



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	998 256 763
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	KULTURHUSGATA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

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:	Nicoline
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.05.2023

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, 23.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 743 031	1 700 556
Annen driftsinntekt		34 225	52 500
Sum inntekter		1 777 256	1 753 056
Kostnader			
Lønnskostnad	2	102 690	91 166
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	1 781 674	1 696 665
Sum kostnader		1 884 364	1 787 831
Driftsresultat		-107 108	-34 775
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 617	140
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 617	140
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-104 491	-34 635
Totalresultat		-104 491	-34 635
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-104 491	-34 635
Sum overføringer og disponeringer		-104 491	-34 635



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		97 813	44 588
Andre fordringer		282 873	227 682
Sum fordringer		380 686	272 269
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		554 539	903 692
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		554 539	903 692
Sum omløpsmidler		935 225	1 175 962
SUM EIENDELER		935 225	1 175 962

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	840 541	945 032
Sum opptjent egenkapital		840 541	945 032
Sum egenkapital		840 541	945 032
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 254	125 072
Annen kortsiktig gjeld		84 430	105 857
Sum kortsiktig gjeld		94 683	230 929
Sum gjeld		94 683	230 929
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		935 225	1 175 962



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 564685

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 256 763
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KULTURHUSGATA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Nicoline
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 998 256 763
KULTURHUSGATA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 743 031	1 700 556
Annen driftsinntekt		34 225	52 500
Sum inntekter		1 777 256	1 753 056
Kostnader			
Lønnskostnad	2	102 690	91 166
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 781 674	1 696 665
Sum kostnader		1 884 364	1 787 831
Driftsresultat		-107 108	-34 775
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 617	140
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 617	140
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-104 491	-34 635
Totalresultat		-104 491	-34 635
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-104 491	-34 635
Sum overføringer og disponeringer		-104 491	-34 635



Organisasjonsnr: 998 256 763
KULTURHUSGATA BOLIGSAMEIE

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 97 813 44 588
Andre fordringer 282 873 227 682
Sum fordringer 380 686 272 269

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 554 539 903 692
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 554 539 903 692

Sum omløpsmidler 935 225 1 175 962

SUM EIENDELER 935 225 1 175 962

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 9 840 541 945 032
Sum opptjent egenkapital 840 541 945 032



Sum egenkapital	840 541	945 032
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	10 254	125 072
Annen kortsiktig gjeld	84 430	105 857
Sum kortsiktig gjeld	94 683	230 929
Sum gjeld	94 683	230 929
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	935 225	1 175 962



Organisasjonsnr: 998 256 763
KULTURHUSGATA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12690.00	11266.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	90000.00	79900.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	102690.00	91166.00



Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinært årsmøte 25.05.2023 for Kulturhusgata Boligsameie.

Møtested: Lørenskog hus - Framtig
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport 2022
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Kameraovervåkning. Krever 2/3 flertall
- Sak 6: Porttelefon utenfor ytterdør i etasje -2.
- Sak 7: Personvalg
- Sak 8: Valgkomitee



Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Petter Sandvik velges til møteleder. Hanne Johnsrud Fjellheim signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport 2022

Følgende vedlikehold og utbedringer ble utført i 2022.

1. NCR Gravco utførte vedlikehold-spyling av vannrør i alle leiligheter på kjøkken og bad.
2. Hele heisrappa fra etasje -2 til 6 ble malt. Korridoren med leiligheter i etasje 1 ble malt etter samme mønster. Beskyttende stål-hjørnelister ble montert i de fleste hjørner.
3. Vi har hatt en sak gående mot Cembrit vedrørende fasadeplater som flasser. Vi har ikke fått gjennomslag for våre krav. Cembrit hevder imidlertid at selv om platene flasser, så er de teknisk like holdbare mot fukt etc. Det fikk vi bekreftet i juni 2022 under en større befarings med personer fra både Cembrit, Bori og entreprenør Backe Romerike. Det vil koste 500 - 600 000 å skifte alle fasadeplatene. Vi sjekker opp med forsikringsselskapet.
4. Betydelig skader på glassvegg og fasadeplater etter hærverk i heisoppgang i etasje 1 ble utbedret. Boligkontoret i Lørenskog kommune har betalt alle regningene.
5. Montert evakueringsstol i 5. etasje. Stolen ble testet ok.
6. Heistrapp. Alle lamper ble skiftet til LED. LED lampene har sensorer basert på bevegelse og lys. (I 2020 ble alle lamper skiftet til samme LED i brantrappa). Sameiet registrerer lavere strømforbruk.
7. Ny Bori Portal.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."



Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 777 256 (mot budsjett 1 753 056)

Utgifter: 1 884 364 (mot budsjett 1 787 831)

Resultat: -107 108 (mot budsjett -34 775)

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes, og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Det er vanskelig å finne kandidater til styreverv.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 110000

Mot

"Forslag avvises"

Sak 5: Kameraovervåkning. Krever 2/3 flertall

Både Kulturhusgata Boligsameie og Metro I Brl. har vært utsatt for hærverk. Metro I Brl. har positive erfaringer fra sin kameraovervåkning. Kameraovervåkning virker preventivt, og øker sannsynligheten for at synderen må betalt for sine ugjerninger. Metro 1 brl. har kameraovervåkning. Der filmet de en person som åpnet postkassene med brekkjern. Styrets innstilling er å installere tre kameraer ved inngangspartiet i etasje 1, samt ett kamera ved inngangen i etasje -1. Dette for å redusere sannsynligheten for innbrudd i postkasser. Totalprisen blir ca. 100 000 kroner. Ingen månedlige kostnader. Kameraovervåkning kun i etasje 1 vil kosta ca. 80 000 kroner totalt.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport innstiller på kameraovervåkning både i etasje -1 og etasje 1.



Mot

"Forslag avvises"

Sak 6: Porttelefon utenfor ytterdør i etasje -2.

Porttelefon utenfor ytterdør i etasje -2.

Bakgrunnen for forslaget er å kunne slippe inn besøkene direkte fra garasjekjeller uten å gå ned for å låse opp. Pris ca. kr. 60 000. Forlaget krever kun alminnelig flertall.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styret innstilling er å følge opp et eventuelt flertall.

Mot

"Forslag avvises"

Sak 7: Personvalg

To av fire styremedlemmer trekker seg etter valgt periode på to år.

Begge vararepresentantene trekker seg.

Valgkomiteen har i den forbindelse brukt mye tid på å finne aktuelle kandidater. det har ikke vært enkelt.

Hele styret er nå foreslått valgt for to år. Det er ikke ideelt, men det var eneste alternativ.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Petter Sandvik

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Bjarni Dagbjartsson
- Sara Ingrid Gunvor Claesson

Kandidater til **Vararepresentant (1 år)**:

- Hanne Johnsrud Fjellheim
- Ole Schjetne

Sak 8: Valgkomitee

Kandidater til **Valgkomitee**:

- Roar Nilsen



Kandidater til Styremedlem (2 år):



Kulturhusgata Boligsameie STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Petter Sandvik	(valgt for 2 år i 2021)
Nestleder	: Bjarni Dagbjartsson	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Harald Heggem	(valgt for 2 år i 2021)

Varamedlemmer til styret:

: Arild Wolla	(valgt for 1 år i 2022)
: Bjørn Walter Stang	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:

: Roar Nilsen	(valgt for 1 år i 2022)
: Solveig Flaem	(valgt for 1 år i 2022)

SELSKAPSFORMASJON

Kulturhusgata Boligsameie ble stiftet 15.02.2012 og har organisasjonsnummer 998.256.763.

Sameiet består av 41 boligseksjoner, fordelt på 1 bygninger.

Eiendommen har gnr 108, bnr 808 i Lørenskog kommune.

Sameiet benytter Telia for Internett og kabel TV.

Sameiet deler fyringssentral (Varmesentral 1) med Metro Vest Boligsameie

Sameiet har evig bruksrett til 37 parkeringsplasser i kjelleren. 4 av disse er markerte HC plasser.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.



STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Maling av hele heisrappa og etasje 1
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader/skader etter hærverk. Knusing av glassvegg og fasadeplater i november 2022 betales i sin helhet av Lørenskog kommune ved Boligkontoret.

Av andre større saker kan nevnes:

- Skifte av alle nødlys til LED
- Planer for årene fremover som beboerne må stemme over på årsmøte:
 - Kameraovervåkning (krever 2/3 flertall)
 - Porttelefon i etasje -2 ved ytterdør ut mot garasjeanlegget
 - Mindre plate foran sjakt for papir/papp
- Kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere. Nytt pulverapparat er montert i etasje 1.
- Alle sameiene og Metro I brl. bytter 1. juni 2023 vaktmester fra Laro til Vaktmester Andersen. Det gjelder både ute, - og inne-området, samt renhold.
- Kurs – møter

- Styret har et infoskriv som oppdateres og sendes ut til beboerne 2-3 ganger i året
- Sameiet har også en hjemmeside: [Velkommen til kulturhusgata bolig sameie](#)
- Sameiet har avholdt en sommersammenkomst med sang og musikk 22. juni 2022.

- Sameiet tegnet en ny driftsavtale med Metro Senter i mars 2023. Denne avtalen har en lavere pris enn den gamle, men med de samme tjenestene.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret



Kulturhusgata Boligsameie

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Kulturhusgata Boligsameie org.nr. 998256763



Resultatregnskap 2022

Kulturhusgata Boligsameie
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
	1	1 743 031	1 700 556	1 699 649
Felleskostnader				1 950 000
Annen driftsinntekt		34 225	52 500	0
Sum driftsinntekter		1 777 256	1 753 056	1 699 649
Kostnader				
Lønnskostnad	2	102 690	91 166	101 266
Konsulenttjenester	3	180 563	151 249	137 890
Kontingenter		2 650	2 050	2 650
Rep og vedlikehold	4	355 464	316 241	465 251
Forsikringer		76 396	74 340	78 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	394 725	431 437	375 000
Energi og fyring	6	335 770	241 476	225 000
Kabel-TV og telefoni		133 026	128 285	125 000
Driftskostnader	7	267 116	302 183	272 000
Andre driftskostnader	8	35 964	49 405	21 600
Sum driftskostnader		1 884 364	1 787 831	1 867 723
Driftsresultat før finansposter		-107 108	-34 775	-103 908
Finansielle poster				
Finansinntekt		2 617	140	250
Sum finansposter		2 617	140	400
Årsresultat		-104 491	-34 635	82 677
Overført til annen egenkapital	9	-104 491	-34 635	0
Sum disponering		-104 491	-34 635	0

Resultatrapport 2022 for Kulturhusgata Boligsameie



Balanse 31.12.2022

Kulturhusgata Boligsameie
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	249 571	216 807
Kundefordringer	97 813	44 588
Andre fordringer	33 303	10 875
Sum fordringer	380 686	272 269
Bankinnskudd, kasse o.l.	554 539	903 692
Sum omløpsmidler	935 225	1 175 962
SUM EIENDELER	935 225	1 175 962

Balanserapport 2022 for Kulturhusgata Boligsameie



Balanse 31.12.2022

Kulturhusgata Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	840 541	945 032
Sum egenkapital		840 541	945 032
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 254	125 072
Annen kortsiktig gjeld		84 430	105 857
Sum kortsiktig gjeld		94 683	230 929
Sum gjeld		94 683	230 929
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		935 225	1 175 962

Kulturhusgata Boligsameie

Odd Petter Sandvik
Styrets leder

Harald Heggem
Styremedlem

Iselin Veronica Myklebust Johannessen
Styremedlem

Bjarni Snær Dagbjartsson
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Kulturhusgata Boligsameie



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	396	396	0	0
Generelle felleskostnader	1 742 635	1 700 160	1 699 649	1 950 000
Sum felleskostnader	1 743 031	1 700 556	1 699 649	1 950 000

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	90 000	79 900	90 000	208 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	11 266	11 266	12 690
Sum lønnskostnader	102 690	91 166	101 266	220 690

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Note 3 Konsulent tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre konsulent tjenester	20 125	20 918	0	0
Forretningsførsel	91 384	88 812	91 390	95 533
HMS	20 625	0	21 500	22 600
Juridisk rådgivning	11 169	0	0	0
Revisjon	4 813	4 813	5 000	5 000
Teknisk bistand	31 627	35 475	15 000	30 000
Tilleggstjenester	820	1 231	5 000	5 000
Sum konsulent tjenester	180 563	151 249	137 890	158 133

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avfallsug-anlegg	10 897	14 412	18 000	18 000
Brannsikring	660	14 322	15 000	2 000
Bygninger	115 625	121 619	120 000	40 000
Egenandel	0	10 000	0	0
Elektro	99 330	3 017	30 000	10 000
Garasjer	0	29 683	10 000	20 000
Heis	45 434	43 339	40 000	45 000
Utvendig anlegg	16 433	29 774	25 000	40 000
Ventilasjon	53 181	42 388	207 250	47 250
VVS	13 905	7 688	1	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	355 464	316 241	465 251	232 250



Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kommunale avgifter	394 725	431 437	375 000	480 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	394 725	431 437	375 000	480 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	216 041	158 888	125 000	150 000
Strøm	119 729	82 588	100 000	101 000
Sum energi og fyring	335 770	241 476	225 000	251 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feing	0	5 280	8 000	5 500
Lokaler	4 996	0	0	0
Renhold	84 648	121 393	85 000	89 000
Sameie/velforening	92 052	92 052	93 000	92 100
Søppeltømming / container	3 750	3 506	4 000	4 000
Vaktmester	81 670	79 953	82 000	84 500
Sum driftskostnader	267 116	302 183	272 000	275 100



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	2 714	4 196	5 000	3 000
Kontormaskiner	0	149	0	0
Nøkler, låser, skilt	12 787	3 499	5 000	8 000
Sum driftsmateriale	15 501	7 844	10 000	11 000
Generalforsamling	4 171	4 856	7 000	5 000
Kurs, møter, konferanser	4 900	2 500	0	4 000
Lisenser/software	5 787	30 028	2 200	2 500
Porto	779	0	0	0
Rekvisita	100	0	0	0
Velferd	1 308	0	0	5 000
Sum kontorkostnader	17 045	37 383	9 200	16 500
Gave, ikke	1 000	1 500	0	2 000
Øredifferanser	-2	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 420	2 678	2 400	2 400
Sum andre kontorkostnader	3 418	4 178	2 400	4 400
Sum andre driftskostnader	35 964	49 405	21 600	31 900



Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	945 032	979 667
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-104 491	-34 635
Sum opptjent egenkapital 31.12	840 541	945 032

Note 10 Arbeidskapital


	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	945 032	979 667
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-104 491	-34 635
B. Årets endring i arbeidskapital	-104 491	-34 635
C. Arbeidskapital 31.12	840 541	945 032
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	935 225	1 175 962
- Kortsiktig gjeld	94 683	230 929
= Arbeidskapital 31.12	840 541	945 032



506 2022 Årsregnskap.pdf


Navn Dato
Heggem, Harald 2023-04-24

Identifikasjon

 Heggem, Harald


Navn Dato
Johannessen, Iselin V M 2023-04-24

Identifikasjon

 Johannessen, Iselin V M

Navn Dato
Dagbjartsson, Bjarni Snær 2023-04-24

Identifikasjon

 Dagbjartsson, Bjarni Snær

Navn Dato
Sandvik, Odd Petter 2023-04-24

Identifikasjon

 Sandvik, Odd Petter



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



INFORMASJON OM Kulturhusgata Boligsameie

Kulturhusgata Boligsameie (KBS) ble stiftet 15.02.2012.

Styret kan også kontaktes ved Styreleder Petter Sandvik på telefon 957 67 102, eventuelt nestleder Bjarni Dagbjartsson på telefon 482 33 667.

Styrets epostadresse blir endret fra kulturhusgataboligsameie@gmail.com til KBS@borimail.no

Mer informasjon på hjemmesiden: [Velkommen til kulturhusgata bolig sameie](#)

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

De er tilgjengelige på hjemmesiden, [Velkommen til kulturhusgata bolig sameie](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting. Alle beboere fikk utlever ny røykvarsler med 10 års garanti i desember 2021.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Sameiet har web-basert HMS-system for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen. Sameiet benytter Bori sitt HMS-system aktivt. Det gjelder brannvern, lekeplasser, kontroll av bygg og interiør etc. HMS-tiltak som er gjennomført er:

- Befaring med Brannplan Norge som resulterte i en rapport med en rekke avvik. Entreprenør Backe Romerike har rettet opp alle avvik i rapporten.
- Røykvarsler i alle etasjer i heistrappa
- Pulverapparat er montert i etasje -1 og 1.
- Test av nødlys gjør det nødvendig å skifte alle nødlys i blokka (til LED) i løpet av mars 2023.
- Månedlig kontroll av lekeapparater.
- Alle boenheter har fått utlevert ekstra røykvarsler med 10 års garanti



ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

VAKTMESTERTJENESTE

Sammen med Metro I brl., Bibliotekgata og Metro Vest Boligsameiet har KBS benyttet Vaktmester Laro for utvendig og innvendig vedlikehold de siste årene.

Fra og med 1. juni 2023 bytter alle ovennevnte til Vaktmester Andersen. KBS har benyttet Vaktmester Andersen tidligere.

RENHOLD

Gjennom vaktmester Laro har KBS benyttet firmaet Konge renhold til å vaske fellesarealene. Fra 1. juni vil sameiet benytte et firma for renhold gjennom Vaktmester Andersen.

VEKTERTJENESTE/KAMERAOVERVÅKING

Sameiet har avtale med Securitas om alarmmottak for heis

PARKERING

Sameiet disponerer i dag 37 parkeringsplasser med evigvarende bruksrett. 4 av 37 parkeringsplasser er HC-plasser som er plassert nær ytterdøren i etasje -2. De øvrige 33 parkeringsplasser er i selve garasjekjelleren bak den elektriske porten. Garasjekjelleren har 105 parkeringsplasser totalt. De benyttes av Kulturhusgata, Bibliotekgata og Metro Vest Boligsameie. Alle parkeringsplassene har infrastruktur for elbil ladestasjoner.

NØKLER

Nøkler kan fås ved henvendelse til styret. De må betales av den enkelte.

UTLEIE

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på www.bori.no.

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie er tillatt inntil **60** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.



KABEL-TV / BREDBÅND

Telia Norge AS

Sameiet har kabel og bredbåndavtale med Telia (tidligere GET).

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se

<https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder og annet tilhørende utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

Avtalen gir en standard TV pakke som kan utvides med flere kanaler mot betaling. Bredbåndet har en standard hastighet på 10 Mbps. Det skal være tilstrekkelig for de fleste. Hastigheten kan økes mot høyere kostnad.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut.

Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Sameiet har i alle år vært plaget med lekkasjer fra lokket og ned i etasje -1 undersnøsmeltingen. Metro Senter har erkjent at det er deres ansvar å rette opp. Mye er tettet, men fremdeles er der lekkasjer under stor snøsmelting. Sameiet vil fortsette å følge opp mot Metro senter fra og med våren 2023	2012-23
Avvik i Varmesentral 1 som sameiet har sammen med Metro Vest Boligsameiet. Mangelfull merking og dårlig sikring ble rettet opp.	2016-2018
Ytterdører. De fleste ytterdører var kun festet i selve dørmekanismen. En ytterdør falt ut. Entreprenør Backe Romerike rettet opp avviket og satt skruer i alle hengsler i alle ytterdører.	2016
Drenering fra fordelingsskap for vann med trykk. En eventuell vannlekkasje fra en leilighet, ville resultere i lekkasjer nedover i etasjene. Entreprenør Backe Romerike rettet opp avvik slik at eventuelle vannlekkasjer fra en leilighet, vil renne ut på badegulvet og ned i sluket i samme leilighet.	2016
Radonmåling i alle leiligheter og i kjellerbodområdet. Alle måleresultater var godt innenfor kravet.	2020
Nødtrapp. Alle lamper ble skiftet til LED. LED lampene har sensorer basert på bevegelse og lys.	2020
Montert evakueringsstol i 5. etasje. Stolen ble testet ok.	2020
Nødtrapp. Alle lamper ble skiftet til LED. LED lampene har sensorer basert på bevegelse og lys.	2020
Alle 6 lysrør i heisen ble erstattet med LED.	2021
Sluk ute. Slukene var montert for høyt i 6. etasje, og på taket. Vannet stod permanent i takrenna. Entreprenør Backe Romerike	2021



rettet opp avviket slik at vann i mindre grad ble værende i takrenna.	
Brannvern. Backe Romerike rettet opp alle avvik angitt i konsulentrapport fra Brannplan Norge.	2021
NCR Gravco utførte vedlikehold-spyling av vannrør i alle leiligheter på kjøkken og bad.	2022
Hele heisrappa og etasje 1 ble malt. Beskyttende stål-hjørnelister ble montert i de fleste hjørner.	2022
Vi har hatt en sak gående mot Cembrit vedrørende fasadeplater som flasser. Vi har ikke fått gjennomslag for våre krav. Cembrit hevder imidlertid at selv om platene flasser, så er de teknisk like holdbare mot fukt etc. Det fikk vi bekreftet i juni 2022 under en større befaring med personer fra både Cembrit, Bori og entreprenør Backe Romerike. Det vil koste 700 000 å skifte alle fasadeplatene. Vi sjekker opp med forsikringsselskapet.	2019-2022
Montert evakueringsstol i 5. etasje. Stolen ble testet ok.	2022
Heistrapp. Alle lamper ble skiftet til LED. LED lampene har sensorer basert på bevegelse og lys.	2022
Ny Bori Portal	2022-2023
Nøddlys. Samtlige nøddlys erstattes med LED	Mars 2023

Vedlikehold utføres i henhold til Sameiets vedlikeholdsplan.

FREMTIDIGE PLANER

På årsmøte må det stemmes over følgende:

- Kameraovervåkning i etasje 1, eventuelt også ett kamera ved inngangen til etasje -1. Prisen inkludert kabling vil ligge på 80 – 100 000 kroner. Forslaget krever 2/3 flertall
- Porttelefon utenfor ytterdør i etasje -2. Pris ca. kr. 60 000.
- Plate på ca. 11 x 11 cm foran papir-nedkastet til søppelsjakt. Hensikten er å redusere sannsynligheten for at papir/papp setter seg fast i nedkastet. Pris kr. 2 200.

Sommersammenkomst

Vi planlegger for en sommersammenkomst i juni også i år.

Sommersammenkomst betinger at noen beboere er villige til å arrangere sammenkomsten.

Fremtidig vedlikehold i 2023-2024

- Skifte av samtlige 41 Techem måler (energi og varmtvannsmåler) i hver leilighet. Det blir krevende å administrere da Techem må inn i hver leilighet i sameiet. Tilbudt pris i 2022 var 228 000 kroner
- 2024. Rens av ventilasjonssystemet i samtlige leiligheter.

FORSIKRINGER



Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Protector Forsikring ASA, **Forsikringsavtale nr: 2794615-1.1**

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til **Protector** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder på epost KBS@borimail.no. Utenfor kontortid gis det melding til Sameiets styreleder eller forsikrings selskapets vakttelefon 24 13 18 88



VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Petter Sandvik

for 2. år. Adresse: Kulturhusgata 3, 1473 Lørensl

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Bjarni Dagbjartsson

for 2 år. Adresse: Kulturhusgata 1, 1473 Lørensk

2. Navn: Sara Claesson

for 2 år. Adresse: Kulturhusgata 1, 1473 Lørensk

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Ole Schjetne

for 1 år. Adresse: Kulturhusgata 1, 1473 Lørensk

2. Navn: Hanne Johnsrud Fjellheim

for 1 år. Adresse: Kulturhusgata 1, 1473 Lørensk

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Roar Nilsen

Adresse: Kulturhusgata 1, 1473 Lørenskog

5. Som medlem av andre utvalg foreslås:

1. Navn:

Adresse.....

Dato: 16/3 /2023

I valgkomiteen for Kulturhusgata Boligsameie

Roar Nilsen
Roar Nilsen

Solveig Flaem
Solveig Flaem



VEDTEKTER

for

KULTURHUSGATA BOLIGSAMEIE

org. nr. 998 256 763

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 6.mars 2012.
Revidert og godkjent på årsmøte 21.april 2021.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Kulturhusgata Boligsameie

Sameiet består av 41 boligseksjoner i eiendommen gnr 108 bnr 808 Lørenskog Kommune. Boligseksjonene har bruksrett til et felles areal på gnr 108 bnr 807. Fellesarealet disponeres også av andre boligselskap på Metro.

Hver boligseksjon har bod i parkeringskjeller.

Boligsameiet har egen heis til parkeringskjeller som sameiet har ansvaret for.

Enkelte seksjonseiere har bruksrett til parkeringsplasser i parkeringskjeller. Fordelingen av plasser foretas av styret. Kjøp av ytterligere plasser avtales mellom seksjonseier og METRO ANS. Driftskostnadene for parkeringsarealet er regulert i egen driftsavtale med øvrige boligselskaper og METRO ANS (Steen og Strøm).

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong). Sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringssskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.



2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr av seksjonseier.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parkeringsplass(er) som er knyttet til den enkelte seksjon, kan ikke overdras uavhengig av seksjonen. Det er derfor ikke tillatt å beholde parkeringsplassen etter at man har flyttet og ikke lenger er seksjonseier. Styret kan pålegge salg av parkeringsplassen dersom dette ikke overholdes.



(5) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i seksjonseiermøte.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseier plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, montering av parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner



gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Boligsameiet betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som tjener boligssameiets bruk, herunder trappehus og heis til parkeringskjeller. Boligsameiet betaler for sin egen avfallsfjerning. Utgiftene under dette punktet fordeles mellom boligseksjonseier og borettslag iht avtale, deretter mellom seksjonseierne.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader i forbindelse med parkeringskjeller fordeles på seksjonseierne etter antall garasjeplasser de har bruksrett til, jfr. driftsavtale.

(4) Kostnader til drift/vedlikehold av bodareal fordeles på de enkelte seksjonseiere i forhold til antall seksjoner/andeler i boligselskapene B, D.

(5) Kostnader til drift av fellesareal gnr 108 bnr 807 fordeles mellom respektive borettslag og seksjonseier som brukere av areal etter fordelingsbrøk antall seksjoner/andelseiere.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.



5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 - 3) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.



7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

7-5 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. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. 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 seksjonseierens bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte 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.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsberetning, 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.

8-5 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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
- g) endring av vedtektene.

8-9 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, besluttet 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 etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 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.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



Til generalforsamlingen i Kulturhusgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kulturhusgata Borettslag som viser et underskudd på NOK 104 491. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Lillestrøm, 3. mai 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

03.05.2023 20.10.34

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