



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 751 027
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MAGNUS BERGSGATE 3/5 SAMEIE
Forretningsadresse: Innspurten 11C
0663 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Heidi Strandvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 812 577	1 418 342
Sum inntekter		1 812 577	1 418 342
Kostnader			
Lønnskostnad	3	45 640	45 640
Annen driftskostnad	2,4,5,6	1 420 908	1 385 994
Sum kostnader		1 466 548	1 431 634
Driftsresultat		346 029	-13 292
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	6 402	2 795
Sum finansinntekter		6 402	2 795
Annen rentekostnad	8	69 977	60 992
Annen finanskostnad	9	22 544	22 716
Sum finanskostnader		-41 031	-35 482
Netto finans		-86 119	-80 913
Ordinært resultat før skattekostnad		259 910	-94 205
Ordinært resultat etter skattekostnad		259 910	-94 205
Årsresultat	10	304 998	-48 773



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		13 962	0
Andre fordringer	11	86 318	63 270
Sum fordringer		100 280	63 270
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		238 672	167 152
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		238 672	167 152
Sum omløpsmidler		338 952	230 422
SUM EIENDELER		338 952	230 422
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-690 914	-995 911
Sum opptjent egenkapital		-690 914	-995 911
Sum egenkapital	12	-690 914	-995 912
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	872 540	1 142 735
Sum annen langsiktig gjeld		872 540	1 142 735
Sum langsiktig gjeld		872 540	1 142 735
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		146 458	60 220
Annen kortsiktig gjeld		10 868	23 378
Sum kortsiktig gjeld		157 326	83 598
Sum gjeld		1 029 866	1 226 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		338 952	230 422



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 567280

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 751 027
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MAGNUS BERGSGATE 3/5 SAMEIE
Forretningsadresse: Sandakerveien 64
0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Heidi Strandvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 20.07.2024



Organisasjonsnr: 976 751 027
MAGNUS BERGSGATE 3/5 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 812 577	1 418 342
Sum inntekter		1 812 577	1 418 342
Kostnader			
Lønnskostnad	3	45 640	45 640
Annen driftskostnad	2, 4, 5, 6	1 420 908	1 385 994
Sum kostnader		1 466 548	1 431 634
Driftsresultat		346 029	-13 292
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	6 402	2 795
Sum finansinntekter		6 402	2 795
Annen rentekostnad	8	69 977	60 992
Annen finanskostnad	9	22 544	22 716
Sum finanskostnader		-41 031	-35 482
Netto finans		-86 119	-80 913
Ordinært resultat før skattekostnad		259 910	-94 205
Ordinært resultat etter skattekostnad		259 910	-94 205
Årsresultat	10	304 998	-48 773



Organisasjonsnr: 976 751 027
MAGNUS BERGSGATE 3/5 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer 13 962 0
Andre fordringer 11 86 318 63 270
Sum fordringer 100 280 63 270

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 238 672 167 152
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 238 672 167 152

Sum omløpsmidler 338 952 230 422

SUM EIENDELER 338 952 230 422

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 10 -690 914 -995 911
Sum opptjent egenkapital -690 914 -995 911

Sum egenkapital 12 -690 914 -995 912

Gjeld

Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til
kredittinstitusjoner 13 872 540 1 142 735
Sum annen langsiktig gjeld 872 540 1 142 735

Sum langsiktig gjeld 872 540 1 142 735

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 146 458 60 220



Annen kortsiktig gjeld	10 868	23 378
Sum kortsiktig gjeld	157 326	83 598
Sum gjeld	1 029 866	1 226 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	338 952	230 422



Organisasjonsnr: 976 751 027
MAGNUS BERGSGATE 3/5 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 812 577	1 418 342	1 564 899	1 637 308
Sum		1 812 577	1 418 342	1 564 899	1 637 308
Sum					
		1 812 577	1 418 342	1 564 899	1 637 308
Driftsutgifter					
Forretningsførsel og revisjon	2	89 318	77 002	78 400	81 540
Lønn og honorarer	3	45 640	45 640	45 640	95 854
Vedlikehold	4	402 721	472 812	272 000	181 000
Eksterne tjenester	5	179 325	122 863	129 000	134 160
Kabel-tv og bredbånd		155 218	135 247	150 000	162 500
Forsikring		259 683	231 659	260 000	244 149
Kommunale avgifter		251 913	241 847	263 000	330 100
Brensel og strøm		64 276	86 638	100 000	100 000
Andre driftsutgifter	6	18 454	17 926	25 000	30 000
Sum		1 466 548	1 431 634	1 323 040	1 359 303
Driftsresultat		346 029	-13 292	241 859	278 005
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	6 402	2 795	0	0
Rentekostnad	8	69 977	60 992	58 846	57 749
Andre finansposter	9	22 544	22 716	24 000	20 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-41 031	-35 482	-34 846	-37 749
Årsresultat	10	304 998	-48 773	207 013	240 256
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-270 195	-266 415	-274 342	-286 402
Endring i disponible midler	10	34 803	-315 188	-67 329	-46 146

450 Magnus Bergsgate 3/5 Sameie



Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader			
Forskuddsbetalte kostnader			
Andre fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto			
Sum omløpsmidler			
SUM EIENDELER			

450 Magnus Bergsgate 3/5 Sameie



Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-995 912	-947 138
Årets resultat	10	304 998	-48 773
Sum egenkapital	12	-690 914	-995 912
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	872 540	1 142 735
Sum langsiktig gjeld		872 540	1 142 735
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		146 458	60 220
Påløpne renter		3 150	3 193
Annen kortsiktig gjeld		7 718	20 185
Sum kortsiktig gjeld		157 326	83 598
Sum gjeld		1 029 866	1 226 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		338 952	230 422

Oslo 31.12.23

Styret i Magnus Bergsgate 3/5 Sameie

Sted: _____, dato: _____

Heidi Strandvoll
Styreleder

Ola Roch Jacobsen
Styremedlem

Henning Gustav Haga
Styremedlem

Marius Alexander Løken
Styremedlem

Knut Fredrik Hveding
Styremedlem

Therese Gule
Styremedlem

450 Magnus Bergsgate 3/5 Sameie



Noter 450 Magnus Bergsgate 3/5 Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	1 139 769	1 094 990	1 139 711	1 263 980
3607 Renter og avdrag	333 216	323 352	333 188	373 328
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	331 998	0	92 000	0
3690 Andre inntekter	7 594	0	0	0
Sum	1 812 577	1 418 342	1 564 899	1 637 308

Andre inntekter er fakturering en enhet for juridisk bistand loft.

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	5 000	5 000	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar	64 092	59 952	63 500	66 040
Annen regnskapsførsel	20 226	12 050	9 400	10 000
Sum	89 318	77 002	78 400	81 540

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000	84 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640	11 854
Sum	45 640	45 640	45 640	95 854

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen / årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023. Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.



Noter 450 Magnus Bergsgate 3/5 Sameie

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	278 631	126 628	180 000	150 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	103 523	0	92 000	31 000
6620 Vedlikehold uteområde	10 012	239 141	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	10 556	24 986	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	72 057	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	402 721	472 812	272 000	181 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	75 231	58 913	68 000	70 720
6360 Renhold	71 570	63 950	61 000	63 440
6725 Juridisk rådgivning	16 031	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	16 493	0	0	0
Sum	179 325	122 863	129 000	134 160

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	944	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	30	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 439	4 479	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 434	2 613	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 850	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 908	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	5 738	7 063	25 000	30 000
Sum	18 454	17 926	25 000	30 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	6 402	2 683	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	112	0	0
Sum	6 402	2 795	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8144 Renter gjeldsbrevlån	69 977	60 992	58 846	57 749
Sum	69 977	60 992	58 846	57 749

Noter 450 Magnus Bergsgate 3/5 Sameie Orgnr: 976751027



Noter 450 Magnus Bergsgate 3/5 Sameie

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	22 544	22 716	24 000	20 000
Sum	22 544	22 716	24 000	20 000

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	146 823	462 012
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	304 998	-48 773
Avdrag langsiktig lån	-270 195	-266 415
B. Årets endring i disponible midler	34 803	-315 188
C. Disponible midler 31.12	181 626	146 823

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	36 697	33 937
1749 Forskuddsbetalte kostnader	29 659	25 094
Sum	66 356	59 031

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.



Noter 450 Magnus Bergsgate 3/5 Sameie

Note 13 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987172447
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	7.75 %
Beregnet innfridd:	15.10.2026
Opprinnelig lånebeløp:	2 453 000
Lånesaldo 01.01:	1 142 735
Avdrag i perioden:	270 195
Lånesaldo 31.12:	872 540

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987172447	3	50 114	150 342
	3	47 347	142 041
	1	46 425	46 425
	4	40 583	162 332
	1	38 124	38 124
	4	35 972	143 888
	1	35 357	35 357
	1	33 204	33 204
	1	32 897	32 897
	1	27 056	27 056
	1	26 133	26 133
	1	24 596	24 596
	1	10 146	10 146



Resultat og balanse med noter for Magnus Bergsgate 3/5 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Magnus Bergsgate 3/5 Sameie

Styreleder	Heidi Strandvoll (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Ola Roch Jacobsen (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Therese Gule (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Marius Alexander Løken (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Knut Fredrik Hveding (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Henning Gustav Haga (sign.)	05.04.2024



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET

Magnus Bergs gate 3/5

Vedtatt i sameiermøte

den 23.09.2019

i medhold av lov om eierseksjoner

1. januar 1998

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor hos Oslo og Omegn Boligforvaltning (OBF) i Sandakervein 64, 0484 Oslo, Sameiet består av 20 bolig- seksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.04.1985 Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierenes fellesinteresser og administrasjonen av enhver art. gnr.212 bnr.22

2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseiere får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/nærings- lokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3 FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene (se vedlagte fordeling per 01.09.2019). De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.



4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikrings boks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, herunder anlegg og utstyr, trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Seksjoner som har takterrasser har ansvar for å sikre at terrassen til enhver tid er fri for sne, is og vann. Særlig skal sluk og avløpsledninger som går ned fra terrasse kontrolleres av seksjonseier og holdes rene og funksjonelle til enhver tid

5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøte vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver av seksjon må meldes styret v/forretningsfører for registrering, kontaktinformasjon inkluderer e-post adresse. Seksjonseier plikter å informere styret om utleieforhold, varighet på utleien og kontaktinformasjon til leietakerne. Korttidsutleie av hele boligseksjonen, dvs. utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, tillates inntil 60 døgn årlig.

7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minimum tre andre medlemmer. Styret velges av årsmøte for 2 år.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.



I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i felles skap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

9 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 31. juli. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets reguskapoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen,

11 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

12 OM ÅRSMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.



Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal gjøres/holdes tilgjengelig for seksjonseier.

13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

14 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, og gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsføring gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

15 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes korter enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

16 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27

17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.



Tilbygg, påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

18 STØYENDE INNRETNINGER I BAKGÅRD

Det er ikke tillatt å etablere støyende innretninger i bakgård som medfører støy, ulempe eller er til sjenanse for øvrige seksjonseiere. Som støyende innretning anses i denne sammenheng som eksempel varmepumpe og airconditionanlegg som medfører støy i bakgården.

19 FORBUD MOT RØYKING

Det er forbud mot bruk av åpen flamme, ild, og røyking i bakgård og i fellesareal samt i umiddelbar nærhet til fellesareal grunnet fare for brann og den sjenanse det medfører for øvrige seksjonseiere.

Gassgrill er tillatt så lenge bruken utøves på en måte som ikke er til ulempe eller sjenanse for øvrige seksjonseiere.

20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

21 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende personlig eller økonomisk særinteresse i.

22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.





Til årsmøtet i Magnus Bergsgate 3/5 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Magnus Bergsgate 3/5 Sameie som viser et overskudd på NOK 304 998. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 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>.

Lillestrøm, 8. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/08/2024 14:08:29

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.