



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 373 780
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIE TEATERKVARTALET BYGG 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 431 842	1 314 924
Sum inntekter		1 431 842	1 314 924
Kostnader			
Lønnskostnad		80 155	35 086
Annen driftskostnad		1 254 889	2 206 097
Sum kostnader		1 335 044	2 241 183
Driftsresultat		96 798	-926 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 551	8 353
Sum finansinntekter		1 551	8 353
Annen finanskostnad			65
Sum finanskostnader		0	65
Netto finans		1 551	8 288
Ordinært resultat før skattekostnad		98 349	-917 971
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 349	-917 971
Årsresultat		98 349	-917 971
Totalresultat		98 349	-917 971
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 349	-917 971
Sum overføringer og disponeringer		98 349	-917 971



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 781	148 300
Sum fordringer		43 781	148 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		625 176	527 380
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		625 176	527 380
Sum omløpsmidler		668 957	675 680
SUM EIENDELER		668 957	675 680

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		617 417	519 069
Sum opptjent egenkapital		617 417	519 069
Sum egenkapital		617 417	519 069
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 994	146 146
Annen kortsiktig gjeld		6 546	10 465
Sum kortsiktig gjeld		51 540	156 611
Sum gjeld		51 540	156 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		668 957	675 680



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 533930

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 373 780
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIE TEATERKVARTALET BYGG 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2021



Organisasjonsnr: 991 373 780
SAMEIE TEATERKVARTALET BYGG 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 431 842	1 314 924
Sum inntekter		1 431 842	1 314 924
Kostnader			
Lønnskostnad		80 155	35 086
Annen driftskostnad		1 254 889	2 206 097
Sum kostnader		1 335 044	2 241 183
Driftsresultat		96 798	-926 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 551	8 353
Sum finansinntekter		1 551	8 353
Annen finanskostnad			65
Sum finanskostnader		0	65
Netto finans		1 551	8 288
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		98 349	-917 971
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 349	-917 971
Årsresultat		98 349	-917 971
Totalresultat		98 349	-917 971
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 349	-917 971
Sum overføringer og disponeringer		98 349	-917 971



Organisasjonsnr: 991 373 780
SAMEIE TEATERKVARTALET BYGG 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 781	148 300
Sum fordringer		43 781	148 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		625 176	527 380
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		625 176	527 380
Sum omløpsmidler		668 957	675 680
SUM EIENDELER		668 957	675 680
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		617 417	519 069
Sum opptjent egenkapital		617 417	519 069



Sum egenkapital	617 417	519 069
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	44 994	146 146
Annen kortsiktig gjeld	6 546	10 465
Sum kortsiktig gjeld	51 540	156 611
Sum gjeld	51 540	156 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	668 957	675 680



Organisasjonsnr: 991 373 780
SAMEIE TEATERKVARTALET BYGG 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 23. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5. Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5926>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5

Guri Istad

Paul Martin Nerby

Johan Ketil Skodje



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Guri Istad og Paul Martin Nerby er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5926 Årsrapport til styrerommet.no-f7e7e73d-5910-4051-b28c-1877cd06aa99.pdf



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: www.vibbo.no

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Til seksjonseiere i Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5

Velkommen til årsmøte

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemme på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av sameiet i det kommende året.

Digital gjennomføring av årsmøtet i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil det ordinære årsmøtet i sameiet bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Møtet åpner 20. april kl. 9 og varer i tre dager. På møtedagen vil du motta SMS med link til møtet.

Fysisk innkalling til eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt

Seksjonseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon med sameiet, og/eller ikke har oppgitt sitt mobilnummer mottar en fysisk utgave av innkallingen i sin postkasse.

MERK: Hvis du likevel vil delta digitalt, kan du fra den 20.04.2021 gå inn på møtet via nettsiden www.vibbo.no

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle seksjonseiere har rett til å stemme i årsmøtet.
- Det er kun én stemme per leilighet



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5
avholdes digitalt 20. april 2021 på www.vibbo.no

Til behandling foreligger:

1. **Godkjenning av møteinnkallingen**
2. **Valg av minst en eier som protokollvitne**
Som protokollvitne foreslås Guri Istad
Som protokollvitne foreslås Paul Martin Nerby
3. **Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat foreslås overført til egenkapital
4. **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021**
Styret foreslår styrehonoraret settes til kr 60 000 i samsvar med budsjettet for 2020
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av 1 styremedlem for 1 år – Guri Istad
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år – Paul Martin Nerby, Johan Ketil Skodje
 - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år – Marianne Borgen, Ole Henrik Engen



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Guri Istad	Mandalls Gate 12
Styremedlem	Paul Martin Nerby	Furulundjordet 2
Styremedlem	Johan Ketil Skodje	Mandalls Gate 12
Varamedlem	Marianne Borgen	Schivesgate 4
Varamedlem	Ole Henrik Engen	Fernanda Nissens Gate 7 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991373780, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Mandalls Gate 12

Gårds- og bruksnummer :
230 449

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5 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

I løpet året har sameiget utført rens av ventilasjon og avløp. Denne var vellykka. Styret har jobba med å oppdatere kontaktinformasjon på bebuarar.

DNG vel har bytta leverandør av gartneritjenester, ny leverandør er Vaktmester Andersen. Styret er av den oppfatting at den nye avtalen fungerer langt betre enn den gamle leverandøren.

Styret har fått rapport om skjeggkre i ein leiligheit ila året, samt funn av skjeggkre i garsjeområdet og i kjellarbodene. Situasjonen blir overvåka med limfeller. Styret har hatt fem styremøter i løpet av året, og opplever at samarbeidet fungerer bra. Oppussing av oppgang og postkassestativ er planlagt gjennomført i 2021.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 431 842.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 335 044.

Resultat

Årets resultat på kr 98 349 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 617 417.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameie Teaterkvartalet Bygg 5

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameie Teaterkvartalet Bygg 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 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 avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6Z7XO-2PSGL-B0NAV-CEELY-CUBFP-2ISXG



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-16 06:50:40Z



Penneo Dokumentnøkkel: 6Z7XO-2PSGL-B0NAV-CEELY-CUBFP-2ISXG

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 431 744	1 314 924	1 432 000	1 577 000
Andre inntekter	3	98	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 431 842	1 314 924	1 432 000	1 577 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 905	-4 336	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-70 250	-30 750	-41 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-10 053	-8 174	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-84 473	-82 093	-84 500	-86 500
Konsulenthonorar	7	-1 614	-13 250	-50 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-152 924	-1 081 026	-180 000	-260 000
Forsikringer		-62 311	-53 927	-58 000	-71 000
Kommunale avgifter	9	-278 555	-259 613	-278 549	-298 196
Energi/fyring	10	-277 195	-353 215	-350 000	-340 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 062	-168 972	-174 000	-176 000
Andre driftskostnader	11	-215 702	-185 827	-176 000	-246 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 335 044	-2 241 183	-1 404 049	-1 569 696
DRIFTSRESULTAT		96 798	-926 259	27 951	7 304
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 551	8 353	0	0
Finanskostnader		0	-65	-28 000	-28 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 551	8 288	-28 000	-28 000
ÅRSRESULTAT		98 349	-917 971	-49	-20 696
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-917 971		
Til opptjent egenkapital		98 349	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	247
Forskuddsbetalte kostnader		43 746	131 269
Andre kortsiktige fordringer		0	16 784
Driftskonto OBOS-banken		372 166	175 817
Sparekonto OBOS-banken		253 010	351 563
SUM OMLØPSMIDLER		668 957	675 680
<hr/>			
SUM EIENDELER		668 957	675 680
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		617 417	519 069
SUM EGENKAPITAL		617 417	519 069
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 879	9 524
Leverandørgjeld		44 994	146 146
Annen kortsiktig gjeld	13	3 667	941
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 540	156 611
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		668 957	675 680
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2021

Styret i Sameie Teaterkvartalet Bygg 5

Guri Istad

Paul Martin Nerby

Johan Ketil Skodje

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	907 368
Fjernvarme	368 412
Kabel-tv	155 964
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 431 744

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	98
SUM ANDRE INNETEKTER	98

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 905
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 905

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 250.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 053.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 614
SUM KONSULENTHONORAR	-1 614

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-98 656
Drift/vedlikehold elektro	-1 050
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 218
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-152 924

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-130 985
Renovasjonsavgift	-147 570
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-278 555

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 517
Fjernvarme	-248 678
SUM ENERGI / FYRING	-277 195

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-133 439
Renhold ved firmaer	-74 483
Trykksaker	-937
Andre kontorkostnader	-437
Porto	-3 392
Bank- og kortgebyr	-3 015
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-215 702

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	104
-------------------------------------	-----



13

Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 447
SUM FINANSINTEKTER	1 551

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-94
Fakturagebyr	-637
Gebyrer	-210
Påløpte kostnader	-2 726
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 667



Vaktmestertjeneste/renhold

Sameiet har en avtale om vaktmestertjeneste med Kemali, tlf 454 88 979 og epost kemali@vaktmesterandersen.no. Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for lagets regning ut over det rutinemessige. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må sameier påregne å måtte betale for tjenesten selv. Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold, men kun når det gjelder det bygningsmessige, inkl. inngangene og søppelrom. Utenomhusarealene driftes og vedlikeholdes av DnG Vel.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Daniel Adamski. Det rengjøres i oppgangene en gang pr. uke i sommerhalvåret og to ganger pr. uke i vinterhalvåret.

Søppelcontainere

DnG Vel sørger for at det blir utplassert en søppelcontainer første tirsdag i hver oddetallsmåned. Containeren blir utplassert i hhv. Rubina Ranas gate 14 og Mandalls gate 10-16. Styret oppfordrer beboerne til å bruke anledningen til å bli kvitt søppel slik at fellesarealene holdes fri.

Nøkler/skilt

Vi bruker både nøkler og brikker. Nøkler brukes i garasjen, ytterportene og på dørene inn til leilighetene. Brikke brukes på ytterdørene i bygget og på søppelrom. Ekstra og tapte brikker ordnes hos Nordic Security. Det er også mulig å få installert lås med brikkeleser på egen dør som kan bruke samme brikke som ytterdør.

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning ved saksbehandler Lena Daaland, lena.daaland@obos.no. Det vil komme en faktura for administrasjonskostnader fra OBOS og en faktura for kjøp av nøkler.

Skilt: ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester pr e-post. Husk at navn på ringeklokke kan inneholde maks 16 tegn.

Parkering

Sameiet har ingen egne parkeringsplasser. Beboere som ønsker parkeringsplass henvises til DnG Garasjesameie, som har beliggenhet under kvartalet. Det er begrenset med parkeringsplasser, men beboere tilknyttet De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett ved overdragelser, såfremt parkeringsplassen ikke følger med leiligheten som overdras. De som ønsker plass, bør følge med på utlysninger. Det er ingen venteliste eller prioritetsordninger.

Garasjen rengjøres en gang i året, gjerne på våren. Eiere og brukere av parkeringsplassene har plikt til å følge med på utlysninger og flytte bilen i forbindelse med rengjøring.

Kabel TV/Internett

Sameiet har en kollektiv avtale med Get om levering av kabel-tv og internett (50 Mb/10Mb). Det er mulig å oppgradere (rabattert pris) ved å kontakte GET på telefon 02123.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596409. 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 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

Hver leilighet er utstyrt med røykvarslere. Seksjonseiere oppfordres til å teste denne månedlig og etter lengre fravær fra egen leilighet. Batteriet bør skiftes og røykvarsleren rengjøres (støvsuges) årlig.

Husbrannslangen bør kontrolleres hvert år. Rull ut slangen og sjekk at den er uten sprekker. Kontroller også at kranen til slangen er tilkoblet og virker.

Rehabilitering/større vedlikehold

Her føres det opp kronologisk rehabilitering som har skjedd i sameiet i de 5 siste årene.

2012/	Oppmaling og sparkling av sår og skader i trappehus og
2013	korridorer inn til leiligheter
2014/	Rense, behandle og bone gulv i trappehus og korridorer
2015	
2016	Maling av utside heisdører i hver etasje, samt fleksparkling/maling trappehus
2019	Fasaden på heile bygget blei pussa opp (maling og skifting av karmar/kledning der det var behov)

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.



Energimerking

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



Stemmeseddel for årsmøte 2020 i Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	X	Mot	
----------	-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2 og 3

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av minst en seksjonseier som protokollvitne

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 – 2021

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 5. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres i postkassen til styreleder Guri Istad innen 23. april 2021.



HUSORDENSREGLER FOR MANDALLS GT 12

Vedtatt på sameiermøte 27.04.2009

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det generer naboene.

Fester skal varsles med nabovarsel ved å henge opp lapp i heis/oppslagstavle. Det skal ikke spilles høy musikk til sjenanse for naboene i Mandallsgate 12 eller omkringliggende naboer i andre bygg. Balkongdør og inngangsdør skal være lukket dersom det er musikk eller annen støy som kan forstyrre naboene. Det skal være stille fra kl 23.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 23:00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboileilighetene.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o. l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00.

1.3 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

1.4 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er leilighetseieren ansvarlig for.

1.5 Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.



1.6 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.7 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

1.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

1.9 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. etg. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill. På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom det skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Søknad

Melding om utleie eller utlån må på forhånd sendes styret, slik at styret til enhver tid kan få kunnskap om hvem som bor i huset. Se ellers i vedtektene.

2.2 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligselskapet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor Bygg 5 eller Mandallsgate 12 for at husordensreglene overholdes av beboerne.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.

Markiser skal ha godkjent farge og må innkjøpes fra godkjent leverandør vi har avtale med.

Flaggstenger, skilt, parabolantenne o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.



3.2 Balkonggulv

Balkonggulv (spesielt i toppetasjene) må holdes så pass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær.

Større gjenstander (eksempelvis stort kjøleskap) tillates ikke på balkongene ut fra et visult inntrykk. Sjøppel skal ikke plasseres på balkongene (ei heller i 1. Etasje).

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer (samt fellesareal i bodanlegg)

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, o. l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene, men i den enkeltes bod i kjelleren. Det tillates heller ikke å plassere søppelposer i korridorene.

4.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

4.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

4.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper e. l. på eiendommens fellesarealer.

Reklame må ikke kastes i fellesarealene. Reklame i fellesareal vil representere en reell brannrisiko. Hvis sameier ikke ønsker reklame, må det tas kontakt med posten.

4.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

5. DØRER OG GARASJEPORTE

5.1 Låsing av dører

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst.

Ingen uvedkommende må slippes inn.



5.2 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

5.3 Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

6. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

6.1 Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må bibringe forståelsen av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

6.2 Lufting av hunder

Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for husdyr uten oppsyn.

7 ANSVARFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

8 VENTILASJONSANLEGG

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventilatorer eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboileilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

9 GARASJEPORTEN

Ingen uvedkommende skal slippes ned i garasjeanlegget –verken gjennom garasjeport eller gjennom kjeller til Mandallsgate 12.

10 SØPPELROM

Kun ordinært husholdningsavfall eller papir må henlegges i søppelrommet, og det må påses at dette er godt innpakket. Alt søppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum og kastes i riktig container. Søppelrommet for Mandallsgate 12 (Bygg 5) befinner seg i Mandallsgate 10 inngang søndre kortvegg.

INSTRUKS I SØPPEL ROM SKAL FØLGES.

11 HUSDYRHOLD



Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjottes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til genanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.



VEDTEKTER FOR SAMEIET TEATERKVARTALET BYGG 5

Vedtatt på sameiermøtet den 23.11.2006
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Teaterkvartalet bygg 5 har forretningskontor i Oslo.
Sameiet består av 41 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Mandalls gate 12 i Oslo, gnr 230 bnr 449, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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.

Fellessanleggene 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 sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. FELLESGIFTER (HUSLEIE)

Fellessutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellessutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Utgifter til kabel-tv belastes pr enhet med lik sum.



§ 4. VEDLIKEHOLD

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

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet 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 SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering. Erverver av seksjon skal også meldes til forretningsfører.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to 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 anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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



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

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

§ 9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utløpet av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet 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 SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

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 SAMEIERMØTET



I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

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

§13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, 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 sameiermøtet samtykke i at avtale om regnskapsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 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 kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



§ 16. FRAVIKELSE

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

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc 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 sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning 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 har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60000



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Guri Istad

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Paul Martin Nerby

Johan Ketil Skodje

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Marianne Borgen

Ole Henrik Engen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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