-banken. For opplysninger om lånebetingelser, opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra januar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres Gate 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres Gate 10.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: MWBMV-6PJLZ-JVFZV-DPS7G-0XVNG-25236



EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10 ORG.NR. 984 955 677, KUNDENR. 5973

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 513 469	4 500 428	4 482 000	4 930 000
Andre inntekter	3	12 050	10 400	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 525 519	4 510 828	4 492 000	4 940 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-12 120	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 865	-8 780	-14 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-129 218	-125 640	-129 000	-132 000
Konsulenthonorar	7	-7 945	-42 991	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-3 324 751	-464 914	-3 585 000	-1 605 000
Forsikringer		-374 613	-354 795	-365 000	-390 000
Kommunale avgifter	9	-644 054	-633 890	-640 000	-662 000
Energi/fyring	10	-1 352 010	-630 959	-944 000	-1 364 000
TV-anlegg/bredbånd		-364 020	-358 147	-368 000	-368 000
Andre driftskostnader	11	-278 742	-263 917	-327 000	-295 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 623 139	-3 016 154	-6 534 000	-4 988 000
DRIFTSRESULTAT		-2 097 620	1 494 674	-2 042 000	-48 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	49 419	47 929	0	0
Finanskostnader	13	-450 239	-442 257	-449 000	-497 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-400 820	-394 328	-449 000	-497 000
ÅRSRESULTAT		-2 498 440	1 100 346	-2 491 000	-545 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 100 346		
Udekket tap		-2 498 440	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 012	777
Forskuddsbetalte kostnader		99 683	96 293
Driftskonto OBOS-banken		665 718	500 906
Sparekonto OBOS-banken		629 964	2 426 887
SUM OMLØPSMIDLER		1 401 377	3 024 863
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 401 377	3 024 863
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-14 303 294	-11 804 854
SUM EGENKAPITAL		-14 303 294	-11 804 854
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 374 297	14 616 421
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 374 297	14 616 421
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 366	29 008
Leverandørgjeld		294 509	86 876
Påløpte renter		2 569	2 316
Annen kortsiktig gjeld	16	-70	95 095
SUM KORTSIKTIG GJELD		330 374	213 295
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 401 377	3 024 863
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres Gate 10

Ertan Bülow Jantzen/s/

Alexander Aronsen/s/

Alexander R. Jensenius/s/

Harald Sørby/s/

Eirik Svinsås/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 238 664
Parkering	198 000
Bod	97 405
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 534 069

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-17 600
Bod	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 513 469

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	6 000
Regnskapskorrigeringer	50
Nøkler	6 000
SUM ANDRE INNETEKTER	12 050

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 865.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 945
SUM KONSULENTHONORAR	-7 945

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Thyssenkrupp Elevator AS	-2 981 875
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 981 875
Drift/vedlikehold bygninger	-60 306
Drift/vedlikehold VVS	-23 004
Drift/vedlikehold elektro	-3 445
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 612
Drift/vedlikehold heisanlegg	-139 864
Egenandel forsikring	-42 700
Kostnader dugnader	-7 945
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 324 751

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-429 601
Feieavgift	-17 100
Renovasjonsavgift	-197 353
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-644 054

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-57 810
Strøm oljefyr el.bereder	-5 892
Fjernvarme	-1 288 308
SUM ENERGI / FYRING	-1 352 010

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

Container	-27 601
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 869
Driftsmateriell	-14 528
Lyspærer og sikringer	-1 197
Vaktmestertjenester	-85 755
Renhold ved firmaer	-86 100
Snørydding	-40 590
Andre fremmede tjenester	-5 051
Trykksaker	-531
Porto	-1 024
Bank- og kortgebyr	-3 496
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-278 742

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 077
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	823
Kundeutbytte fra Gjensidige	45 519
SUM FINANSINTEKTER	49 419

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-258 861
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-112 823
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-78 555
SUM FINANSKOSTNADER	-450 239

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

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

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015 -8 000 000

Nedbetalt tidligere 1 853 626

Nedbetalt i år 366 923

-5 779 451

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017 -5 500 000

Nedbetalt tidligere 2 495 175

Nedbetalt i år 101 342

-2 903 483

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018 -4 500 000

Nedbetalt tidligere 530 098

Nedbetalt i år 169 742

-3 800 160

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020 -1 500 000

Økning i år -1 500 000

Nedbetalt tidligere 4 680

Nedbetalt i år 104 117

-2 891 203

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-15 374 297****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer 70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD 70



Innkomne forslag

A) Valgkomité i sameiet – tillegg til vedtektene

Forslagsstiller:	Styret
Forslag til vedtak:	Ny § 9b slik det fremgår av forslaget tas inn i vedtektene, og § 11 justeres tilsvarende.
Styrets kommentar:	Forslaget krever 2/3 flertall blant de fremmøtte.
Styrets innstilling:	Forslaget vedtas.

Sak:

I dag benytter sameiet en valgkomité på to personer for å tilrettelegge for valg av styre og styreleder. Styret foreslår et nytt avsnitt i vedtektene som formaliserer dette. Valgkomiteen utvides til tre personer, men slik at den fungerer også med bare to personer dersom én person trer ut.

Samtidig foreslår styret at valgkomiteen får i oppgave å foreslå størrelsen på styrehonoraret.

Teksten nedenfor foreslås tatt inn i vedtektene som nytt punkt 9b.

§ 9b VALGKOMITÉ

Sameiet skal ha en valgkomité på 3 medlemmer, som velges av sameiermøtet blant sameiere som selv bebor seksjonen. Medlemmer i valgkomiteen velges med en funksjonstid på 2 år, men slik at ikke alle skiftes ut samtidig. Komiteen kan fullføre sitt verv med to deltakere.

Valgkomiteen skal utarbeide skriftlig innstilling til valg av styre og styreleder, og foreslå samlet størrelse på honorar til styret. Sameiermøtet kan vedta instruks for valgkomiteen.

I tillegg føyes til «Valg av valgkomité» under § 11 saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

B) Egenandel ved bruk av bygningsforsikring - tillegg til husordensreglene

Forslagsstiller:	Styret
Forslag til vedtak:	Nytt punkt 4.2 tas inn i husordensreglene.
Styrets kommentar:	-
Styrets innstilling:	Forslaget vedtas.

Sak:

Følgende tekst står i innkallingen på side 28 (annen informasjon om sameiet):



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 50755258. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styret foreslår at følgende tekst tas inn i husordensreglene:

4.2 Egenandel ved bruk av sameiets felles forsikring

Sameiets eiendom er forsikret ved en felles forsikring som dekker bygning og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Dersom sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar, med mindre styret fatter annet vedtak. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Slik hjemforsikring kan også tenkes å dekke egenandel på fellesforsikring.

C) Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forslagsstiller:	Arne Flåøyen, Oppgang D
Forslag til vedtak:	Sameiet tiltrer ordningen "Individuell nedbetaling av fellesgjeld" i regi av OBOS.
Styrets kommentar:	Etablering av ordningen koster sameiet kr 25 000 (engangssum). I tillegg kommer årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% av forretningsførerhonoraret, som for oss tilsvarer ca. kr 13 000. Seksjonseiere som benytter ordningen må betale et etableringsgebyr på kr 1500 (engangssum).
Styrets innstilling:	Styret overlater saken til årsmøtet.

Sak:

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet Harald Hårfagres gate 10 har gjennom de senere årene gjennomført en rekke utbedringer og oppgraderinger. Arbeidene har i hovedsak blitt finansiert gjennom opptak av lån som blir fordelt på felleskostnadene og nedbetalt over husleien.



Sameiets forretningsfører Obos tilbyr en individuell nedbetaling av fellesgjeld for dem som har mulighet og ønsker å nedbetale sin andel av fellesgjelden gjennom ordningen Individuell nedbetaling av fellesgjeld | OBOS. Ordningen forutsetter at sameiets generalforsamling vedtar tiltredelse til ordningen.

Jeg vil foreslå at Sameiet Harald Hårfagres gate 10 på sin generalforsamling i 2022 vedtar tiltredelse til ordningen "Individuell nedbetaling av fellesgjeld" i regi av Obos.

Vennlig hilsen

Arne Flåøyen

D) Fast avtale om OBOS-nøkkel (mobiltelefon / blåtann) til inngangsdørene

Forslagsstiller:	Styret
Forslag til vedtak:	Sameiet innfører bruk av OBOS-nøkkel på permanent basis, som en tilleggstjeneste for beboerne.
Styrets kommentar:	-
Styrets innstilling:	Styret overlater saken til årsmøtet.

Sak:

Styret innførte OBOS-nøkkel som en prøveordning fra august 2021, se vedtak nedenfor. Dette innebærer at man kan åpne utgangsdørene med mobiltelefonen sin og en app som heter Unloc.

Et slikt system gir mulighet for å dele tilgang midlertidig eller permanent med familie og håndverkere. Styret vil få god oversikt over antall digitale nøkler i omløp fra hver leilighet, men ikke navn på brukere. Styret kan slette digitale nøkler.

Pris for administrasjon av systemet fra Obos koster kr 15 pr. leilighet pr. måned, til sammen kr 14 400 pr. år.

Nåværende brikkeløsning og fysisk nøkkel vil fungere som tidligere.

Utdrag fra styreprotokoll datert 17.08.2021:

25 / 2021 Prøveprosjekt – Obos-nøkkel

Obos har en kampanje på installasjon av blåtann-modul på inngangsdørene (kr 200 pr. dør), og drift av løsningen til kr 15 pr. måned [etterskrift: pr. leilighet]. Dørene kan da åpnes fra en mobil-appen Unloc.

Systemet er ikke koblet til internett. Et slikt system kan ha både fordeler og ulemper, og det kan være nyttig å prøve det ut i praksis for å kunne bedømme nytteverdien.

Forslag: Sameiet inngår kontrakt med Obos, og samler praktisk erfaring. Saken legges deretter frem for sameiermøte i mars 2022 for avgjørelse.

Vedtak: Godkjent

E) Orientering fra sykkelgruppa

Forslagsstiller:	Styret
Forslag til vedtak:	Tas til orientering.
Styrets kommentar:	Styret legger frem arbeidsgruppas rapport til orientering.
Styrets innstilling:	Tas til orientering.

RAPPORT FRA SYKKELKOMITEEN TIL ÅRSMØTET I HH10 2022

Våren 2021 nedsatte styret en sykkelkomité bestående av Alexander Aronsen, Merete Thorne og Alexander Refsum Jensenius. De fikk i mandat å komme med forslag til hvordan sykkelparkeringen kan organiseres på en bedre måte i sameiet.

Nåsituasjon: Under en kartlegging i august 2021 telte komiteen 77 sykler parkert ute (på nordsiden og under balkongene) og inne (under trapper og i fellesboder). I tillegg er det en del beboere som har sykler lagret i egne boder, på balkonger og i leiligheter. Et grovt estimat er at det er ca 100 sykler i sameiet per i dag.

Behov: Det er økende tilrettelegging for sykling i byen, så det kan forventes flere sykler i sameiet i tiden fremover. Oslo kommunes anbefaling er at det tilrettelegges for parkering av 3 sykler per 100 kvm bebyggelse, og at 10% av arealet dimensjoneres for lastesykler. Dette tilsvarer et areal på ca 150-170 kvm, som er en betydelig økning i forhold til vår nåværende sykkelparkering. Flere anskaffer dyre (el)sykler og har etterspurt sikker oppbevaring. Det blir også flere som sykler hele året, noe som øker behovet for parkering under tak for å sikre syklene mot vær og vind. I tillegg vil det fortsatt være behov for enkel parkering av hverdags sykler og det har kommet til nye transportmidler (slik som elsparkesykler) som trenger parkeringsplass. Samlet sett gjør dette at vi trenger å tilrettelegge for flere ulike behov, alt fra sikker innendørsparkering for dyrere (el)sykler til utendørsparkering som beskytter mot vær og tyveri.

Innendørsparkering: Den nåværende sykkelparkeringen innendørs er fordelt på et mindre sykkelrom mellom B- og C-oppgangen og i enden av bygget på A-siden. Ingen av disse rommene har noen spesiell tilrettelegging i form av sykkelstativer og adkomsten krever bæring av sykkelen ned trappene. De eksisterende rommene fungerer mest for oppbevaring av sykler som ikke er i daglig bruk. Komiteen har diskutert ulike varianter for innendørs sykkelparkering, men det er flere utfordringer. Den første er å finne en løsning for å frakte sykler ned i kjellerområdet. En mulighet kan være å bygge skinner i trappene og automatiserte døråpnere. En mer påkostet løsning kunne være å bygge utvendige rampe(r) ned i kjeller fra kortsidene. Uansett må det settes av større områder innendørs til sykkelparkering enn det som er i dag, noe som vil kreve omorganisering av eksisterende kjellerboder. Dette vil i tilfelle være snakk om inngrep som må diskuteres i sammenheng med bruk av kjellerområdene mer generelt. Sykkelkomiteen har derfor valgt å ikke gå videre med innendørsparkering på det nåværende tidspunktet.

Utendørsparkering: Syklene ute er fordelt på fellesområdet mellom bilparkeringene på nordsiden av bygget samt under balkongene. De eksisterende stativene fungerer ikke optimalt; det er for få av dem og de fungerer ikke disiplinerte på brukerne. Resultatet er at sykkelparkeringen fremstår ganske kaotisk og mange kvier seg for å parkere dyrere sykler der. Komiteen har vurdert en rekke ulike løsninger for utendørsparkering. Bygging av sykkelkur i hagen har vært lansert som en mulighet, men vil legge beslag på grøntområder. Sykkelskur på kortsidene av bygget vil kunne medføre utfordringer knyttet til tilgang til hagen. Det har også vært argumentert med at flere antagelig vil ønske å parkere sykler nær inngangsdørene, så det vil uansett være nødvendig å tilrettelegge for parkering på nordsiden for å unngå villparkering. Komiteen har derfor landet på at det beste vil

være å ruste opp eksisterende sykkelparkering på nordsiden av bygget (mellom B- og C-inngangene) eller dele den opp på to sykkelparkeringer nær henholdsvis A- og D-inngangene. Det finnes mange ulike sykkelskurløsninger, og komiteen har hentet inn priser på ulike modeller. Utfordringen er å finne en løsning som er tilgjengelig, funksjonell, sikker, beskytter mot vær og vind, så vedlikeholdsfri som mulig og som passer estetisk inn i omgivelsene.

Konklusjon: Sykkelkomiteen har kommet et godt stykke på vei, men mye gjenstår. Vi må fremdeles finne løsninger for innendørsparkering, men dette har foreløpig blitt satt på vent. Når det gjelder utendørsparkering er konklusjonen at det bør tilrettelegges på nordsiden av bygget. I diskusjonene av konkrete løsninger har det imidlertid blitt tydelig at flere av valgene som må tas henger sammen med hvordan bilparkeringen organiseres og hvilken ladeløsning som velges. Sykkelkomiteen foreslår derfor at de to prosjektene koordineres for å oppnå et best mulig totalresultat for sameiet.

F) Ladestasjoner for elbiler

Forslagsstiller: Styret

Styrets kommentar: Saken om ladestasjoner har vært fremmet for årsmøtet i 2019, 2020 og 2021, og har vært diskutert i 15 styremøter siden 2018. Sameiet har etter loven plikt til å etablere lademulighet når noen etterspør dette. Det er noe uklar juss for våre utleieplasser mht. rett til å etablere ladepunkt på egen plass, eller om delte ladeplasser kan oppfylle sameiets plikt. Det er omtrent 10 som ønsker ladeplass så raskt som mulig.

Saken vil bli presentert for årsmøtet. Styret ønsker råd om følgende alternativer:

- (a) Sameiet etablerer noen få ladeplasser som deles mellom flere.
- (b) Sameiet gjør klart for montering av personlig ladeboks på faste plasser gradvis, ettersom bileiere etterspør det.
- (c) Sameiet gjør klart for montering av personlig ladeboks på alle plassene som leies ut.

Styret ønsker også råd mht. fordeling av kostnader.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

Styrets innstilling: Tas til orientering.

RAPPORT FRA ARBEIDSGRUPPE FOR LADESTASJONER TIL ÅRSMØTET 2022

Etter vedtak i årsmøtet i 2021 nedsatte styret en arbeidsgruppe for å utrede konkrete løsninger for lading av elektriske biler i sameiet. Deltakere var Gunnar Portvik, Sven Påhlsson, Eirik Svinsås og Harald Sørby. Dette saksfremlegget er basert på gruppas rapport til styret av 5. november 2021, men tar også hensyn til ny informasjon som har tilkommet i ettertid.

Gruppen hadde følgende mandat*:

- (a) Kartlegge etterspørselen i sameiet på nytt
- (b) Foreslå teknisk løsning
- (c) Foreslå omfang / antall plasser
- (d) Skissere 2-3 mulige finansieringsmodeller

* Samt ta hensyn til forbedret sykkelparkering

Ladegruppa tok utgangspunkt i at beboere som disponerer fast parkeringsplass fikk en forsterket individuell rett i 2021 til å installere ladepunkt i tilknytning til denne parkeringsplassen. For å møte beboernes ønsker om ladeplass må en felles ordning og infrastruktur på plass. Ladeplasser er et attraktivt tilbud som vil påvirke sameiet positivt, og på lenger sikt fremstår strømtilførsel som en naturlig del av slike utleieplasser.

Det er veldig enkelt å bygge ut lading i vårt sameie, siden vi har et ledig strømuttak med stor kapasitet som tidligere ble brukt til varmtvann. Mange andre steder må strømtilførselen til bygget oppgraderes, noe som kan være dyrt og vanskelig. Ladegruppa har vært i kontakt med fire firma. Alle tilbyr samme tekniske løsning: Easee ladebokser utviklet og produsert i Norge, montert på doble ladesøyler eller på naboens gjerde. Ladeboksene «snakker sammen», slik at de fordeler tilgjengelig effekt mellom kjøretøyene. Hovedvern dimensjoneres til 125A 3-fas (230V IT-nett) for å unngå effektariff. Praktisk ladehastighet vil normalt være mellom 10 og 40 km kjørelengde pr. time.

Kostnadene for et slik anlegg er delt i tre:

- Fremføring av strøm til parkeringsplassene (sikringsskap, graving, ladestolper). Dette skal etter loven dekkes av sameiet eller av de som leier parkeringsplass, eller en kombinasjon. Dette koster, inkludert tilskudd fra Oslo kommune, om lag 10 000 – 15 000 pr. plass, eller 65 – 100 kr pr. måned pr plass ved et lån med 5 % rente over 20 år. Det er mulig å leie av leverandøren, eller å betale installasjonen selv. For 30 plasser kan samlet kostnad altså være fra 300 000 kroner.
- Ladeboks. Denne må kjøpes eller leies av de som vil ta ordningen i bruk, og «klikkes» på plass – man kan se hvordan dette gjøres i Hammerstads gate 21. Pris ved kjøp av (samme type) ladeboks varierer mellom 10 000 og 17 000 kroner, avhengig av leverandør. Leie koster 200 – 300 kroner pr. måned. Det varierer hvilke firma som tilbyr kjøp og leie av boks.
- Forbruk av strøm. Dette betales av brukerne, som har individuelle avtaler med leverandøren. Brukerne får normalt app og brikke, samt en hjemmeside på nettet. Strømforbruket for en moderne el-bil medfører strømutgifter er på 200 – 300 kroner pr. måned ved normal kjøring (antatt gjennomsnittsstrømpris 1,20 kr/kWh). («Drivstoffutgiftene» for en el-bil (inkludert leie av ladeboks og strøm) er anslagsvis halvparten i forhold til en diesel- eller bensinbil. I tillegg kommer lavere satser for bompenger.)

Prisen fra de fire tilbyderne varierer ikke veldig mye, når man ser på de totale inntektene de får fra salg/leie av infrastruktur, salg eller utleie av ladeboks og eventuelt påslag i strømpris. Fordelingen på disse ulike postene varierer imidlertid, noe som kompliserer sammenlikningen. Det må her gjøres en totalvurdering av flere aspekter; kostnaden for sameiet, attraktiv startkostnad for brukerne, mulighet for leie av ladeboks samt hvor enkelt anlegget er å administrere for styret. Disse vurderingene er ikke ferdige.

Ladegruppa har diskutert hvilket omfang som er nødvendig og fornuftig for sameiet. Spørreundersøkelsen som ble gjennomført sommeren 2021 viste at av de som leier parkeringsplass i dag, var det 10 som ønsket ladeplass på kort sikt (12 måneder), og blant alle svarene var det 12. Antall som oppga behov innen tre år, var henholdsvis 13 og 18. Sondringer i forkant av årsmøtet indikerer at dette omfanget fremdeles er omtrent riktig. Det er i skrivende stund 4 av de på venteliste for parkeringsplass som har etterspurt lademulighet.

Etablering av et lite antall delte ladeplasser på byggets kortsider vil tilføre liten verdi i forhold til å flytte bilen til et offentlig ladepunkt. Det vil også medføre økt trafikk på området ved flytting av biler, bortfall av leieinntekter fra disse plassene samt medføre at noen beboere må fravike den plassen de har i dag. Ladegruppa anbefaler ikke en slik løsning.



Selv om andelen elektriske biler øker, kan antallet biler i byen på sikt erstattes av (enda) mer miljøvennlig transport, eksempelvis elektriske sykler. Det er ikke noe mål å legge til rette for unødig bilkjøring, og det er derfor usikkert om det er nødvendig å etablere lading på 28 plasser. Samtidig er det lite penger å spare på å plukke bort enkeltplasser fra en stor installasjonsjobb. Det er også hensiktsmessig å ha ladeplasser i nærheten av alle oppgangene, og generell fleksibilitet. Dette må vurderes nærmere som del av gjennomføringen, og planer for fremtidig sykkelparkering.

Ladegruppa anbefaler at det fremføres strøm til alle parkeringsplasser som fortsatt skal leies ut i fremtiden. Kostnaden for dette skal etter loven dekkes av enten hele sameiet, eller alle de som kan benytte seg av ordningen (dvs. alle med parkeringsplass, uavhengig av biltype). Ladegruppa anbefaler at hoveddelen av kostnadene dekkes ved en liten økning i leieprisen på parkeringsplass, anslagsvis kr 50 pr. måned.

G) Helhetlig oppgradering av inngangspartier og fremsiden av eiendommen, inklusive sykkelparkering og ladeplasser for elbiler

Forslagsstiller:	Alexander Aronsen
Forslag til vedtak:	Se nedenfor.
Styrets kommentar:	Styret stiller seg positiv til å tenke helhetlig rundt nordsiden av bygget.
Styrets innstilling:	Styret overlater saken til årsmøtet.

Sak:

Oppgradering av inngangspartier og fremsiden av eiendommen, inklusive sykkelparkering og ladeplasser for el-bil.

Bakgrunn

Fremsiden mot Harald Hårfagres gate 12 er i behov for en oppgradering. Området er virker nedslitt og det skiller seg fra bygget, og fra våre nærmeste naboer. Inngangspartiene til oppgangene er ikke hensiktsmessige da de tar mye av bredden mot gjerdene. Disse har også sviktende varmekabler og begynner å bli nedslitte.

I forbindelse med arbeidet med ny løsning for sykkelparkering og opplegg for lading av el-bil, så vil det være fornuftig å utføre alt arbeidet i samtidighet. Det vil bli lavere kostnader og det vil bli mindre belastning med kun én byggeperiode.

Foreløpige forslag til tiltak kan være:

1. Massepåfylling for å planere ut området og heve bakkenivå.
2. Endring av inngangspartiene til enkel rampe
3. Endre tak på inngangspartiene
4. Ny hensiktsmessig belysning
5. Grøntområder for beplanting
6. Tilpasset sykkelparkering – 50 sykler under tak og med lademuligheter
7. Opplegg for lademuligheter for el-bil på samtlige p-plasser
8. Endring av kummer og drenering (takrenner)

Antatt kostnad 2 – 2,5 millioner kroner.

Forslag til vedtak:

1. Sameiet vedtar at styret kan starte arbeidet med å planlegge og fornye fremsiden av som beskrevet med ny sykkelparkering og ladeopplegg på alle p-plasser.
Foreslått kostnadsramme på 2,5 millioner kroner.
Dette finansieres med en kombinasjon av egenkapital, offentlige støtteordninger og låneopptak/kapitalinnkalling.

Alternativt:

2. Sameiet vedtar at styret starter planlegging for fremtidig oppgradering av fremsiden med en tidshorison på 2-4 år.
Sykkelparkeringen bedres midlertidig med flere stativer på eksisterende område. Kostnad 50.000 – 75.000,- (kan gjenbrukes).

Lading av el-biler etableres fem plasser på kortsiden mot Harald Hårfagres gate.

Infrastruktur og ladebokser dekkes av sameiet.

Kostnadsramme på 100.000,- .

Totalt 160.000,- +- 15%

Dette finansieres med en kombinasjon av egenkapital og offentlige støtteordninger.

Alternativt:

3. Sameiet vedtar at styret kan starte arbeidet med å etablere ny sykkelparkering for opptil 50 sykler, og i samtidighet etablerer ladeplasser på alle resterende parkeringsplasser.

Kostnad sykkelparkering (budsjettpris):

Arbeid, rigg og drift:	150.000,-
Sykkelskur og låsebøyler:	470.000,-
Graving ladeplasser:	100.000,-
Delsum:	720.000,-
Elektroarbeide lade plass	220.000
Sum	940.000,- +- 15%

Dette finansieres med en kombinasjon av egenkapital, offentlige støtteordninger og låneopptak/kapitalinnkalling.

Uavhengig av hvilken løsning som velges, så vil arbeidet settes ut på anbud, og beste og billigste leverandør velges.

H) Presisering av reglene for parkering av sykler, sparkesykler og motorsykler

Forslagsstiller: Alexander Aronsen, Oppgang C

Forslag til vedtak: (a) Følgende tas inn i husordensreglene (parkering av sykler):

Sykler skal parkeres på tilordnet område. Det er ikke tillatt å låse sykkel fast i takrenner, gelender, ladestolper og lignende.
Sparkesykler/el-scootere skal parkeres på sykkelparkering.

(b) Følgende tas inn i husordensreglene (motorsykler og mopeder):

Motorsykler og mopeder skal parkeres på egen parkeringsplass. Det er ikke tillatt å parkere disse på fellesområdet eller sykkelparkering.

Styrets kommentar: Styret anbefaler at (b) utsettes, og ses som en del av helhetlig løsning for sykkelparkering. (Vedtatt av styret med 3 mot 2 stemmer)

Styrets innstilling: (a) Forslaget vedtas.

(b) Saken utsettes.



Sak:

Forslag til presisering av reglene for parkering av sykler, sparkesykler og motorsykler

Bakgrunn:

- Presisering av hvor sykler skal parkeres og ikke parkeres inkludert sparkesykler/el-scootere. Spesielt kommersielle sparkesykler parkeres til hinder og det er ingen regler på det i dag.
- Presisering av at motorsykler og mopeder ikke skal benytte sykkelparkeringen eller på fellesområder utenom ordinær parkeringsplass. Parkering av MC på sykkelparkeringen ble foreslått som en prøveordning for få år tilbake da sameiet frigjorde to p-plasser for å gi plass til flere sykler. Forsøket viser at disse tar mye plass og fortrenger vanlige sykler. Det er også vanskelig å sette en grense på antall motorsykler når det er gitt en generell aksept.

Forslag om tillegg til Husordensreglene

Nytt punkt: Parkering av sykler

Sykler skal parkeres på tilordnet område. Det er ikke tillatt å låse sykkelen fast i takrenner, gellender, ladestolper og lignende. Sparkesykler/el-scootere skal parkeres på sykkelparkering.

Nytt punkt: Motorsykler og mopeder

Motorsykler og mopeder skal parkeres på egen parkeringsplass. Det er ikke tillatt å parkere disse på fellesområdet eller sykkelparkering.



Valg av nytt styre

Valgkomiteen vil legge frem sin innstilling på et senere tidspunkt.

Annen informasjon om sameiet

Hjemmeside:

Sameiet har en hjemmeside for beboere: <https://vibbo.no/harald-harfagresgate-10>

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmesterkompaniet. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Vaktmesterkompaniet om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har 30 stk. parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Parkeringsplasser kan bare leies av seksjonseiere som selv bebor seksjonen. Ved overskudd av parkeringsplasser kan styret fravike dette.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles på Vibbo. Dør- og postkasseskilt kjøpes relevante leverandører, f.eks. Posten.no.

Vaskeri

Fellesvaskeriene ligger mellom oppgang A og B, samt mellom oppgang C og D. Vaskekort kan kjøpes på Vibbo.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 50755258. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold i sameiet

- 1990 Nye heiser i alle oppganger, automatsikringer i alle sikringsskap til leiligheter
 - Oppgradering av hovedtavler
 - Nye maskiner i fellesvaskeri
- 2003 Oppussing av oppgang A og B
- 2004 Oppussing av oppgang C og D
- 2006 Tilkobling til fjernvarme
- 2008 Nye soilrør og vannrør på kjøkkenside (nord)
- 2012 Nytt underjordisk søppelanlegg og ny asfalt
- 2014 Nye vinduer, renovering av balkonger og fasade sør
 - Nye hoveddører med elektrisk dørpumpe
- 2015 El-sjekk av elektrisk fellesanlegg
- 2016 Nye sirkulasjonspumper til radiatoranlegg
- 2018 Levetidsforlengelse (strømpeføring) soilrør på bad (sør) samt bunnledning
 - Oppgradering av elektriske kurser til fellesvaskerier
- 2019 Bygging av nye sportsboder i Oppgang A
 - Fjerning av nedgravd oljetank
- 2021 Oppgradering av heisene



5973 Harald Hårfagresgate 10 Sameie

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.