



## Årsregnskap for regnskapsåret 2020

Organisasjonsnr: 976 751 272  
Navn/foretaksnavn: SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

Brønnøysundregistrene  
13.05.2022

---

### Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



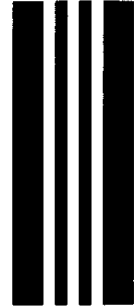
2021 100214



## Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

### VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2020

SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36 Postboks 6668 St Olavs Plass 0129 OSLO	Organisasjonsnr.	ESEK
	976 751 272	



Registrerte opplysninger per 20.08.2021		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2020	31.12.2020		

Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold	
		<input type="checkbox"/> Morselskap	<input type="checkbox"/> Ikke morselskap

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres  Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører  Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet  Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet  Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av  IFRS selskap  IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av  Funksjon selskap  Funksjon konsern.

Følges regnskapsreglene for små foretak?  Ja  Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den \_\_\_\_\_ Dato

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten

*Emnet*

#### Bare til bruk for Regnskapsregisteret

G  NYVE  Admr  Kregn Ja  Nei  Aktiv. regn

M  Rets  Ant.s

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ov.b	årsb	res	bal	e.bal	gj.bal	rev	i-rev	k-res	k-bal	k-n	k-rev	i-k-rev	n
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k-regn	kto	d.k	ik-iv	konsf	ifrs	fr-rev					funk	u.off	brev

BR-1001-11



Organisasjonsnr: 976 751 272  
SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 986 868	4 406 238
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 986 868</b>	<b>4 406 238</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		121 110	142 625
Annen driftskostnad		3 395 280	5 203 656
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 516 390</b>	<b>5 346 281</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>470 478</b>	<b>-940 043</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 803	1 745
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 803</b>	<b>1 745</b>
Annen finanskostnad		42 097	5 604
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 097</b>	<b>5 604</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 294</b>	<b>-3 859</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>455 184</b>	<b>-943 902</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>455 184</b>	<b>-943 902</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>455 184</b>	<b>-943 902</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>455 184</b>	<b>-943 902</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		455 184	-943 902
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>455 184</b>	<b>-943 902</b>



Organisasjonsnr: 976 751 272  
SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 600	30 210
Andre fordringer		153 873	473 367
Sum fordringer		169 473	503 577
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		741 421	1 185 682
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		741 421	1 185 682
Sum omløpsmidler		910 894	1 689 260
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>910 894</b>	<b>1 689 260</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		238 331	693 515
Sum opptjent egenkapital		-238 331	-693 515



Sum egenkapital	-238 331	-693 515
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	753 128	1 092 742
Sum annen langsiktig gjeld	753 128	1 092 742
Sum langsiktig gjeld	753 128	1 092 742
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	155	281
Leverandørgjeld	192 349	1 218 445
Annen kortsiktig gjeld	203 593	71 307
Sum kortsiktig gjeld	396 097	1 290 033
Sum gjeld	1 149 225	2 382 775
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>910 894</b>	<b>1 689 260</b>



Organisasjonsnr: 976 751 272  
SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 632730

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 751 272  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

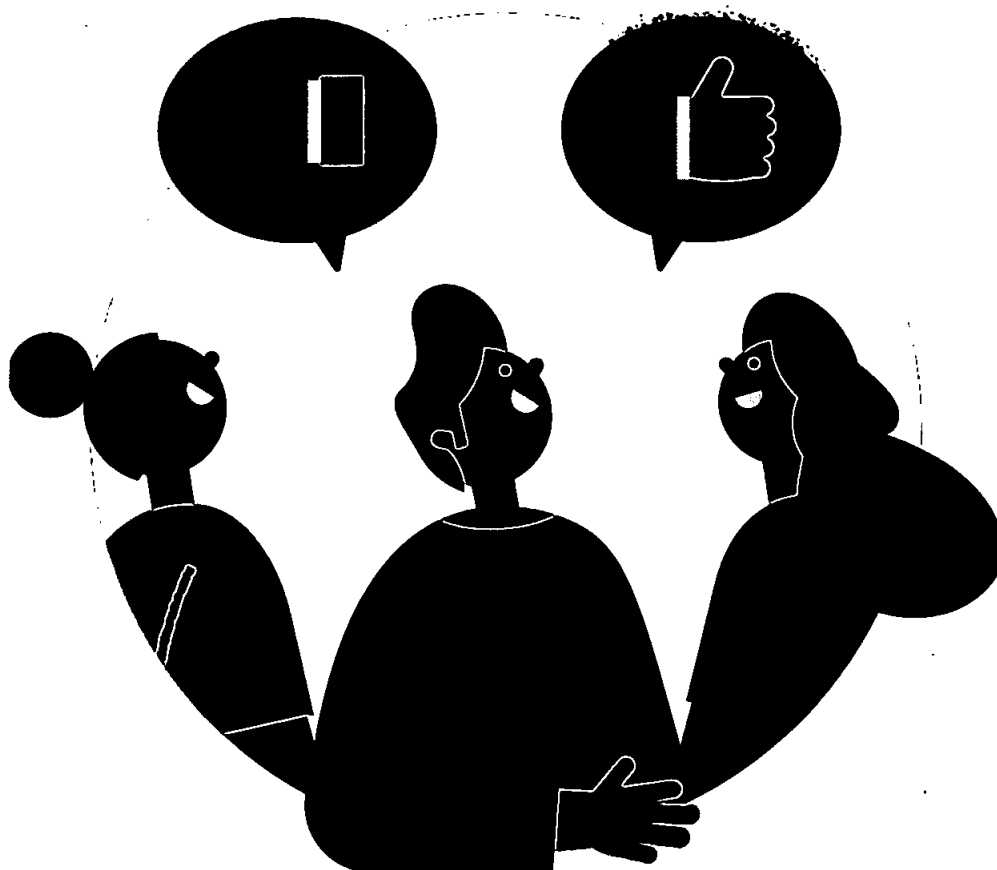
Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

#### 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, 21.08.2021



## Årsmøte 2021

Hegdehaugsveien 36 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 14. juni - 17. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Hegdehaugsveien 36 Sameie. Avstemningen åpner 14. juni kl. 09:00 og lukker 17. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5391>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Vedtektsendring
5. Vedtektsendring
6. Balkonger
7. Takterrasse
8. Rundskriv
9. Pålegg til styret om å gi informasjon
10. Styreleders habilitet
11. Oppdragsbekreftelse fra Advokat Axelsen
12. Byggteknisk Rapport
13. Fastsettelse av honorarer
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Hegdehaugsveien 36 Sameie**

Tonny Johansen

Christian Benzen

Magdeli Bendix Madsen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Chris Benzen er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 5391 Hegdehaugsveien 36 14.06.21.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tonny Johansen	Vestliveien 6
Styremedlem	Christian Benzen	Hegdehaugsveien 36 A
Styremedlem	Magdeli Bendix Madsen	Hegdehaugsvn 36 B
Varamedlem	Thomas Ottosen	Hegdehaugsveien 36 A

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

### Generelle opplysninger om Hegdehaugsveien 36 Sameie

Sameiet består av 89 seksjoner.

Hegdehaugsveien 36 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976751272, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Hegdehaugsveien 36 A,B,C

Gårds- og bruksnummer :

214 102

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Hegdehaugsveien 36 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



**Styrets arbeid**

Styret har ivaretatt den daglige driften av sameiet.

Av spesielle forhold nevnes:

Vanntrykk i bygget. Det er sjekket opp hvorfor vanntrykket til tider er svært dårlig. Konklusjon er at det må skiftes filter årlig.

To takrenner i indre bygg har gått lekk. Reparasjonsarbeid er utført.

Innkjøring av fjernvarmeanlegget i forbindelse med overgang fra oljefyr.

Kameraovervåkning og øvrig sikkerhet i forbindelse med innbrudd.

HMS-gjennomgang av boder.

Utbedring av heis etter påpekning fra Heiskontrollen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 986 868,-.

Andre inntekter var i det vesentlige tilskudd fra Oslo kommune for miljøtiltak (bytte fra oljefyr) samt betaling av strømkostnader.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 516 390.

Følgende poster hadde vesentlige avvik fra budsjett.

Konsulentonorar ble budsjettert med kr 55 000,-, mens regnskapet viser kr 125 438,-. Årsaken til avviket var advokatkostnader i forbindelse med en tvist. Det bemerkes at sameiet har fått refundert det alt vesentlige av advokatkostnadene. Beløpet fremkommer i regnskapet for 2021.

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 1 535 000,-, mens regnskapet viser kr 760 038,-. Årsaken til avviket er at miljøtiltak som var budsjettert betalt i 2020 ble kostnadsført i 2019.

Energikostnader ble budsjettert med kr 900 000,-, mens regnskapet viser kr 638 722,-. Årsaken til avviket er lave energipriser i 2020.

Andre driftskostnader ble budsjettert med kr 518 000,-, mens regnskapet viser kr 428 503,-. Årsaken til avviket var i det vesentlige lave vinterkostnader (snømåking og bortkjøring av snø).

### Resultat

Årets resultat på kr 455 184,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 514 797,-.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 575 000,- til ordinært, løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. 2020 var et år med lave energipriser. Det er budsjettert med økning av energikostnadene, da det antas at prisene ikke vil være like lave i 2021 som i 2020.

### Lån

Hegdehaugsveien 36 Sameie har lån i OBOS-banken.

Lånet nedbetales etter annuitetsprinsippet og har flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Hegdehaugsvn 36

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Hegdehaugsvn 36 årsregnskap som 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Sameiet Hegdehaugsvn 36



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

### *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, 01. juni 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



**SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36**  
**ORG.NR. 976 751 272, KUNDENR. 5391**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 755 033	3 451 324	3 734 000	3 734 000
Andre inntekter	3	231 835	954 914	140 000	130 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 986 868</b>	<b>4 406 238</b>	<b>3 874 000</b>	<b>3 864 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 110	-17 625	-17 000	-15 500
Styrehonorar	5	-110 000	-125 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-6 000	-4 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-144 020	-140 370	-145 000	-147 500
Konsulenthonorar	7	-125 438	-34 868	-55 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-760 038	-2 412 779	-1 535 000	-575 000
Forsikringer		-323 875	-248 023	-300 000	-345 000
Kommunale avgifter	9	-749 932	-668 330	-733 000	-756 500
Kostnader gatevarme		-25 000	-12 500	-87 500	-25 000
Energi/fyring	10	-638 722	-945 360	-900 000	-860 000
TV-anlegg/bredbånd		-193 752	-193 752	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-428 503	-543 049	-518 000	-530 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 516 390</b>	<b>-5 346 281</b>	<b>-4 606 500</b>	<b>-3 650 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>470 478</b>	<b>-940 043</b>	<b>-732 500</b>	<b>213 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	26 803	1 745	0	0
Finanskostnader	13	-42 097	-5 604	0	-37 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-15 294</b>	<b>-3 859</b>	<b>0</b>	<b>-37 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>455 184</b>	<b>-943 902</b>	<b>-732 500</b>	<b>176 500</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-250 387		
Udekket tap		0	-693 515		
Reduksjon udekket tap		455 184	0		



**SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36**  
**ORG.NR. 976 751 272, KUNDENR. 5391**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	261
Kundefordringer		15 600	30 210
Forskuddsbetalte kostnader		138 873	460 869
Andre kortsiktige fordringer	14	15 000	12 238
Driftskonto OBOS-banken		396 528	1 141 239
Sparekonto OBOS-banken		344 893	44 443
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>910 894</b>	<b>1 689 260</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>910 894</b>	<b>1 689 260</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-238 331	-693 515
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-238 331</b>	<b>-693 515</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	753 128	1 092 742
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>753 128</b>	<b>1 092 742</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		84 535	71 307
Leverandørgjeld		192 349	1 218 445
Påløpte renter		155	281
Annen kortsiktig gjeld	17	119 058	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>396 097</b>	<b>1 290 033</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>910 894</b>	<b>1 689 260</b>
---------------------------------	--	----------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.05.2021  
Styret i Sameiet Hegdehaugsvn 36

Tonny Johansen /s/      Christian Benzen /s/      Magdeli Bendix Madsen/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	3 734 184
Leie av sameiets areal	20 849
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 755 033</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Callinganlegg	24 900
Korrigeringer på reskontro	98
Nøkler	788
Strøm garasje plass - viderefakturert	27 712
Tilskudd Oslo Kommune	168 001
Varmekabler	10 336
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>231 835</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 110</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 110 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-109 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-125 438</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Energima Varme AS - avslutning Enøk-prosjekt	-167 368
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-167 368</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-120 033
Drift/vedlikehold VVS	-166 924
Drift/vedlikehold elektro	-77 826
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 752
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 481
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 551
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 020
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 863
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-66 342
Egenandel forsikring	-27 880
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-760 038</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-393 568
Feieavgift	-2 484
Renovasjonsavgift	-353 880
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-749 932</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-210 987
Fjernvarme	-427 735
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-638 722</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 955
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 138
Driftsmateriell	-6 267
Lyspærer og sikringer	-11 601
Vaktmestertjenester	-193 479
Vakthold	-61 980
Renhold ved firmaer	-94 752
Snørydding	-33 400
Trykksaker	-229
Andre kontorkostnader	-338
Porto	-956
Bank- og kortgebyr	-2 899
Velferdskostnader	-2 510
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-428 503</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	254
Renter av sparekonto i OBOS-banken	450
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	516
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 583
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>26 803</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 097
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-42 097</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning kreditert faktura kunde	15 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>15 000</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 100 000
Nedbetalt tidligere	7 258
Nedbetalt i år	339 614
	-753 128
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-753 128</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-119 058
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-119 058</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88565943. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Hegdehaugsveien 36 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### Avtale om oljeleveranse

Hegdehaugsveien 36 Sameie er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2007 - 2008	Fasaderehabilitering	
2006	Rehabilitering utvendig dekke	
2001 - 2002	Rehabilitering av oppgangene	



Styrets redegjørelse, spørsmål fra Christian Flemmen Johansen

1. Styret pålegges å redegjøre under årsmøte og skriftlig for den dokumentasjonen, som dannet grunnlaget for varslet som ble sendt samtlige seksjonseiere 25. september 2020, hvor det blant annet varsles om renovering av Atriums-bygget, oppussing, låneopptak, «signifikante beløp» mv.

Det finnes p.t. ingen dokumentasjon for behovet. Styret vil engasjere uhildet teknisk konsulent i OBOS prosjekt for gjennomgang av bygningsmassen, herunder både «hovedbygningen» og «bananbygget».

Grunnlaget for varselet var at styret anser bananbygget som i dårlig stand. Eier av samtlige seksjoner i «bananbygget», Andenæs Eiendom, har forhandlet med sameiet og enkelte seksjonseiere om en plan for ombygging av hele bygget der eier påtar seg alle kostnader. Når denne planen ser ut til å ikke være gjennomførbar, må bygget rehabiliteres. Sameiet blir da ansvarlig for de kostnadene som gjelder fellesarealer og bygningens konstruksjoner.

2. Styret pålegges å redegjøre under årsmøte og skriftlig for hvorfor seksjonseieren skal betale for renovering og oppussing av Atriums-bygget, herunder for hvor dette hjemlet i eierseksjonsloven

Det er sameiet ved styret sin oppgave å vedlikeholde sameiets bygningsmasse, jf. Eierseksjonslovens §33. Kostnadene for vedlikehold skal etter eierseksjonsloven §29 fordeles etter eierbrøk.

Innvendig vedlikehold etter Eierseksjonsloven §32 skal selvsagt ikke bekostes av sameiet.

3. Styreleder, Tonny Johansen, pålegges å redegjøre skriftlig for sitt syn på sin egen rolle som styreleder i sameiet og eiendomssjef i Andenæs eiendom, herunder om han anser det problematisk å arbeide videre med prosjektet rundt Atrium -bygget.



Andenæs eiendom har vært representert i styret ved Tonny Johansen i nær 20 år. I de 20 årene har flertallet i styret bestått av representanter fra eiere av boliger i sameiet. I de siste 20 årene har det blitt utført flere utbedringer og rehabiliteringer som bare gjelder «hovedbygget». Styret ser nå behov for at «bananbygget blir rehabilitert. Det anses som uproblematisk for styrets leder å fungere under denne rehabiliteringen. Som nevnt over vil styret engasjere uhildet konsulent for å kartlegge behovet for hele bygningsmassen.

4. Styreleder Tonny Johansen pålegges å vike sete ved enhver avgjørelse der det kan være tvil om hans habilitet som følge av hans dobbeltrolle som styreleder og eiendomssjef i Andenæs Eiendom AS

Styreleder vil erklære seg inhabil dersom det foreligger grunn til det.

4. Styret pålegges å sende ut oppdragsbekreftelsen mottatt fra advokat Axelsen, samt detaljerte timelister til samtlige seksjonseiere, slik at det er mulig å se hva advokat Axelsen har belastet sameiet.

Styret anser ikke denne saken som aktuell. Advokat Axelsen er engasjert av styret i forbindelse med en sak. Saken er løst, og sameiet har fått dekket sine kostnader av motparten i saken.

5. Styret pålegges å utnevne to seksjonseiere, uten tilknytning til Andenæs Eiendom, som igjen oppnevner en takstmann til å foreta en uhildet vurdering av Atriums bygget. Hensikten med vurderingen vil være å kartlegge hva som vil være nødvendig vedlikehold de neste fem årene.

Det er styrets plikt å gjennomføre nødvendig vedlikehold av bygningsmassen. Styret engasjerer selv uhildet konsulent, og det vil ikke være behov å blande inn seksjonseiere som ikke er en del av styret.



Sak 4

**Vedtektssendring**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Det foreslås at vedtektenes pkt. VII endres til:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer med inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Om ikke annet angis, velges styret for to år av gangen.

**Styrets innstilling**

Styret t vedtektsbestemmelsen vedtas

**Forslag til vedtak**

Vedtektene endres i henhold til forslag



Sak 5

## **Vedtektsendring**

**Forslag fremmet av:** Christian Flemmen Johansen

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Det foreslås at det legges til et nytt ledd i vedtektenes pkt VII med ordlyden.

Styret skal ved henvendelse fra 2 eller flere seksjonseiere sørge for at informasjon blir videreformidlet til de øvrige seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier har kun krav på å få formidlet informasjon til samtlige seksjonseiere to ganger i løpet av en 12-måneders periode.

### **Styrets innstilling**

Styret går ikke inn for vedtektsendringen. Eierne har mulighet til å lage oppslag på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no).

### **Forslag til vedtak**

Vedtektene endres i henhold til forslag



Sak 6

**Balkonger**

Forslag fremmet av: Harald Vegstein

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Flere balkonger er i dårlig stand etter fasaderehabiliteringen for noen år siden.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker å få oversikt over hva som må gjøres med sameiets bygningsmasse, og vil engasjere byggteknisk konsulent som lager rapport. Balkongene vil tas med i denne sammenheng

**Forslag til vedtak**

Balkongene repareres



Sak 7

**Takterrasse**

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås at det etableres takterrasse.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker ikke at det bygges takterrasse.

**Forslag til vedtak**

Styret utreder muligheten for å etablere takterrasser.



Sak 8

**Rundskriv**

**Forslag fremmet av:** Harald Vegstein

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det foreslås at alle rundskriv sendes på norsk og engelsk

**Styrets innstilling**

Styret ønsker ikke og oversette alle rundskriv på generelt grunnlag. Det er opp til eier av seksjonen å tilegne seg kunnskap og dele denne med eventuelle leietakere.

**Forslag til vedtak**

Rundskriv lages på norsk og engelsk.



Sak 9

## **Pålegg til styret om å gi informasjon**

**Forslag fremmet av:** Christian Flemmen Johansen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

1. Styret pålegges å redegjøre under årsmøte og skriftlig for den dokumentasjonen, som dannet grunnlaget for varslet som ble sendt samtlige seksjonseiere 25. september 2020, hvor det blant annet varsles om renovering av Atriums-bygget, oppussing, låneopptak, «signifikante beløp» mv.
2. Styret pålegges å redegjøre under årsmøte og skriftlig for hvorfor seksjonseieren skal betale for renovering og oppussing av Atriums-bygget, herunder for hvor dette hjemlet i eierseksjonsloven
3. Styreleder, Tonny Johansen, pålegges å redegjøre skriftlig for sitt syn på sin egen rolle som styreleder i sameiet og eiendomssjef i Andenæs eiendom, herunder om han anser det problematisk å arbeide videre med prosjektet rundt Atrium -bygget.

### **Styrets innstilling**

Styrets informasjon følger bakerst i årsrapporten.

### **Forslag til vedtak**

Styret plikter å etterkomme kravet om informasjon og pålegg.



Sak 10

**Styreleders habilitet**

**Forslag fremmet av:** Christian Flemmen Johansen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styreleder Tonny Johansen pålegges å vike sete ved enhver avgjørelse der det kan være tvil om hans habilitet som følge av hans dobbeltrolle som styreleder og eiendomssjef i Andenæs Eiendom AS

**Styrets innstilling**

Styret følger eierseksjonslovens inhabilitetsbestemmelser. Se også redegjørelse bakerst i årsrapporten

**Forslag til vedtak**

Styreleder pålegges å vike sete ved tvil om inhabilitet.



Sak 11

**Oppdragsbekreftelse fra Advokat Axelsen**

Forslag fremmet av: Christian Flemmen Johansen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret pålegges å sende ut oppdragsbekreftelsen mottatt fra advokat Axelsen, samt detaljerte timelister til samtlige seksjonseiere, slik at det er mulig å se hva advokat Axelsen har belastet sameiet.

**Styrets innstilling**

Styret ser ingen grunn til å legge frem oppdragsbekreftelsen, jf. redegjørelse bakerst i årsrapporten.

**Forslag til vedtak**

Styret plikter å legge frem oppdragsbekreftelsen



Sak 12

## **Byggteknisk Rapport**

**Forslag fremmet av:** Christian Flemmen Johansen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret pålegges å utnevne to seksjonseiere, uten tilknytning til Andenæs Eiendom, som igjen oppnevner en takstmann til å foreta en uhildet vurdering av Atriums bygget. Hensikten med vurderingen vil være å kartlegge hva som vil være nødvendig vedlikehold de neste fem årene.

### **Styrets innstilling**

Styret vil innhente byggteknisk rapport. Det er derfor ikke nødvendig å pålegge styret dette.

### **Forslag til vedtak**

Styret pålegges å oppnevne to eiere uten binding til Andenæs eiendom som får i oppgave å innhente byggteknisk rapport



Sak 13

**Fastsettelse av honorarer**

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000,-



Sak 14

**Valg av tillitsvalgte**

Til informasjon er Atle Sten ansatt i Andenæs Eiendom.

**Roller og kandidater**

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

**Atle Sten**

**Harald Vegstein**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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