



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 249 636
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET INDUSTRIGATEN 42
Forretningsadresse: v/Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2021

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 985249636

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	902 736	907 236
Annen driftsinntekt		60 907	57 642
Sum inntekter		963 643	964 878
Kostnader			
Lønnskostnad	3	78 729	70 742
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	808 251	724 331
Sum kostnader		886 980	795 073
Driftsresultat		76 663	169 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	1 022	2 330
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		8 332	11 201
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-7 309	-8 871
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		69 354	160 934
Totalresultat		69 354	160 934
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 354	160 934
Sum overføringer og disponeringer		69 354	160 934



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	11	164 544	175 900
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	212 832	207 790
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		212 832	207 790
Sum omløpsmidler		377 376	383 690
SUM EIENDELER		377 376	383 690

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		117 368	48 014
Sum opptjent egenkapital		117 368	48 014
Sum egenkapital	13	117 368	48 014
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		170 631	211 774
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	14	170 631	211 774
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 147	77 256
Annen kortsiktig gjeld	15	16 230	46 646
Sum kortsiktig gjeld		89 378	123 902
Sum gjeld		260 009	335 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 376	383 690



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 681761

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 249 636
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET INDUSTRIGATEN 42
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 10
0250 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2021

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, 07.09.2021



Organisasjonsnr: 985 249 636
SAMEIET INDUSTRIGATEN 42

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	902 736	907 236
Annen driftsinntekt		60 907	57 642
Sum inntekter		963 643	964 878
Kostnader			
Lønnskostnad	3	78 729	70 742
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	808 251	724 331
Sum kostnader		886 980	795 073
Driftsresultat		76 663	169 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	1 022	2 330
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		8 332	11 201
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-7 309	-8 871
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		69 354	160 934
Totalresultat		69 354	160 934
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 354	160 934
Sum overføringer og disponeringer		69 354	160 934



Organisasjonsnr: 985 249 636
SAMEIET INDUSTRIGATEN 42

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	11	164 544	175 900
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	212 832	207 790
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		212 832	207 790
Sum omløpsmidler		377 376	383 690
SUM EIENDELER		377 376	383 690
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		117 368	48 014
Sum opptjent egenkapital		117 368	48 014



Sum egenkapital	13	117 368	48 014
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		170 631	211 774
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	14	170 631	211 774
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 147	77 256
Annen kortsiktig gjeld	15	16 230	46 646
Sum kortsiktig gjeld		89 378	123 902
Sum gjeld		260 009	335 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 376	383 690



Organisasjonsnr: 985 249 636
SAMEIET INDUSTRIGATEN 42

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære			

Note

3



Lønn og ytelser

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9729.00	8742.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	69000.00	62000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	78729.00	70742.00

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelse (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note

3

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

3

Ytelser til andre ledende personer

Note

3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6521.00	6404.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6521.00	6404.00

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Sameiet Industrigaten 42

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikka, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Industrigaten 42s årsregnskap som viser et overskudd på kr 69 354. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2020 for Sameiet Industrigaten 42

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13. juli 2021
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor



Til seksjonseiere i Sameiet Industrigaten 42

**INNKALLING
TIL
ÅRSMØTE 2021
I
SAMEIET INDUSTRIGATEN 42**

Tidspunkt: 29. juni 2021, kl 18.00

Sted: Videomøte ved bruk av Microsoft Outlook teams eller
fysisk oppmøte i advokatfirma Stadheim Vollen
Parelius kontorlokaler i Arbinsgate 4, Oslo

OBS: Tidspunktet for årsmøtet er endret med bakgrunn i klager på at møtet opprinnelig ble berammet til avholdelse 23. juni (St. Hansaften).

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a) Spørsmål om møtet er lovlig satt
Avholdelse søkes avpasset etter regjeringens nåværende smittevernråd ved bruk av teams - outlook applikasjon. Det vil bli sendt ut invitasjon til hver seksjonseiers e-post adresse.
- b) Godkjenning av innkallingen
- c) Opplysning om antall møtende, herunder antall fullmakter
- d) Valg av møteleder
Styret vil foreslå at Dag Stadheim velges til møteleder.
- e) Valg av møterefereent og 2 personer til å medundertegne protokollen
- f) Godkjenning av dagsorden



g) Avgjørelse av metode for stemmegiving

Styret ønsker at stemmegiving skjer verbalt eller ved bruk av markering under videomøtet, eventuelt ved avsendelse av SMS eller e-post til møteleder. De som møter fysisk avgir stemme i møtelokalet

2. Gjennomgang av styrets årsberetning for 2020

Styrets årsberetning for 2020 følger som vedlegg til innkallingen.

3. Årsregnskap 2020 med revisors beretning

Årsregnskapet og revisjonsberetning følger som vedlegg til innkallingen (forbehold om at den først vil foreligge til årsmøtet).

4. Godkjenning av styrets honorar for 2020

Styret foreslår styret styrehonorar med kr. 15.000,- til henholdsvis Jan Andresen, Jane Gjerde, Dag Stadheim og Julie Slaatten. Styret foreslår at dette skal gjelde for utbetaling av styrehonorar for året 2020 som utbetales i 2021.

5. Valg

Styret har i denne perioden bestått av følgende representanter:

Dag Stadheim, styreleder valgt på årsmøte 2020
Jane Gjerde, styremedlem valgt på årsmøte 2020
Jan Andresen, styremedlem valgt på årsmøte 2019
Julie Slaatten, varamedlem valgt på årsmøte 2020

Henriette Sillerud ble valgt som varamedlem på årsmøte for 2020, men trakk seg fra vervet i styreperioden.

Styreleder Dag Stadheim stiller sin plass til disposisjon
Styret foreslår gjenvalg av Jan Andresen som styremedlem.
Det kan velges ytterligere et varamedlem.

Det er viktig at vi mottar kandidater til valg som både styremedlem og varamedlem som bor i sameiet.

6. Forslag om vedtektsendring med forbud mot installasjon av gasspeis

Styret har mottatt henvendelse om mulighet for etablering av gasspeis i leiligheten i sameiet. Styret har undersøkt vilkårene og ansvaret for dette.

Det er ikke bare den enkelte seksjonseieren, men styremedlemmer som har et eget ansvar for at gassanlegg brukes lovlig og sikkert. Grunnen til at DSB påpeker at styremedlem har et særlig ansvar er at manglende vedlikehold og feil bruk kan føre til alvorlige ulykker. Styret har ansvar for å melde inn hvert enkelt gassanlegg til DSB før det tas i bruk. Styret skal blant annet kunne fremlegge:

- dokumentasjon fra gasselskapet som viser at gassanlegget er konstruert, bygget, vedlikeholdt og kontrollert i samsvar med regelverket

- dokumentasjon av at anlegget driftes, vedlikeholdes og kontrolleres på en sikker måte
- situasjonsplan som gir en oversikt over plassering av tank, rør med videre
- risikoanalyse på anlegget som er oppdatert ved eventuelle endringer
- beredskapsplan hvor også ulykker med gass er tatt med
- avtale med uavhengig kontrollør (teknisk kontrollorgan eller akkreditert inspeksjonsorgan) om systematisk tilstandskontroll av gassanlegget
- kontroll av at det utføres vedlikehold/service og kontroll av anlegget inne i leilighet (må kunne dokumenteres)
- kontroll av at monterings- og bruksanvisning for apparat og anlegg er i bruk
- kontroll av at beboer er kjent med beredskapsplanen som foreligger for boligsameiet
- ansvar for at det er god lufting på terrasser hvor det oppbevares gass eller hvor rør for avgass fra gasspeis kommer ut
- ansvar for at eier sjekker slanger, koblinger og pakninger jevnlig, og bytter de ut hvis det er tegn til lekkasje

Selv om seksjonseier inngår avtale med en leverandør om kontroll og vedlikehold har styremedlemmer fortsatt et eget ansvar for det ovenstående.

Om risikoen skriver DSB:

Gasslekkasje i en leilighet kan raskt få konsekvenser for øvrige beboere. Propangass (LPG) er tilsatt lukt for raskt å kunne oppdage lekkasje. Gass som lekker ut kan gjøre lufta eksplosjonsfarlig og kan antennes av for eksempel åpen ild, glødende tobakk eller elektrisk gnist. Propan er tyngre enn luft og vil ved en lekkasje samles på laveste punkt. Det er ikke tillatt å oppbevare propanflasker i kjeller eller loft. Flaskene skal oppbevares stående på stabilt underlag.

Med bakgrunn i det ovenstående fremmer styret følgende forslag til nytt siste ledd i § 13 i vedtektene:

Det er ikke tillatt å installere gasspeis i leiligheten. Styret kan heller ikke samtykke til dette.

7. Forslag om endring av vedtektene med hensyn til bruk av leilighet

I sameiets husordensregler har vi følgende bestemmelser:

Fra kl. 2300 til 0800 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

T.V., musikkanlegg og musikkinstrumenter skal brukes slik at naboene ikke sjeneres. Spesielle selskapheter forhåndsvarsles naboene.

Formålet med bestemmelsen er dels å minne om at alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og minne om at det er en periode av døgnet der det skal være stille.

Husordensreglene spesifiserer ikke noe særskilt om arbeid med oppussing av leiligheten eller andre aktiviteter som kan skape støy, men reglene gjelder selvsagt for alle former for aktiviteter som kan skape støy. Må du utføre slike arbeider må de varsles i god tid på forhånd, det vil si så snart arbeidet er planlagt.

Vi har ingen bestemmelser om bruk av leilighetene i vedtektene.

På denne bakgrunn foreslår styret at følgende tekst i nye bestemmelser tas inn i vedtektene (forslag til bestemmelser skal være i samsvar med gjeldende eierseksjonslov):

§ 15. Bruk av leilighet

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget eller arealet som er avtalt eller forutsatt. Bruksenheten og fellesarealene må uansett ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

En seksjonseier kan med forutgående skriftlig samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesareal som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlems nedsatte funksjonsevne. Seksjonseieren skal besørge og bekoste tiltakene. Styret kan stille som vilkår at seksjonseieren sørger for å innhente offentlig rettslig godkjenning der det er nødvendig, samt besørger og bekoster tilbakeføring til opprinnelig tilstand når det ikke lenger er behov for tiltaket.

Mellom kl. 23.00 og 08.00 skal det være ro i leilighetene. Utenfor perioden 08.00 og 21.00 må det ikke drives musikkøvelser, benyttes høyttaler, utføres vedlikeholdsarbeid eller drives annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for naboer. Alle arbeider som kan volde sjenanse og ulempe for andre i denne perioden skal varsles så snart de er planlagt og med minst 14 dager før arbeidene skal utføres.

§ 16. Forandringer

Forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel oppsetting av markiser, utelys, antenner eller skilt ut over det som er fastsatt i punkt 6. Andre forandringer av fasaden, endring av belegget på balkong, forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes.

Alle forslag til arbeider og valg av gjennomføringsmåter som ønskes benyttet skal være godkjent av autorisert eller annet nødvendig teknisk kontrollpersonell før søknad om godkjenning fremmes. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret.

Seksjonseier har ikke rett til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av styrets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette omfatter for eksempel endring av romløsning. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseier å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Alle tiltak må, selv om styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for seksjonseierens regning og risiko.



Seksjonseiere må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for sameiet.

§ 17. Inspeksjon

Seksjonseier plikter å gi den som handler på vegne av sameiet adgang til bruksenheten for periodisk ettersyn, for eksempel for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner. Sameiet har adgang til å foreta den inspeksjon som er nødvendig for kontroll med at seksjonseierens vedlikeholdsplikt blir oppfylt.

Når seksjonseieren skal overdra seksjonen kan sameiet kreve tilgang til bruksenheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider seksjonseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av seksjonen.

Unnlattelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for sameiet verken overfor ny eller nåværende seksjonseier.

Videre plikter seksjonseieren å gi den som handler på vegne av sameiet adgang til bruksenheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på bruksenheten eller eiendommen for øvrig.

Ved krav om inspeksjon skal styret så langt som det er mulig å gi seksjonseieren skriftlig varsel med minst 14 dager.

Vedtak om endringer krever to tredjedeler av stemmene som avgis ved avstemmingen.

Vedlegg:

- Styrets årsberetning for 2020
- Årsregnskap for 2020
- Revisjonsberetning for 2020 (forbehold om at den først vil foreligge til årsmøtet)
- Vedtekter slik de lyder før årsmøtet

Fullmakter:

Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig, som må fremlegge skriftlig datert fullmakt.

Med vennlig hilsen
Sameiet Industrigaten 42
for styret

Dag Stadheim
(sign)
styreleder



SAMEIET INDUSTRIGATEN 42

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020

Styret har i denne perioden bestått av følgende representanter:

Dag Stadheim, styreleder valgt på årsmøte 2019 (alltid på valg)
Jane Gjerde, styremedlem valgt på årsmøte 2019
Jan Andresen, styremedlem valgt på årsmøte 2019
Julie Slaaten, varamedlem valgt på årsmøte 2019

Boligselskapets styremedlemmer og varamedlemmer består av to kvinner og to menn. Det er styret fornøyd med. Sameiet har ingen ansatte. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av styremedlemmer. Styret har på hvert årsmøte oppfordret kvinner til særskilt å akseptere valg som styremedlem. Vi vil hevde at dette har gitt resultater.

Det sittende styret har i 2020 hatt 7 styremøter (4/2, 10/3, 25/5, 8/7, 1/9, 5/10, 7.12) og behandlet gjennomsnittlig 15 -20 saker på hvert styremøte.

Det ble avholdt ordinært årsmøte 18. juni 2020. Det ble ikke avholdt ekstraordinære årsmøter i 2020.

Honorar til styremedlemmer

I perioden er det utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer slik som fremgår av regnskapet. Styremedlemmene har for styrearbeid utført i 2019 mottatt styrehonorar stort kr. 69.000,-. Honoraret ble fastsatt på årsmøtet avholdt i 2020.

Honorar for advokatbistand til styreleder Dag Stadheim har for 2019 utgjort kr. 117.500,-, beløpet inkluderer merverdiavgift.

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Boligsameiet ligger i Oslo.

Forretningsførsel og revisjon:

Sameiets forretningsfører er Hammersborg Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo.



Sameiets revisor er; RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen, v. Cecilie Tronstad, Postboks 1312 Vika, 0112 Oslo.

Vaktmestertjeneste og renhold

Sameiets vaktmestertjeneste utføres av Bygård Vaktmesteren AS. De utfører også renhold av fellesareal.

Styret presiserer at den enkelte seksjonseier ikke er berettiget til å tilkalle bistand fra sameiets forretningsfører eller andre for å utbedre mangler, avverge fare for skade eller skade på fellesareal, herunder fellesinnretninger. Varsel om slike forhold skal gis til sameiets styre.

Rørleggerforbindelse

Det er inngått rammeavtale med Vinderen Rør.

Elektrikerforbindelse

Det er inngått rammeavtale med Electris AS.

Forsikring:

Det er ikke registrert og behandlet noen forsikringsmessig skade verken i tilknytning til leilighet eller fellesareal i 2020. Sameiets gårdeierforsikring ble fra januar 2017 tegnet med Berkley Insurance.

Ved skadesaker skal henvendelse foretas til forretningsfører Hammersborg Eiendomsforvaltning AS tlf 22 86 59 99. Seksjonseier er ikke berettiget til selv å melde skader og ta i bruk sameiets gårdeierforsikring. Dette skal besluttes av styret.

Vi gjør beboerne oppmerksom på at privat innbo, inventar og eiendeler må forsikres av den enkelte seksjonseier. Dersom det er mulig bør seksjonseier forsikre seg om at forsikringen gjelder gjenstander som oppbevares i boder.

Oversikt over beboere - utleie

Styret har utarbeidet oversikt over seksjonseiere og beboere i de enkelte seksjonene. Denne blir fortløpende ajourført. Denne viser for første gang at mindre enn halvparten av boligseksjonene er utleid. Det at eiere selv bor i leilighetene gir det beste grunnlaget for et godt bomiljø. Styrets drøm er at eier og beboere uansett også stiller på årsmøtet! For første gang er ingen boligseksjoner eid av selskaper.

Mislighold og ordensregler

Styret har behandlet tre saker knyttet til husbråk i 2020.

Styret bemerker at den generelle viljen til å overholde ordensregler har blitt bedre.

Det gjelder i særdeleshet for renovasjonsordningen som alle nå ser ut til å forstå hvordan skal utføres.



Skilting er fortsatt ikke enhetlig og alle må passe på at alle nøkler overleveres ved eierskifte. Styret minner om at gjenstander ikke skal henses i oppgangene, bakgården eller i andre deler av fellesareal og at ytterdører skal holdes lukket.

Kommunikasjon med seksjonseiere og beboere

Styret minner om at sameiet har opprettet en egen e-postkonto; industrigata42@gmail.com, som kan benyttes til å gi styret beskjeder. Den blir lest av en gang i uken og saker som anmeldes vil bli behandlet på det styremøte som følger nærmest etter at meldingen er avgitt.

Det er i tillegg opprettet en hjemmeside [www.brønnøysundregistrene.no](#) hvor man kan komme i kontakt med styret, samt finne Vedtekter, husordensregler, internkontrollrutiner, stureinstruks etc.

Det er også blitt laget ett velkomstbrev som vil bli gitt til nye eiere og nye beboere i sameiet.

Omsetning av seksjoner

Fire seksjoner er solgt i 2019.

Styret har vedtatt at det skal innkreves et gebyr fra seksjonseiere som skal selge sin seksjon gebyret skal være 4 ganger rettsgebyret.

Fullmakt for forretningsfører til å samtykke til eiendomsoverdragelser

Styret har utstedt fullmakt til forretningsfører til å påtegne overdragelseserklæringer etter at styret har truffet vedtak om godkjenning. Brækhus Eiendom har dermed fullmakt til å ordne godkjenning overfor kjøper, selger, megler og Statens kartverk.

Saker styret har arbeidet med i 2020

BTS Rørrehabilitering gjennomførte rehabilitering av avløpsrør i februar 2020. Dette ble nærmere behandlet i styrets årsberetning for 2019. Kostnaden ble begrenset til kr. 64.000,- til BTS Rørfornyning AS, ca kr. 9.000,- til Trafikkjentene AS og Oslo kommune for parkeringstillatelse og kr 5.633,- til Hibas AS for leie av toalett. Kostnaden er dekket av sameiets sparekonto for vedlikeholdsoppgaver.

Norsk Brannvern gjennomførte mot slutten av 2019 kontroll av røykvarslere og brannslukkeapparat i leilighetene og på fellesareal, jf styrets årsberetning for 2019. Det var flere leiligheter med betydelige mangler. De fleste mangler er rettet etter betydelig påtrykk fra styret.

I to seksjonere er det satt i gang en omfattende rehabilitering av leilighet, og styret har fått tilsendt byggeteknisk dokumentasjon av det som er gjort.

Styret hadde også i 2000 oppdrag med å oppsøke gjenstander som ble hensatt i bakgård, oppganger og på vaskerommet. Dette er til slutt i mange tilfeller kastet mot godtgjørelse fra sameiet.



Alle blomsterkasser på balkongene ble i løpet av 2000 fjernet.

Pipedeksel på luftepipe knyttet til leilighet i oppgang B har blåst av. Dette er besluttet utbedret neste gang sameiet må bestille lift til arbeid i sameiet

Feil ved varmekabler i takrennedløp er utbedret.

Et inntakssikringsskap som stod inntil fasaden på fortauet mot Industrigaten 42 er fjernet og ledninger lagt ned i fortauet.

Det ble lagt ned brostein og satt opp en sittegruppe innerst i bakgården.

Bogstadveien 29 AS har fremmet søknad til Oslo kommune om utbygging av 2.etasje fra næring til bolig. Det skal bygges tre leiligheter i andre etasje. Styret har påklaget forholdet. Søknaden ble først trukket, men så fremmet på nytt i korrigert versjon i 2021. Den nye søknaden er også påklaget. Det er søkt om å få etablere uteareal på taket og utenfor leilighet i andre etasje ut mot sameiets bakgård.

Ved styrtregn slo ikke vannpumpen som er plassert i en kum i rommet med el-tavle seg på. Resultatet ble overforsvømmelse og slamavsetning på kjellergulvet i oppgang A og B. Det er anskaffet en ny vannpumpe som er plassert i kum i kjellergangen i oppgang A.

Det er til stadighet tagging på fasaden mot Industrigaten og styret har nå inngått åravtale med et selskap om fjerning av tagging.

Det vi har oppfattet at er et tilfluktsrom er ikke det. Styret vedtok at dette rommet heretter benyttes som et redskapsrom for styret.

På det ordinære årsmøtet for 2020 ble det vedtatt at styret har fullmakt til å engasjere fagkyndig til å utbedre skiferforblending på fasaden ut mot Industrigaten i samsvar med rapport datert 5. desember 2019 fra takstmann Bernt Ivar Thorsen. Arbeidet vil bli utført sommeren 2021

På det ordinære årsmøtet ble det vedtatt at styret har fullmakt til å engasjere maler til å male og utbedre smyglister på fasaden ut mot Industrigaten i samsvar med rapport datert 5. desember 2019 fra takstmann Bernt Ivar Thorsen. Styret har søkt etter tilbud for å få utført disse arbeider

Styret har vedtatt at det ikke skal være adgang til å etablere gasspeiser i seksjonene og vil fremme forslag til bestemmelse i sameiets vedtekter om dette.

Uvedkommende har tatt seg inn i bakgården via naboeiendommen. Ved et tilfelle har en person forsøkt å komme seg inn i en leilighet gjennom vindu i leiligheten. Styret arbeider med å få satt opp gjerde der det er lavest mot naboene i bakgården.

Ødelagt glassrute i oppgang B er reparert.



Aktivitet i leilighetene i coronatider

Det er arbeidsgiver som skal finne løsninger der en arbeidstager er pålagt hjemmekontor og det ikke er mulig å ordne dette på forsvarlig vis, men styret ber alle beboere å vise varsomhet med støyende aktivitet, herunder rehabiliteringsarbeider i disse coronatider. Slike arbeider bør utsettes og uansett varsles i så god tid som mulig.

REGNSKAP OG ØKONOMI

Sameiet har ikke lenger negativ, men positiv egenkapital. Det skyldes overskudd på drift, at lån er nedbetalt og det ikke er tatt opp nye lån. Det er definitivt grunnlag for fortsatt drift i 2020. Løpende fellesutgifter dekker de løpende driftskostnader.

Styret har vedtatt å holde fellesutgifter uendret for 2021.

Styret vedtok at det ikke er regningssvarende å knytte sameiet til forretningsførers styreportal. Fellesutgifter utlignes som tidligere og seksjonseier kan legge betalingene inn i sin nettbankløsning.

For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt noen vesentlige forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Oslo, 7. juni 2021

Sameiet Industrigaten 42

Dag Stadheim
Styreleder

Jane S Gjerde
Styremedlem

Jan Andresen
Styremedlem



Resultatregnskap 2020

BRÆKHUS

Sameiet Industrigaten 42
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	889 236	889 236	894 000	894 000
Andre leieinntekter		13 500	18 000	0	10 000
Andre inntekter		60 907	57 642	58 000	58 000
Sum driftsinntekter		963 643	964 878	952 000	962 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	78 729	70 742	73 000	81 000
Revisjonshonorar	4	6 521	6 404	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		50 497	49 592	64 000	51 000
Andre honorarer		152 375	138 800	100 000	125 000
Forsikringspremier		52 101	46 210	51 000	56 000
Energikostnader		3 137	3 865	16 000	16 000
Kommunale avgifter	5	239 082	224 550	241 000	242 000
Andre driftskostn. eiendom	6	205 236	211 598	209 000	213 000
Driftskostnader administrasjon	7	6 828	6 267	6 000	8 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	87 468	31 051	110 000	110 000
Andre kostnader	9	5 006	5 993	1 000	5 000
Sum driftskostnader		886 980	795 073	878 000	914 000
Driftsresultat		76 663	169 806	74 000	48 000
Finansinntekter	10	1 022	2 330	2 000	2 000
Finanskostnader		8 332	11 201	10 000	7 000
Resultat av finansposter		-7 309	-8 871	-8 000	-5 000
Årsresultat		69 354	160 934	66 000	43 000

Resultatrapport 2020 for Sameiet Industrigaten 42



BRÆKHUS

Balanse pr. 31.12.2020

Sameiet Industrigaten 42
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	11	164 544	175 900
Bankinnskudd og kontanter	12	212 832	207 790
Sum omløpsmidler		377 376	383 690
Sum eiendeler		377 376	383 690
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		48 014	48 014
Årets resultat		69 354	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 13		117 368	48 014
Langsiktig gjeld			
Lån		170 631	211 774
Sum langsiktig gjeld 14		170 631	211 774
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		14 913	25 618
Påløpte rentekostnader		1 038	1 723
Leverandørgjeld		73 147	77 256
Annen kortsiktig gjeld	15	279	19 305
Sum kortsiktig gjeld		89 378	123 902
Sum gjeld		260 009	335 676
Sum egenkapital og gjeld		377 376	383 690

OSLO,
Styret for Sameiet Industrigaten 42

Dag Kristen Stadheim
Styrets leder

Jane Gjerde
Styremedlem

Jan Andresen
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Fellesutgifter fakturert	889 236	889 236
Sum fellesutgifter	889 236	889 236

Note 3 Lønnskostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	9 729	8 742
Styre- og møtehonorerar	69 000	62 000
Sum lønnskostnader	78 729	70 742

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 4 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	6 521	6 404
Sum revisjonshonorar	6 521	6 404

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.



Note 5 Kommunale avgifter

	2020	2019
Avløps-, kloakkavgift	46 899	42 441
Renovasjonsavgift	160 436	153 381
Vannavgift	31 746	28 728
Sum kommunale avgifter	239 082	224 550

Note 6 Andre driftskostnader

	2020	2019
Annet renhold	5 224	3 000
Brannalarm	0	12 305
Containerleie/-tømming	7 237	16
Driftsmateriell	147	428
Kabel-tv/internett	105 054	103 166
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	237	478
Matteleie	4 132	3 860
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	3 094	1 888
Renholds midler	625	0
Snøbrøyting og strøing	0	6 825
Trappevask/renhold	39 216	38 604
Vaktmestertjeneste, fast	40 271	41 028
Sum andre driftskostnader eiendom	205 236	211 598

Note 7 Driftskostnader administrasjon

	2020	2019
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	5 349	4 875
IT kostnader	586	136
Porto	893	1 256
Sum driftskostnader administrasjon	6 828	6 267

Note 8 Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
Annet rep. og vedlikehold	8 656	0
Egenandel forsikring	0	6 000
Elektrikerarbeid	16 518	0
Glassarbeid	0	3 208
Rørleggerarbeid	62 294	0
Takarbeid	0	21 844
Sum reparasjoner og vedlikehold	87 468	31 051

Note 9 Andre kostnader

	2020	2019
Andre kostnader	144	20
Bank og kortgebyr	4 868	4 300
Kostnader gen.fors/årsmøter	0	1 673
Øre-/kroneavrunding	-5	0
Sum andre kostnader	5 006	5 993

Note 10 Finansinntekter

	2020	2019
Renteinntekter av bankinnskudd	540	1 857
Renter kundefordringer	482	473
Sum finansinntekter	1 022	2 330



Note 11 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	-12 800	-6 942
Kunderestanse	14 913	25 618
Kundefordringer	2 113	18 676
Andre fordringer	0	70
Periodisering forsikring	55 593	52 101
Periodisering kabel TV	106 838	105 054
Andre kortsiktige fordringer	162 432	157 225
Sum kortsiktige fordringer	164 544	175 900

Note 12 Kontanter og bankinnskudd

	2020	2019
Bank Nordea Skattetrekk	0	17
Bank Nordea Kapitalkto. 17218	105 329	116 065
Bank Nordea Driftskto. 22710	107 503	91 707
Sum kontanter og bankinnskudd	212 832	207 790

Note 13 Egenkapital

	2020	2019
Annen egenkapital	48 014	48 014
Sum egenkapital 01.01	48 014	48 014
Årets resultat	69 354	0
Sum egenkapital 31.12	117 368	48 014

Note 14 Langsiktig gjeld

	2020	2019
Lån Nordea 00349	170 631	211 774
Sum langsiktig gjeld	170 631	211 774

Gjelden er ikke pantsikret. Långiver er Nordea. Lånene omhandlet utskiftning av inngangsdører til seksjonene, samt takrenner og nedløp. I tillegg ble fasadene pusset opp i 2014. Rentesatsen pr. 31.12.20 er 3,65% p.a. Lånet betales over 4 terminer i året, og løper til 2024.

Note 15 Kortsiktig gjeld

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	279	19 305
Sum annen kortsiktig gjeld	279	19 305



SAMEIEVEDTEKTER

FOR

SAMEIET INDUSTRIGATEN 42

Sist endret (§ 12 annet ledd følgende) på sameiermøte 9. april 2014 og (12. siste ledd og §13 siste ledd) på sameiermøte 5. Mars 2014 og 21. november 2017, § 5 nytt siste ledd på årsmøte 6.3.2019

- § 1. Sameiets navn er Industrigaten 42.
Eiendommen gnr. 215, bnr. 97, Industrigaten 42 i Oslo, ligger i sameie mellom eierne av 24 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes innbyrdes verdi.
- § 2. Sameiets formål er å eie og sikre forsvarlig drift av eiendommen, Industrigt. 42.

Til andelen er knyttet eksklusiv bruksrett til leiligheter/forretningslokaler overensstemmende med følgende fordeling:

Seksjon nr.	Andel nr.		
1	1 - 16	Forr. lok.	1. Etg.
2	17 - 31	Forr. lok.	1. Etg.
3	32 - 37	Leil. oppg. B	1. Etg.
4	38 - 44	Leil. oppg. B	1. Etg.
5	45 - 50	Leil. oppg. C	1. Etg.
6	51 - 57	Leil. oppg. C	1. Etg.
7	58 - 65	Leil. oppg. A	2. Etg.
8	66 - 73	Leil. oppg. A	2. Etg.
9	74 - 81	Leil. oppg. B	2. Etg.
10	82 - 89	Leil. oppg. B	2. Etg.
11	90 - 97	Leil. oppg. C	2. Etg.
12	98 - 105	Leil. oppg. C	2. Etg.
13	106 - 113	Leil. oppg. A	3. Etg.
14	114 - 121	Leil. oppg. A	3. Etg.
15	122 - 129	Leil. oppg. B	3. Etg.
16	130 - 136	Leil. oppg. B	3. Etg.
17	137 - 145	Leil. oppg. C	3. Etg.
18	146 - 153	Leil. oppg. C	3. Etg.
19	154 - 162	Leil. oppg. A	4. Etg.
20	163 - 171	Leil. oppg. A	4. Etg.
21	172 - 180	Leil. oppg. B	4. Etg.
22	181 - 189	Leil. oppg. B	4. Etg.
23	190 - 198	Leil. oppg. C	4. Etg.



24 199 - 207 Leil. oppg. C 4. Etg.

- § 3. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke er i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av enkelte boder og andre rom. Den avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.
- § 4. Sameierne har ikke oppløsnings-, forkjøps- eller innløsningsrett som ellers måtte følge av eierseksjonslovgivningen.
- § 5. Sameierne har rett til å overdra og pantsette sine seksjoner. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.

Overdragelse skal godkjennes av styret. Godkjennelsen kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameierne har rett til å bortleie (fremleie) sine seksjoner. Styret kan gi nærmere regler for bortleie, og kan forlange kontrakt for bortleie fremlagt. For øvrig får bestemmelsene i første og annet ledd tilsvarende anvendelse.

Den som avhender eller leier ut en seksjon skal betale et gebyr på fire ganger rettsgebyret til sameiet for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskifte, bytte av leietaker, samt godkjenning av erverver og ny leietaker.

- § 6. Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til sameiebrøken. Ovenfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jr. eierseksjonsloven § 24.

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, utsteder den enkelte sameier en pantobligasjon til sameiet med pant i seksjonen og prioritet etter 80 % av lånetakst over seksjonen til enhver tid. Sikkerhetsbeløpene er fastsatt etter sameiebrøken.

- § 7. Fellesutgifter så som vann- og kloakkutgifter, renovasjonsavgifter, utgifter til belysning, oppvarming og vedlikehold av fellesrom med inventar, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøken.

Dette gjelder likeledes utgifter til renhold av fellesrom, trapper og oppganger. Vedlikeholdsutgifter vedrørende teknisk anlegg som bare er til nytte eller brukes av enkelte seksjonseiere dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseiere.



Premie for bygningskasko fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at seksjonseierne som bruker seksjonene på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.

Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøken.

Til dekning av fellesutgiftene skal det månedlig og forskuddsvis innbetales et fastsatt beløp til Sameiets bankkonto.

- § 8.** Sameiet ledes av et styre som består av 3 medlemmer og 2 vararepresentanter, og som velges av sameierne for 2 år av gangen.

Styret konstituerer seg selv.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen.

Styret kan engasjere forretningsfører.

Utad forpliktes Sameiet av styret ved formann og ett styremedlem i fellesskap.

Ved stemmelikhet ved avstemming i styret skal det anses som om det ikke er truffet noe vedtak.

- § 9.** Årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Årsmøte innkalles med 14 dagers skriftlig varsel.

På årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Budsjett.
3. Valg av styre med varamedlemmer.
4. Valg av revisor.
5. Fastsettelse av godtgjørelse til forretningsfører.
6. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

- § 10.** Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller dersom minst 2 av sameierne fremsetter krav om det, og samtidig avgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte innkalles med 14 dagers skriftlig varsel. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle saker som er nevnt i innkallelsen.

- § 11.** På årsmøte og ekstraordinært årsmøte har hver sameier stemmerett etter sin/eller sine seksjoner.



Vedtektsendring krever 2/3 stemmeflertall av fremmøtte sameiere. Andre vedtak fattes ved alminnelig flertall.

En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt.

En sameier kan ikke ha mer enn en fullmakt.

- § 12. Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av sameiebrøken.

Eier av seksjon 6 har ansvar for vedlikehold av alt fellesareal og alle fellesinnretninger, herunder ansvar for å besørge og bekoste utbedringer av mangler, som ble endret i 2013.

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Seksjonseier har herunder plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, vannlås og sluk, samt vann- og fuktsperre på vegger og tak i bruksenheten. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppsteking og rens av innvendig kloakkledning frem til egen vannlås.

Seksjonseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann. Maskiner som er tilkoblet rørnettet for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrensere som stopper inntak av vann ved lekkasje.

Seksjonseier har plikt til å sørge for at i rom som ikke har sluk eller som ikke har vannrett gulv skal vanninstallasjoner enten ha overløp eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Kravet kan oppfylles med installering av automatisk lekkasjestopper og med det menes en fuktføler som gir signal til en magnetventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal. Kravet gjelder også ismaskiner, kaffemaskiner og lignende som er montert direkte mot trykkvann.

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige dispensasjon. Dispensasjon kan bare gis dersom seksjonseieren kan dokumentere gode grunner for dyrehold og at dyreholdet ikke kan være egnet til å være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere, andre brukere av leiligheter i sameiet eller sameiet. Alminnelige velferdshensyn er ikke tilstrekkelig god grunn.



Eier av seksjon 6 har ansvar for vedlikehold av fellesareal, herunder ansvar for å besørge og bekoste utbedringer av mangler som ble endret i 2013.

- § 13. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt og/eller vesentlig mislighold, også av ikke-økonomisk art, kan Sameiet treffe beslutning om at vedkommende skal fraflytte eiendommen.

Seksjonseier, leietager eller andre er ikke berettiget til å tilkalle bistand fra sameiets forretningsfører eller andre for å utbedre mangler, avverge fare for skade eller skade på fellesareal, herunder fellesinnretninger. Varsel om slike forhold skal gis til sameiets styre. Ved tilkalling i strid med dette må seksjonseier selv bære kostnadene ved slik tilkalling.

- § 14. Ved erverv av seksjon skal erververen ha gjennomgått sameiets vedtekter og husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg. Seksjonseier har rett til å overdra seksjonen på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av sameiermøter.



SAMEIET INDUSTRIGATEN 42

F U L L M A K T

Undertegnede _____ (seksjonseier)

gir herved _____ (fullmektig)

fullmakt til å stemme på mine vegne på ordinært sameiermøte
den 29.juni 2021 i Sameiet Industriegaten 42.

Sted: _____

Dato: _____ 2021 _____
signature