



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 882 707 512
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 742 272	1 552 306
Sum inntekter		1 742 272	1 552 306
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	68 460
Annen driftskostnad		1 205 124	1 028 779
Sum kostnader		1 284 994	1 097 239
Driftsresultat		457 279	455 067
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 383	2 485
Sum finansinntekter		9 383	2 485
Annen finanskostnad		280 913	188 678
Sum finanskostnader		280 913	188 678
Netto finans		-271 530	-186 193
Ordinært resultat før skattekostnad		185 749	268 874
Ordinært resultat etter skattekostnad		185 749	268 874
Årsresultat		185 749	268 874
Totalresultat		185 749	268 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		185 749	268 874
Sum overføringer og disponeringer		185 749	268 874



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		43 035 000	43 035 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 100 000	1 100 000
Sum varige driftsmidler		44 135 000	44 135 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 135 000	44 135 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 545	
Andre fordringer		185 466	89 216
Sum fordringer		197 012	89 216
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 304 427	1 525 163
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 304 427	1 525 163
Sum omløpsmidler		1 501 439	1 614 379
SUM EIENDELER		45 636 439	45 749 379



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 850 796	3 665 047
Sum opptjent egenkapital		3 850 796	3 665 047
Sum egenkapital		3 853 496	3 667 747
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 955 609	9 238 710
Øvrig langsiktig gjeld		32 587 300	32 587 300
Sum annen langsiktig gjeld		41 542 909	41 826 010
Sum langsiktig gjeld		41 542 909	41 826 010
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 392	42 508
Leverandørgjeld		6 712	6 320
Annen kortsiktig gjeld		179 931	206 795
Sum kortsiktig gjeld		240 035	255 623
Sum gjeld		41 782 944	42 081 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 636 439	45 749 379



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 551084

Enheten

Organisasjonsnummer: 882 707 512
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 882 707 512
HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 742 272	1 552 306
Sum inntekter		1 742 272	1 552 306
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	68 460
Annen driftskostnad		1 205 124	1 028 779
Sum kostnader		1 284 994	1 097 239
Driftsresultat		457 279	455 067
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 383	2 485
Sum finansinntekter		9 383	2 485
Annen finanskostnad		280 913	188 678
Sum finanskostnader		280 913	188 678
Netto finans		-271 530	-186 193
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		185 749	268 874
Årsresultat		185 749	268 874
Totalresultat		185 749	268 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		185 749	268 874
Sum overføringer og disponeringer		185 749	268 874



Organisasjonsnr: 882 707 512
HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		43 035 000	43 035 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 100 000	1 100 000
Sum varige driftsmidler		44 135 000	44 135 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 135 000	44 135 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 545	
Andre fordringer		185 466	89 216
Sum fordringer		197 012	89 216
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 304 427	1 525 163
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 304 427	1 525 163
Sum omløpsmidler		1 501 439	1 614 379
SUM EIENDELER		45 636 439	45 749 379
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700



Sum innskutt egenkapital	2 700	2 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 850 796	3 665 047
Sum opptjent egenkapital	3 850 796	3 665 047
Sum egenkapital	3 853 496	3 667 747
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 955 609	9 238 710
Øvrig langsiktig gjeld	32 587 300	32 587 300
Sum annen langsiktig gjeld	41 542 909	41 826 010
Sum langsiktig gjeld	41 542 909	41 826 010
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 392	42 508
Leverandørgjeld	6 712	6 320
Annen kortsiktig gjeld	179 931	206 795
Sum kortsiktig gjeld	240 035	255 623
Sum gjeld	41 782 944	42 081 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	45 636 439	45 749 379



Organisasjonsnr: 882 707 512
HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Hammergården Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 12. mai 2023

Selskapsnummer: 5365





Velkommen til årsmøte i Hammergården Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5365>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppdatering ordensreglement
7. Byggevedtekter Hammergården Borettslag
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hammergården Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Said Bitta fra OBOS som møteleder / administrator og protokollfører

Forslag til vedtak

Said Bitta er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anna Pia Christina Østrem er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5365 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

Sak 6

Oppdatering ordensreglement

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har oppjustert ordensreglementet. Det gamle er fra 2001, og flere ting har endret seg på de siste 20 årene. Det var nødvendig og på tide å redigere og oppjustere til dagens nivå. Nå er reglementet mer detaljert og spesifikt, og tar vare på alle beboerne og borettslagets eiendom på en best mulig måte.



Forslag til vedtak

Styret stemmer for endring i ordensregler

Vedlegg

2. Ordensreglement, oppdatert til generalforsamling 2023.pdf

Sak 7

Byggevedtekter Hammergården Borettslag

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å strømlinjeforme utbyggingen ved å klargjøre **prosessen** i både det forberedende arbeidet, samt for å sikre at all utbygging blir **lik/ensartet**.

Derfor har vi i vedlagt oppgitt tidligere GenFors vedtak, samt satt opp en kort sjekklister for fremtidige prosjekt. Videre henviser vi til at når andelseier signerer ansvarsdokumentet (vedlegg til vedtektene), får de tilgang til en 13 siders rapport som ble utarbeidet av ansvarlig arkitekt i Fragment, og gjennomgått av styremedlem / andelseier Charlotte C. Blix- Nilsen og en representant for OPAK. Her beskrives materialvalg, fargevalg, samt nyttig informasjon.

Forslag til vedtak

Styret stemmer for byggevedtekter

Vedlegg

3. Byggevedtekter Hammergården Borettslag_2023_final.pdf



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lisbeth Marthinsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Charlotte Cornelia Blix-Nilsen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lisbeth Marthinsen	2022 - 2023
Styremedlem	Anna Pia Christina Østrem	2022 - 2024
Styremedlem	Charlotte Cornelia Blix-Nilsen	2022 - 2023
Varamedlem	Henriette Rustad Nilsen	2022 - 2023

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om Hammergården Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Hammergården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 882707512, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
221 80

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Hammergården Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2022-2023

- Svare på henvendelser på mail; styrevernet.no og privat mail
- Kontrollere og godkjenne fakturaer.
- Tett samarbeid med vaktmester om oppgaver som må gjøres
- Følge opp regnskap/ budsjett i samarbeid med OBOS
 - o Gjennomgang av Borettslagets regnskap og budsjett
 - o Drøftingsmøte med regnskapsfører i OBOS om økning av husleie
 - o Husleie besluttet øket grunnet generell prisoppgang
- Garasje:
 - o Oversikt over garasjen; utleie og organisering av dette (visning, kontraktskriving) samt generelt oppsyn
 - o Garasjevask hver vår
- Oppfølging av avtale med Kone og div. Reparasjoner av heis
- Fulgt opp og bistått beboere med forsikringsoppgjør og annet nødvendig arbeid
- Nøkler:
 - o Kontroll over nøkler og bestilling av disse.
 - o Bestilling av reparasjoner og service på nøkkelssystemet.
 - o Oppfølging og bestilling av brikker til søppelkontainer
- Vedlikehold og reparasjoner:
 - o Samtlige takvinduer i borettslaget
 - o Fulgt opp lekkasje i kjeller
 - o Sørget for at grunnvannspumpen ble reparert
 - o Innhentet tilbud på vask og maling av balkonger. Vil bli utført våren 2023
 - o Montert utebelysning på ny levegg i Bentsegata og utebelysning i Hammergata 1.
 - o Befaring av bakgård med Coop og Frogner eiendom ang vannlekkasje. De ønsket at hele bakgården skulle graves opp, men styret ønsket at rørlegger skulle sjekke avløpsrør. Sjekket og vedlikehold utført og pr i dag er lekkasjen under kontroll.
 - o Fukt i kjellertak i bodområde i Hammergata. Hatt befaring av forsikringsselskap. De konkluderte med at alt var OK.
 - o Kontroll av sikringsrommet i kjeller, det er brannsikkert
- Oppfølging av skadedyrfirmaet i forhold til mus og rotter i bakgården. Av den grunn har vi fjernet og beskåret det meste av beplantning i bakgården. Det skal gjøres avtale med gartner om ny beplantning våren 2023.
- Gjennomført vårdugnad 2022
- Redigert og oppgradert husordensreglene. De er fra 2001, og mye er endret på 20 år.
- Endret på bodene i kjeller Bentsegata for å få tilgang til vannmåler. Gammel vannmåler er nå skiftet ut med en ny digital måler.
- Styret mottok nabovarsel fra Hammergata 5 om bygging av en 5 etasjer høy blokk i bakhagen deres. Hatt flere samtaler og mailkontakt med styrene i naboeiendommene. Skrevet og sendt inn klage til utbygger. Plan-og bygg har godtatt innsigelsene fra oss og utbygger fikk avslag.

Mye arbeid i forbindelse med et ønske om å bygge takterrasser fra 3 andelseiere, herunder:

1. samtaler og veiledning av andelseiere i prosessen



2. fått alle papirer og råd fra andelseiere i 309 , som sitter i styret
3. møter under prosessen med andelseierne
4. flere møter med OBOS for å sikre at alt skal gå riktig for seg, det er 24 andre andelseiere som må tas hensyn til
5. planlegge, legge til rette for og gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling
6. Redigert vedtekter i henhold til ekstraordinær generalforsamling



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hammergården Borettslag.

Lån

Hammergården Borettslag har lån i Handelsbanken.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hammergården Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hammergården Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av [fyll inn hva annen informasjon består av]. 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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: 6CWWF-AF6AL-4KVES-271YY-ZKBC6-YASPY



5365 HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 882 707 512, KUNDENR. 5365

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 358 756	1 391 089	1 358 757	1 261 405
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		185 749	268 874	185 700	177 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-283 101	-301 206	-309 000	-242 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-97 352	-32 332	-123 300	-64 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 261 405	1 358 756	1 235 457	1 196 705
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 501 439	1 614 379		
Kortsiktig gjeld		-240 035	-255 623		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 261 405	1 358 756		



5365 - HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 882 707 512, KUNDENR. 5365

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		564 014	489 884	487 000	612 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 061 668	1 062 388	1 057 000	1 153 000
Andre inntekter	3	116 590	34	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 742 272	1 552 306	1 544 000	1 765 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-8 460	-8 600	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-60 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 680	-8 836	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-92 288	-89 688	-92 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-61 833	-6 353	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-249 506	-170 471	-161 000	-161 000
Forsikringer		-9 264	-9 312	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	9	-93 516	0	0	0
Kostnader sameie	20	-467 598	-542 589	-595 000	-595 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 210	-138 717	-142 000	-161 000
Andre driftskostnader	10	-74 231	-62 812	-83 700	-97 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 284 994	-1 097 239	-1 180 300	-1 217 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		457 279	455 067	363 700	547 300
DRIFTSRESULTAT		457 279	455 067	363 700	547 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 383	2 485	0	0
Finanskostnader	12	-280 913	-188 678	-178 000	-370 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-271 530	-186 193	-178 000	-370 000
ÅRSRESULTAT		185 749	268 874	185 700	177 300
Overføringer:					
Til annen egenkapital		185 749	268 874		



5365 - HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 882 707 512, KUNDENR. 5365

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	37 135 000	37 135 000
Tomt		5 900 000	5 900 000
Andre varige driftsmidler	14	1 100 000	1 100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		44 135 000	44 135 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 366	62
Kundefordringer		11 545	0
Forskuddsbetalte kostnader		42 175	35 932
Andre kortsiktige fordringer	15	138 925	53 222
Driftskonto OBOS-banken		164 520	208 198
Sparekonto OBOS-banken		983 647	1 125 233
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	20	156 260	191 732
SUM OMLØPSMIDLER		1 501 439	1 614 379
SUM EIENDELER		45 636 439	45 749 379
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Opptjent egenkapital	16	3 850 796	3 665 047
SUM EGENKAPITAL		3 853 496	3 667 747

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 955 609	9 238 710
Borettsinnskudd	18	32 587 300	32 587 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 542 909	41 826 010

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		23 671	14 197
Leverandørgjeld		6 712	6 320
Påløpte renter		33 844	17 549
Påløpte avdrag		19 548	24 959
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	20	156 260	191 732
Annen kortsiktig gjeld		0	866
SUM KORTSIKTIG GJELD		240 035	255 623

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 636 439	45 749 379
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	49 132 300	49 132 300
Garantiansvar	20	225 683	276 915

Oslo, __. __. 2023,

STYRET I HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

Lisbeth Marthinsen

Anna Pia Christina Østrem Charlotte Cornelia Blix-Nilsen

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Parkeringsleie	2 160
Garasjeleie	90 520
Felleskostnader	794 448
Vinduer	900
Vedlikeholdsfond	60 564
Kabel-TV	113 076
Reg. kapitalkostnader IN lån 2	13 104
Kapitalkostnader IN lån II	217 308
Reg.kapitalkostnader IN	22 207
Kapitalkostnader IN	311 395
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-564 014
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 061 668

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kommunale avgifter 2 kvartal	105 045
Ekstraordinært møte	11 545
SUM ANDRE INNTEKTER	116 590

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 2021/2022, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 680.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-40 625
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 208
SUM KONSULENTHONORAR	-61 833

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-185 481
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 904
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 865
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 256
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-249 506

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-36 851
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-56 451
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-93 516

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 020
Driftsmateriell	-90
Renhold ved firmaer	-56 184
In Adm. Gebyr, domene mm	-10 001
Andre kontorkostnader	-744
Bank- og kortgebyr	-2 688
Velferdskostnader	-1 391
Konstaterte tap	-113
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-74 231

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	219
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 414
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	472
Andre renteinntekter	278
SUM FINANSINTEKTER	9 383

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

HANDELSBANKEN renterlån 2	-105 684
HANDELSBANKEN renter lån	-174 509
HANDELSBANKEN gbyr lån	-720
SUM FINANSKOSTNADER	-280 913

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2000	37 135 000
SUM BYGNINGER	37 135 000

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.221/bnr.80

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2005	1 100 000
	1 100 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 100 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån	12 029
Til gode, for mye akonto innbetalt til SE Hammergaten 1 i 2022	126 896
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	138 925

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 300 530
Egenkapital fra IN tidligere år	3 309 875
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-759 609
SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 850 796

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken lån 1	
Renter 31.12: 4,44 %, løpetid 39 år	
Opprinnelig, 2008	-10 445 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 509 096



Nedbetalt i år, ordinære avdrag	158 733	
Nedbetalt tidligere, IN	3 189 724	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-5 587 447

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Handelsbanken lån 2		
Renter 31.12: 4,44 %, løpetid 28 år		
Opprinnelig 2014	-4 435 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	822 319	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	124 368	
Nedbetalt tidligere, IN	120 151	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-3 368 162

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-8 955 609
-----------------------------------	--	-------------------

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2000	-32 587 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-32 587 300

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	32 587 300
Pantelån	8 955 609
Påløpte avdrag	19 548
Beregnete IN forpliktelser	2 550 266
TOTALT	44 112 723

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	37 135 000
Tomt	5 900 000
TOTALT	43 035 000

**NOTE: 20****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar***

Selskapet eier 69,24 % / deler av SE Hammergeaten 1.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Hammergeaten 1. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Hammergeaten 1, og utgjør kr 225 683.

Selskapets andel i SE Hammergeaten 1 vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, gjeldssiden, under posten Omløpsmidle «Andel omløpsmidler felles anlegg» og kortsiktig gjeld "Annen kortsiktig gjeld fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Hammergeaten 1 er inntatt i resultatregnskapet, under posten under posten "Kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for 2021. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2021.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 565747. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.3 og 1.9** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



ORDENSREGLEMENT

FOR

HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

Godkjent av generalforsamlingen 09.05.2023
Oppdatert fra 22.05.2001

1. Generelle bestemmelser

- 1.1 Ansvar og plikter
- 1.2 Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

2. Fellesareal og parkeringsanlegg

- 2.1 Bruken av fellesareal
- 2.2 Bruken av parkeringsanlegget

3. Ro og orden

- 3.1 Ro i leiligheten
- 3.2 Klage og bråk

4. Brannvern

5. Fremleie

- 5.1 Fremleie av leilighet
- 5.2 Fremleie av garasje plass

6. Diverse

- 6.1 Oppussing/vedlikehold
- 6.2 Dyrehold
- 6.3 Grilling på balkong og i fellesareal



Ordensreglementet og vedtekter for Hammergeården Borettslag plikter alle andelseiere og gjøre seg kjent med samt oppbevare.

1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Ansvar og plikter

Ordensreglementet har som formål og sikre alle beboere god orden, ro og hygge i sine hjem, samt i det nære bomiljø.

Mulige meldinger fra styret, i form av oppslag eller rundskriv, skal gjelde som del av ordensreglementet.

Ordensreglementet er vedtatt av styret og gjelder som en del av leiekontrakten.

Ordensreglementet gjelder fellesareal, garasjeanlegg og andelseierens leilighet.

Andelseierne er ansvarlig for at ordensreglementet blir overholdt av sin husstand eller andre personer som vedkommende har gitt adgang til eiendommen.

Andelseierne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglementet eller annen mangel på aktsomhet.

1.2. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkong og takterrasser ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- At svalgang, balkong og takterrasser ikke benyttes til å henge opp tekstiler/tøy til lufting og/eller tørking
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.



- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

2. FELLESAREAL OG GARASJEANLEGG

2.1 Bruken av fellesareal

Alle er forpliktet til å håndtere fellesarealet på beste måte.

Scooter og sykkelparkering skjer på angitte plasser i garasjen. Barnevogner kan parkeres utenfor heisen i underetasjen og under trappen i rødblokka, men skal ikke være til hinder for passasje fra trapp, heis, eller garasje.

Fellesboden i Bentsegata kan benyttes til parkering av sykler og barnevogner. Her kan også bildekk oppbevares.

Hensatte eiendeler utover det spesifiserte i fellesboden, fjernes uten forvarsel.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere på avfallsstasjoner. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Husholdningsavfall som kastes i søppeldunkene må være innpakket. Dørene til søppelrommet holdes låst. Søppelbeholderne utenfor Bentsegata låses med brikke.

Annet avfall, så som møbler, stor emballasje og lignende må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt.

Fellessarealer og oppganger holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Skostativ og andre private gjenstander/klær, skal oppbevares i andelseiers leilighet eller bod. Dette på grunn av brannforskrifter. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser (Se ovenfor).

Vask av gulv og trapper i fellessarealer utføres av innleid byrå.

Annen vask, så som vinduer, vegger, rekkverk, trapper til kjeller, mm. i fellessarealer, utføres av andelseierne i forbindelse med dugnad.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellessdører skal alltid være lukket og låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller og bod.

Det blir avholdt vår -og høstdugnad i Hammergården Borettslag, med obligatorisk møteplikt.



2.2 Bruken av parkeringsanlegget

Alle er forpliktet til å håndtere garasjeanlegget på beste måte.

Biler og andre kjøretøyer kan ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko. Det er forbudt å bruke parkeringsplass som oppbevaringsplass, bortsett fra dekk. De kan henges på vegg. Det er kun kjøretøy som skal stå der. Alt annet skal lagres i respektives bod.

Reparasjoner av biler og motorsykler som vil medføre oljesøl er forbudt i garasjeanlegget. Grunnet manglende sluk i garasjen er det forbudt å spyle bil, motorsykler og sykler i garasjen.

Hver vår gjennomføres det en garasjevask, og da må alle kjøretøy fjernes av den enkelte beboer. Det gjelder også sykler og andre gjenstander.

3. RO OG ORDEN

3.1 Ro i leiligheten

Enhver beboer har krav på nattero fra kl. 22.00 til kl. 07.00.

I dette tidsrommet må det ikke foregå aktiviteter som unødige forstyrrer naboene.

Støyende arbeid, som snekring, banking, boring og lignende kan kun foregå i følgende tidsperioder:

-Hverdager mellom kl. 07:00 – kl.19:00

-Lørdag mellom kl. 11:00 – kl. 16:00

-Søn- og helligdager: ikke tillatt.

Vaskemaskin, robotstøvsuger og lignende maskiner som forplanter støy må kun brukes mellom kl.07:00 – 22:00.

All oppussing, så som renovering av bad og kjøkken, som medfølger mye støy må meldes inn til styret. Det må gjøres egne avtaler mellom andelseier og styret.

Heisen tåler ikke for stor påkjenning, og «bygningmateriale» må fordeles før heisen brukes. Ved skade/reparasjoner som følger av dette, må den enkelte beboer bekoste.

Ved festlige lag som kan vare lenger enn kl. 22:00, henges det opp nabovarsel. Det bør likevel tas hensyn ved å dempe lyd, lukke vinduer og dører etter kl. 24:00.

Forretningsmessig virksomhet fra leilighetene, som er sjenerende for de øvrige andelseierne, tillates ikke.

3.2 Klage og bråk

Eventuelle klager skal først rettes til den støyende andelseier direkte. Hvis dette ikke fører frem, rettes klagen skriftlig til styret.



I alvorlige tilfeller, eller ved gjentakelser, kan det være grunnlag for strengere forføyelser. Disse treffes da på ordinær- eller ekstraordinære generalforsamlinger.

4. BRANNVERN

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

5. FREMLEIE

5.1 Fremleie av leilighet

Fremleie skal, på forhånd, godkjennes av styret. Ifølge borettslagsloven kan en andelseier leie ut leiligheten sin i opptil 3 år, med mulighet for forlengelse hvis særskilte omstendigheter tilsier dette.

Søknad leveres styret i skriftlig form og i rimelig tid, før fremleie trer i kraft.

Den enkelte andelseier har ansvar overfor styret for alle skader og/eller ulemper sameiet får av hans fremleie.

5.2 Fremleie av garasje plass

Fremleie av garasjeplasser skal skje av styret, og alle inntekter tilfaller Hammergården Borettslag. Se §14 i vedtekter for Hammergården Borettslag. Beboere som ikke har egen parkeringsplass har førsterett.

6. DIVERSE

6.1 Oppussing/vedlikehold

Hvis beboer ønsker balkongskjerming, skal alle være i samme utførelse og i **ensfarget sort farge** festet på innsiden av rekkverk. Blomsterkasser må henges på innsiden av balkongen.

Utskifting av vinduer kan ikke foretas uten styrets samtykke.



Utskifting av inngangsdør/balkongdør kan ikke foretas uten styrets samtykke.

Det må ikke foretas bygningsmessige forandringer av leiligheten som kan svekke bygningens konstruksjon, forringer leilighetens verdi eller føre til ubehageligheter, fare eller ulemper for øvrige andelseiere.

Andelseierne er selv ansvarlig for det indre vedlikeholdet som er definert «indre vedlikehold». Til «indre vedlikehold» regnes all fornyelse av tapet og maling innenfor dører eller vinduer i leiligheten. Videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med varmeovner, innvendige dører-, låser-, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens sikringsboks.

Til «indre vedlikehold» regnes også alt vedlikehold av servanter, varmtvannstank, klosett og innvendig kloakkledninger til egen vannlås. Samt alle innvendige vannkraner og vannrør fram til stoppekran i kjøkkenbenk.

6.2 Dyrehold

Alle husdyr, som ferdes på borettslagets fellesarealer, skal holdes i bånd av hensyn til andre beboere.

Borettslagets fellesarealer får ikke benyttes som toalett/lufteplass for husdyr.

Det er ikke tillatt å ha husdyr alene i leiligheten dersom det er sjenerende for naboene.

Brudd på disse bestemmelsene kan medføre at styret nekter videre husdyrhold.

6.3 Grilling på balkong og i fellesareal

Grilling på balkong må bare skje når det ikke er til sjenanse for naboene. Der er det kun lov å benytte gassgrill eller elektrisk grill. Gassbeholder skal oppbevares i utvendig bod i bakgården i vinterhalvåret.

Grilling i bakgården må bare skje midt på plassen ved uteboden og sittegruppen da de fleste har soveromsvinduer ut mot bakgården, og kan bli sjenert av røyk.

Borettslaget har en kullgrill som alle kan benytte, den finnes i bod i bakgården.

Det er også et «partytelt» som fellesskapet kan benytte.

Det henger en liste på døren i boden, her kan beboere reservere uteområdet til samlinger/selskap.

6.4 Elbil lading

Lading av bil må bare skje via egne ladepunkt.

Vanlige strømuttak/kontakter som er rundt i garasjen, skal ikke brukes til lading av bil eller el-sykkel pga brannsikkerhet.

Dersom din parkering ikke har uttak for el-bil lading, skal styret kontaktes da borettslaget har en leverandør som må benyttes.



RETNINGSLINJER FOR FORDELING AV GARASJEPLASSER

Presisering av § 14 i borettslagets vedtekter.

Vedtatt på generalforsamling 16.06.2004.

Vi presiserer at det er styrets oppgave å fordele ledige garasjeplasser internt så vel som ved eksternt utleie.

- A) I henhold til kjøpekontrakt mellom Industrifinans Boligeiendom Hammergata 1 AS og kjøpere av andeler i borettslaget følger garasjeplass med følgende 22 leiligheter: nummer 101, 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501, 502 i Bentsegata 2B, og nummer 204, 205, 206, 207, 208, 209, 304, 305, 306, 307, 308, 309 og 404 i Hammergata 1.

- B) Dersom en andelseier ikke benytter sin garasjeplass kan den leies ut. Andelseierne som ikke har fått tildelt garasjeplass, leilighet nummer 102 og 103 i Bentsegata 2B og leilighet nummer 203, 303 og 403 i Hammergata 1, har i så tilfelle fortrinnsrett til å leie disse til kostpris.

- C) Leiekontraktene inngås med 1 måneds gjensidig oppsigelsestid.



Byggeregler for Hammergården Borettslaget - vedlegges som permanent bilag:

BAKGRUNNSINFORMASJON

På ordinær Generalforsamling 8. mai, 2019, ble det vedtatt at andelseiere 305, 306, 307, 308 og 309 kan bygge takterrasse ut mot bakgården, samt utføre et løft av taket i forbindelse med takterrassen.

Som tidligere vedtatt og behandlet på generalforsamling 8. mai 2019 skal alle takterrassene som er foreslått utbygd av andelseierne 305, 306, 307, 308 og 309, ha en helhetlig utforming. Det ble stemt over en løsning som mal for fremtidige utbygginger. Leilighet 309, som eneste utbygger i første omgang, skapte presedens på fremtidige utbygg av takterrasser. Det gjaldt den ferdige takterrasse med de mål og materialer som ble valgt, og med de retningslinjer styret satte for utbyggingen.

Det vises forøvrig til vedtak fra Ekstraordinær Generalforsamling 1. november 2022. Her ble det blant annet vedtatt at det skal etableres Byggeregler som skal gi fremtidige utbyggere mer informasjon og forståelse for de valg leilighet 309 tok i sin tid, og som skal følges i fremtidige utbyggingsprosjekt.

PROSESS FOR UTBYGGING MELLOM ANDELSEIERE OG TIL ENHVER TID SITTENDE STYRE

For å sikre god informasjonsflyt og kommunikasjon mellom andelseiere og styret, innledes byggereglene med en prosessbeskrivelse.

Kostnad for rapport i sin helhet, fordeles mellom de 5 andelseierne. Utdrag av rapport i dette vedlegget.

- 1) Ved oppstart av utbygging skal styret varsles med en epost til hammergarden@styrommet.no.
I mailen beskrives **omfang** av prosjekt. Punkter nedenfor til referanse:
 - a. Takoppløft
 - b. Takterrasse
 - c. Markise
 - d. Utebelysning
 - e. Flytting av innvendig ventilasjon og flytting av utvendig takhatt - ja/nei
 - f. Etablering av pipeløp for peisovn og etablering av ny pipe på tak med feieplattform og adgang - ja/nei
 - g. Varsling av etablering av pipeløp til Oslo Brannvesen
- 2) Deretter tar utbygger initiativ til å kalle inn til ett møte med styre der de presenterer blant annet følgende:
 - a. Entreprenører
 - b. Tegninger
 - c. Størrelse innvendig utbygging i kvm, altså utvidet boareal
 - d. Eventuelle rapporter utført for flytting av ventilasjon og takhatt
 - e. Tidsplan
 - f. Prosjektplan
- 3) Avklaring med styret om behov for godkjenning i Generalforsamling.
- 4) Utbygging som skal gjennomføres etter 1. januar 2026, og hvert tredje år etter dette årstall, kreves ny informasjonsrunde i Generalforsamling. Ved større avvik og ønsker om endringer i forhold til leilighet 309, som skapte presedens, krever dette godkjenning i Generalforsamling.
- 5) Når alt er avklart, signeres dokumentet "Vedlegg 1" til Vedtektene. Etter signering får beboer tilgang til Byggteknisk beskrivelse, som er grunnlaget for utbygging og er presedens for utseende. Kostnad for rapporten fordeles på 5 leiligheter og andelseier mottar faktura fra styret.



Rapporten man får tilgang til, ble utarbeidet av Fragment [ansvarlig arkitekt], og gjennomgått an andelseier sammen med en representant fra OPAK.

RETNINGSLINJER, ANSVAR OG MATERIALVALG

- Bygging skal finansieres av den respektive andelseier, og andelseiere er kjent med Borettslagets vedtekter, og er klar over de forpliktelser og ansvar som påhviler i en slik utbygging.
- Andelseiere kan bygge takterrasse uavhengig av hverandre, men er ansvarlig for at utbyggingen får en enhetlig utforming. Andelseier skal varsle styret, presentere arkitekttegning, samt navn på utbygger og blikkenslager som en orientering før bygging går i gang.
- Leilighetene skal benytte en uavhengig kontrollør og anbefaler sterkt OPAK, da de kjenner vår bygningsmasse godt. Styret vil at OPAK utarbeider en tilstandsrapport av de respektive takområder før byggingen starter opp og sender denne til styret før oppstart. I tillegg skal OPAK gjennomføre 2 fysiske kontroller (befaringer) gjennom byggeprosessen hos hver utbyggende andelseier og sende tilstandsrapporten til styret. Dette sikrer at utbyggende entreprenør bygger i henhold til gjeldende forskrifter og benytter godkjente byggematerialer underveis.
- Bygging skal ikke foregå mellom 1.juni – 31.august, og utbyggende entreprenør må garantere ferdigstilling innen 31. mai i det utbyggende år. Årsaken til dette er at da har beboerne sommerferie og ønsker å benytte fellesområdene uten stillaser og uten at det er farlig for barn å leke i bakgården. Dersom entreprenør ikke kan garantere ferdigstilling innen 31. mai i utbyggende år, må stillas og materialer fjernes fra bakgård og settes opp igjen etter 31. august.
- All utbygging må følge borettslagets støyregler. Arbeidene skal i hovedsak foregå fra kl. 07:30 – 16:30, mandag til fredag. Dersom det blir behov for ekstra arbeid i helger for å holde frister, skal styret varsles og godkjenne dette på forhånd.
- Utbyggere må til enhver tid sørge for at avfall fjernes fortløpende og bygningsmaterialer som brukes sikres og oppbevares på en forsvarlig måte i samarbeid med styret.
- All utbygging som medfører inngripen i takkonstruksjonen må skje på andelseiers regning og risiko, og de må underskrive på ansvarsdokument i forkant. Andelseiere som har bygget ut har det fulle og hele løpende ansvaret og vedlikeholdsplikt av de utbyggede takterrassene. Borettslagets midler skal ikke belastes på noen måte. Det presiseres at tiltaket er søknadspliktig, og at all utbygging forutsetter nødvendig godkjenning hos Oslo Plan og Bygningsetaten før byggestart.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.23

Selskapsnummer: 5365 **Selskapsnavn:** Hammergården Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Said Bitta er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Anna Pia Christina Østrem er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

For

Mot

Sak 6 Oppdatering ordensreglement

Styret stemmer for endring i ordensregler

For

Mot

Sak 7 Byggevedtekter Hammergården Borettslag

Styret stemmer for byggevedtekter

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Lisbeth Marthinsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Charlotte Cornelia Blix-Nilsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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