



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 037  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

### 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, 19.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 648 812	1 762 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 648 812</b>	<b>1 762 216</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		93 562	93 562
Annen driftskostnad		1 103 798	1 311 983
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 197 360</b>	<b>1 405 545</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>451 452</b>	<b>356 671</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 432	14 361
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 432</b>	<b>14 361</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>33 432</b>	<b>14 361</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>484 884</b>	<b>371 032</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>484 884</b>	<b>371 032</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>484 884</b>	<b>371 032</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>484 884</b>	<b>371 032</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		484 884	371 032
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>484 884</b>	<b>371 032</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 116	
Andre fordringer		177 420	197 852
Sum fordringer		182 536	197 852
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 834 423	2 264 371
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 834 423	2 264 371
Sum omløpsmidler		3 016 958	2 462 224
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 016 958</b>	<b>2 462 224</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 771 223	2 286 339
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 771 223</b>	<b>2 286 339</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 771 223</b>	<b>2 286 339</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		217 933	154 662
Annen kortsiktig gjeld		27 802	21 223
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>245 735</b>	<b>175 885</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>245 735</b>	<b>175 885</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 016 958</b>	<b>2 462 224</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 354945

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 506 037  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

**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, 18.04.2023



Organisasjonsnr: 975 506 037  
HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 648 812	1 762 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 648 812</b>	<b>1 762 216</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		93 562	93 562
Annen driftskostnad		1 103 798	1 311 983
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 197 360</b>	<b>1 405 545</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>451 452</b>	<b>356 671</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 432	14 361
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 432</b>	<b>14 361</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>33 432</b>	<b>14 361</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>484 884</b>	<b>371 032</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>484 884</b>	<b>371 032</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>484 884</b>	<b>371 032</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>484 884</b>	<b>371 032</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		484 884	371 032
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>484 884</b>	<b>371 032</b>



Organisasjonsnr: 975 506 037  
HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### 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			
Kundefordringer		5 116	
Andre fordringer		177 420	197 852
Sum fordringer		182 536	197 852

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 834 423	2 264 371
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 834 423	2 264 371

Sum omløpsmidler		3 016 958	2 462 224
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		3 016 958	2 462 224
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 771 223	2 286 339
Sum opptjent egenkapital		2 771 223	2 286 339



Sum egenkapital	2 771 223	2 286 339
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	217 933	154 662
Annen kortsiktig gjeld	27 802	21 223
Sum kortsiktig gjeld	245 735	175 885
Sum gjeld	245 735	175 885
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 016 958</b>	<b>2 462 224</b>



Organisasjonsnr: 975 506 037  
HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE

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

5554 Hertug Skulesgt. 15 Sameie





## Til seksjonseierne i Hertug Skulesgt. 15 Sameie

**Velkommen til årsmøte, Tirsdag 21. Mars 2023 kl. 18.00 i styrerommet i sameiet.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hertug Skulesgt. 15 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**





## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hanne Kristin Berg	Fjellgata 32 B
Styremedlem	Yassin El Barkani	Hertug Skules Gate 15 C
Styremedlem	Per Ole Klemetsrud	Sofies Gate 15 A
Styremedlem	Hamsika Premkumar	Hertug Skules Gate 15 C
Styremedlem	Ole Martin Sethne	Hertug Skules Gate 15 C
Varamedlem	John Ertzgaard	Bjørn Bondes Vei 103

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Hertug Skulesgt. 15 Sameie

Sameiet består av 55 seksjoner.

Hertug Skulesgt. 15 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975506037, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231      182

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

Hertug Skulesgt. 15 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Styret har hatt 6 styremøter i perioden, i tillegg til at vi har hatt jevnlig dialog på mail.

Styret har fulgt opp de nødvendige årlige kontroller ifm brann, elektro, vaktmester, etc.



Sameiet har seriekoblet brannalarmanlegg i alle leiligheter, og årets kontroll viste ingen avvik.

**Styret vil oppfordre alle beboere om å sjekke eget brannslukningsutstyr. Sørg for at pulverapparatet snus 1-2 ganger pr. år, og sjekk at det ikke er for gammelt.**

Styret har avtale med Coor Vaktmestertjeneste. Også i år er det brukt mye penger på å fjerne søppel i fellesområdet. *Dette er ikke bra, og vi henstiller alle til ikke å sette fra seg ting i fellesarealet. Dette vil bli kastet. Det er ikke tillatt å røyke foran inngangspartiene.*

Styret har hatt fokus på at bygningen og uteområdene er pene og innbydende. Det ble kjøpt inn noen nye planter og lagt på mer jord der det trengs i år. Alt dette er med på å gi et godt inntrykk av gården. Takk til alle som deltok på dugnaden. Det vil også bli dugnad i mai i 2023. Det ble satt opp et juletre, som ga en fin stemning i sameiet.

Det har vært noen klagesaker i løpet av året. Vi henstiller alle beboere til å ta hensyn til hverandre, og bidra til et godt bomiljø.

Styret valgte å øke a kto-beløpet til fjernvarme med 15 % fra 1.4.2022. Vi forventet at kostnadene til varme og energi ville øke betydelig i 2022 grunnet økte strømpriser. Kostnadene til energi har økt, og dekkes av den enkelte seksjonseier i egen avregning. Styret besluttet å øke felleskostnadene med 7 % fra 1.1.2023. Dette for å dekke den generelle prisøkningen, spesielt økningen på kommunale avgifter.

Styret mener det er viktig at sameiet bygger seg opp en egenkapital til dekning av økte vedlikeholdskostnader. Styret er i gang med å vurdere vindusutskiftning, som i tillegg til å bedre standard på vinduene også kan være et viktig energiltak. Dette vil bli varslet i god tid.

Det er gjort et større arbeid i 2022 med utskiftning av ventilene på varmtvannstankene til totalt kr. 131.620.

Styret har innhentet tilbud fra flere mht renhold, inngått avtale med Alliansen Renhold AS med oppstart 1.5 2022.

Styret har vurdert alternativer til dagens avlesing av forbruk hva gjelder varme, for å kunne fakturere sameiere fortløpende istedenfor å ha en årlig avregning. Dette ville medført utbytting av samtlige målere, og høyere løpende administrasjonskost, så styret vil fortsette med dagens løsning.

Styret har inngått en rammeavtale med Rørleggerfirma Martinsen og Brodahl AS, tlf. 22194430. Her kan beboere som har behov for rørleggertjenester bestille for egen regning. Dersom sameiet skal dekke fakturaen, er det kun styret som kan bestille.

Tilsvarende har styret inngått en rammeavtale med Hako Elektro, tlf. 920 59 443. Dersom sameierne har behov for elektriker kan Hako benyttes for egen regning. Dersom sameiet skal dekke kostnaden, må styret bestille.

Styret har opprettet en egen Facebook-gruppe for beboere og seksjonseiere i Hertug Skulesgt. 15. Her kan beboere utveksle informasjon, bl.a om oppussing, osv.

Informasjon fra styret vil fortsatt sendes på Vibbo.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 771 223

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000,- til ordinært vedlikehold.

### 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 vi 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 Hertug Skulesgt. 15 Sameie.

### Lån

Hertug Skulesgt. 15 Sameie har ikke lån.



## **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 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

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 Hertug Skules Gate 15 Sameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hertug Skules Gate 15 Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene 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 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 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 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 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: 62EYA-4T3CC-3E826-6T8F0-Q74U8-5TWED



**5554 - HERTUG SKULESGT. 15 SAMEIE**  
**ORG.NR. 975 506 037, KUNDENR. 5554**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 648 812	1 681 935	1 649 000	1 764 000
Andre inntekter		0	80 281	1 500	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 648 812</b>	<b>1 762 216</b>	<b>1 650 500</b>	<b>1 764 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 562	-11 562	-12 000	-13 000
Styrehonorar	4	-82 000	-82 000	-82 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-10 698	-9 436	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-102 338	-99 453	-103 000	-109 000
Konsulenthonorar	6	-3 425	-9 163	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-224 328	-330 031	-252 000	-250 000
Forsikringer		-134 234	-113 241	-119 000	-145 000
Kommunale avgifter	8	-299 788	-287 912	-296 000	-317 000
Energi/fyring		-22 270	-17 794	-10 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 311	-218 084	-122 000	-127 000
Andre driftskostnader	9	-184 406	-226 870	-249 200	-228 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 197 360</b>	<b>-1 405 545</b>	<b>-1 262 700</b>	<b>-1 316 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>451 452</b>	<b>356 671</b>	<b>387 800</b>	<b>447 300</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	33 432	14 361	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>33 432</b>	<b>14 361</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>484 884</b>	<b>371 032</b>	<b>387 800</b>	<b>447 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		484 884	371 032		



**5554 - HERTUG SKULESGT. 15 SAMEIE**  
**ORG.NR. 975 506 037, KUNDENR. 5554**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 793	38
Kundefordringer		5 116	0
Forskuddsbetalte kostnader		46 615	30 578
Energiavregning	11	128 013	167 236
Driftskonto OBOS-banken		702 158	551 334
Sparekonto OBOS-banken		11 052	1 713 038
Sparekonto OBOS-banken II		2 121 213	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 016 958</b>	<b>2 462 224</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 016 958</b>	<b>2 462 224</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 771 223	2 286 339
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 771 223</b>	<b>2 286 339</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 802	21 223
Leverandørgjeld		217 933	154 662
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>245 735</b>	<b>175 885</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 016 958</b>	<b>2 462 224</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2023,

STYRET I HERTUG SKULESGT. 15 SAMEIE

Hanne Kristin Berg  
/s/

Yassin El Barkani /s/

Per Ole Klemetsrud /s/

Hamsika Premkumar /s/

Ole Martin Sethne /s/

**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 648 812
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 648 812</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 562
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 562</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 82 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 698.

**NOTE: 6**



<b>KONSULENTHONORAR</b>	
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 425
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 425</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 981
Drift/vedlikehold VVS	-157 794
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 443
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 110
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-224 328</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-174 937
Renovasjonsavgift	-124 852
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-299 788</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-94 118
Renhold ved firmaer	-71 835
Snørydding	-13 740
Andre fremmede tjenester	-911
Trykksaker	-292
Andre kontorkostnader	-90
Porto	-420
Bank- og kortgebyr	-3 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-184 406</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 350
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 227
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	161
Kundeutbytte Gjensidige	12 694
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>33 432</b>

**NOTE: 11****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-611 877
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-611 877</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	11 154
Fjernvarme	670 778
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>681 933</b>

Avregninger for 2021	57 957
----------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>128 013</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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



**Sak 5 Valg av tillitsvalgte:**

**Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:**

**Følgende foreslås:**

Per Ole Klemetsrud	gjenvalg	Velges for 2 år
Ny		Velges for 2 år

**Valg av 1 varamedlem for 1 år:**

**John Ertzgaard**

**For øvrig sitter følgende i styret:**

Hanne Berg	styreleder	ikke på valg
Ole Martin Sethne	styremedlem	ikke på valg
Hamsika Premkumar	styremedlem	ikke på valg

**Annen informasjon om sameiet**



## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88541969. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Maling vegger	Maling av nederste del på veggene
2021 - 2021	Rekkverk	Reparasjon og maling av rekkverk. Anskaffelse av kjetting ifm oppgradering av uteområder
2020 - 2020	Maling vinduer	Maling av vinduer utvendig mot syd og vest
2018 - 2018 2015	Brannsikring varmekabler	installert varmekabler i nedløp og takrenner for å hindre isdannelse. Hako Elektro A/S utførte arbeidet i oktober/november.
2015	Rehabilitering av dører	Dørene ned til kjeller fra oppgangene er rehabilitert. Nye låser er innfelt i dørene og det er nytt sluttstykke i karmene. Utført av Westbys Lås & Innbruddsforsikring AS.
2014 - 2014 2013 - 2013 2012 - 2012	Reperasjon av sikringskap Utvendig maling av vinduer Maling av oppgangene og inngangsdører	2013: Sameiermøtet 2013 har vedtatt å gjennomføre utvendig maling av vinduer og å få reparert låser på sikringskap i 2013.
2011 - 2011 2010 - 2010	Utskiftning av vannrør i kjeller Installasjon av fjernvarme	Installasjon av fjernvarme og sanering av oljetanken
2008 - 2008	rehabilitering av bakgård	Nytt asfaltdekke, sykkelparkering m.m. Nytt porttelefonanlegg.
2005 - 2005	rørstammer og baderom	Rehabilitering av alle bad. kostnad 10,5 mill
2003 - 2003	Rehabilitering av pussede fasader	i 1. etasje / sokkel



2002 - 2002	Brannbalkonger	Brannbalkonger ble rehabilitert. Nytt tak med papp, sløyfer, lekter, ny stein og luftehatte
1982 - 1982	Utskiftning av alle vinduer i leilighetene	



5554 Hertug Skulesgt. 15 Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



Sameiet Hertug Skulesgate 15

## VEDTEKTER

for

Hertug Skules gate 15 sameie org. nr. 975 506 037

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 25.mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 26.04.2007. Endret på årsmøtet 25.mars 2020 og årsmøtet 15.03.2022.*

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hertug Skules gate 15. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.12.1975

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 55 boligseksjoner på eiendommen gnr. 231 bnr. 182 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. «Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1 (2). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

1

BESKYTTET



Sameiet Hertug Skulesgate 15

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, reklameplakater og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

#### 3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. I eventuelle unntakstilfeller krever dette forutgående godkjenning fra styret.

### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

2

BESKYTTET



Sameiet Hertug Skulesgate 15

## **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) rensing av eventuell sluk på balkonger / verandaer.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.



Sameiet Hertug Skulesgate 15

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).



Sameiet Hertug Skulesgate 15

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

*Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.*

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**



Sameiet Hertug Skulesgate 15

## **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## **8-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Nødvendige planlagte tiltak over 1G skal fremlegges på et ordinært eller ekstraordinært årsmøte. (fjernes).

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



Sameiet Hertug Skulesgate 15

## **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.



Sameiet Hertug Skulesgate 15

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.



Sameiet Hertug Skulesgate 15

## **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene
- h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

## **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.



Sameiet Hertug Skulesgate 15

## 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

## 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med



Sameiet Hertug Skulesgate 15

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

#### **11-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### **11-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



## ORDENSREGLER for

### Sameiet HERTUG SKULESGT. 15

Vedtatt på årsmøte den 14.5.1998. Endret på årsmøtet 15.03.2022.

Ordensreglene gjelder for seksjonseiere og for leietakere i Hertug Skulesgate 15.

1. Gårdsplass, trappeoppgang, trappeavsatser, felles kjeller-og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, bohaver, sportsartikler, barnevogner, sko, poser med søppel o.l. Beboernes gjenstander skal plasseres i bodene tilhørende leilighetene. Forretningsfører er gitt fullmakt til å fjerne alt som står utenfor bodene etter at varsel er hengt opp i oppgangen og sendt ut til eiere som fremleier sin seksjon en uke i forveien.  
Det må ikke settes gjenstander som hindrer passasje på brannbalkongene. Biler må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra styret foreligger.
2. Enhver forurensing av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i gården.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass. Uten styrets samtykke må tøy ikke luftes på åpne balkonger eller fra vinduer, risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk. (Se også § 9).
4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Det er forbudt å male vinduer med en annen farge/beistype. Det er forbudt å sette opp skiiter, montre, automater, flaggstenger, antenner etc. eller sette opp skiit eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.
5. Inngangsdør, kjellerdører, etc skal alltid stå låst.
6. Fellesrom som vaskeri, tørkerom og tørkeloft benyttes av beboerne i tur og orden etter styrets nærmere bestemmelser. På loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt på loft og i kjeller. (Se også § 9).
7. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpen om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen eller i kjeller, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Det er forbudt å lufte gjennom entrédør. Enhver beboer har meldeplikt om skader på gården, sentralvarmeanlegg, vann- og avløpsrør (lekkasjer), elektrisk anlegg, etc. straks skaden er skjedd eller når en skade er påregnelig. En beboer kan gjøres økonomisk ansvarlig for ikke å gi melding om forhold han burde ha vært klar over. Melding kan gis til forretningsfører, styret, vaktmester eller eier av leiligheten.
8. Mellom kl. 23 og kl. 6 skal det være absolutt nattero i leilighetene. Ferdsløse ut og inn av leilighetene mellom kl 23 og kl 6 må skje med absolutt stillhet. Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet i en leilighet utover kl 23 skal beboerne i oppgangen varsles

BESKYTTET



på forhånd. Ved bruk av fjernsyn eller musikkanlegg skal høyttalere alltid innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten sameieforeningens styres skriftlige samtykke. Bruk av musikkinstrument er ikke tillatt i perioden 2100 til 0900.

9. Oppussing kan skje i tidsrommet 9.00-21.00.

Planlagt oppussing som skaper sjenanse for naboene (f.eks. boring, stenting, riving, hamring) skal varsles på forhånd og i god tid. I varselet skal det fremkomme hvilke dager og tidspunkt oppussingen skal foregå, hvor langt frem i tid man forventer at arbeidet pågår, og hvem som er ansvarlig seksjonseier. Varselet skal sendes til styret og i en kanal der alle seksjonseiere har tilgang, f.eks. Vibbo, ettersom oppussing kan skape sjenanse på tvers av oppganger. På denne måten kan berørte naboer planlegge for å unngå oppussingsstøy der dette er mulig."

10. Som husordensregler gjelder også særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, elektrisk vaskeri, fellesantenne e.l.
11. Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, leietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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