



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 493 690
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 612 504	5 562 555
Sum inntekter		5 612 504	5 562 555
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		4 833 107	9 459 734
Sum kostnader		5 061 307	9 687 934
Driftsresultat		551 197	-4 125 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 761	20 397
Sum finansinntekter		1 761	20 397
Annen finanskostnad		102 032	148 267
Sum finanskostnader		102 032	148 267
Netto finans		-100 271	-127 870
Ordinært resultat før skattekostnad		450 926	-4 253 249
Ordinært resultat etter skattekostnad		450 926	-4 253 249
Årsresultat		450 926	-4 253 249
Totalresultat		450 926	-4 253 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		450 926	-4 253 249
Sum overføringer og disponeringer		450 926	-4 253 249



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		99 806	90 744
Sum fordringer		99 806	90 744
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 086 919	2 335 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 086 919	2 335 262
Sum omløpsmidler		1 186 725	2 426 006
SUM EIENDELER		1 186 725	2 426 006

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 444 779	1 895 704
Sum opptjent egenkapital		-1 444 779	-1 895 704
Sum egenkapital		-1 444 779	-1 895 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 146 153	3 164 427
Sum annen langsiktig gjeld		2 146 153	3 164 427
Sum langsiktig gjeld		2 146 153	3 164 427
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		435	597
Leverandørgjeld		68 950	982 460
Annen kortsiktig gjeld		415 966	174 226
Sum kortsiktig gjeld		485 351	1 157 284
Sum gjeld		2 631 504	4 321 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 186 725	2 426 006



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225336

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 493 690
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 971 493 690
SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 612 504	5 562 555
Sum inntekter		5 612 504	5 562 555
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		4 833 107	9 459 734
Sum kostnader		5 061 307	9 687 934
Driftsresultat		551 197	-4 125 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 761	20 397
Sum finansinntekter		1 761	20 397
Annen finanskostnad		102 032	148 267
Sum finanskostnader		102 032	148 267
Netto finans		-100 271	-127 870
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		450 926	-4 253 249
Årsresultat		450 926	-4 253 249
Totalresultat		450 926	-4 253 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		450 926	-4 253 249
Sum overføringer og disponeringer		450 926	-4 253 249



Organisasjonsnr: 971 493 690
SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		99 806	90 744
Sum fordringer		99 806	90 744
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 086 919	2 335 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 086 919	2 335 262
Sum omløpsmidler		1 186 725	2 426 006
SUM EIENDELER		1 186 725	2 426 006
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 444 779	1 895 704
Sum opptjent egenkapital		-1 444 779	-1 895 704



Sum egenkapital	-1 444 779	-1 895 704
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 146 153	3 164 427
Sum annen langsiktig gjeld	2 146 153	3 164 427
Sum langsiktig gjeld	2 146 153	3 164 427
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	435	597
Leverandørgjeld	68 950	982 460
Annen kortsiktig gjeld	415 966	174 226
Sum kortsiktig gjeld	485 351	1 157 284
Sum gjeld	2 631 504	4 321 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 186 725	2 426 006



Organisasjonsnr: 971 493 690
SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5268 Hammerstads Gate 23 Sameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Hammerstads Gate 23 Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 30. mars 2022 kl. 18.00 i Frogner Seniorarena, Slemdalsveien.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hammerstads Gate 23 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Hammerstads Gate 23 Sameie
avholdes onsdag 30. mars 2022 kl. 18.00 i Frogner Seniorarena.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Grilling på balkong – forslag om vedtektsendring
- B) Solceller på tak – vurdering – forslag om innhenting av tilbud
- C) Oppussing av oppgangene – to alternative forslag
- D) Individuell avregning av oppvarming – forslag om vedtektsendring

For innkomne forslag, se side

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 02.03.2022

Styret i Hammerstads Gate 23 Sameie

Pål Magnus Løken/s/ Alma Bukvic/s/ Anne K Tveitan Ferignac/s/

Gaute Thorson Kolstad/s/ Marie Louise Tank/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Magnus Løken	Valgt	2021-2022
Styremedlem	Alma Bukvic		2021-2023
Styremedlem	Anne K Tveitan Ferignac		2020-2022
Styremedlem	Gaute Thorson Kolstad		2021-2023
Styremedlem	Marie Louise Tank		2020-2022
Varamedlem	Ragnhild Berthelsen		2021-2022
Varamedlem	Petter Platou		2021-2022

Valgkomiteen

Oddbjørg Berge	2021-2022
Rannveig Dahle	2021-2022
Per Tronsmo	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Hammerstads Gate 23 Sameie

Sameiet består av 80 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971493690.

Sameiet ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med adresse Hammerstads Gate 23 A-E, gårdsnummer 46 og bruksnummer 72.

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

Hammerstads Gate 23 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.

BESKYTTET



Styrets arbeid i Corona-året 2021

Styret har hatt 6 styremøter i 2021 og har i tillegg behandlet en rekke henvendelser fra sameiere og beboere. Gjennom året har styret publisert informasjon på sameiets hjemmeside, via nettportalen Vibbo og i mail. Vibbo fungerer både som en hjemmeside og som en kommunikasjonsplattform. Som varslet gjennom året, fases nå den gamle hjemmesiden ut og erstattes med Vibbo. Styret anmoder eiere og leietakere om å registrere seg som brukere av Vibbo.

2021 har vært preget av corona, delvis digitale styremøter, digitalt årsmøte, noen mindre vedlikeholdsprosjekter og etter hvert ekstremt høye energipriser.

Som meddelt i fjorårets årsmelding, avsluttet sameiet samarbeidet med Kone heis og flyttet heisutbedring og periodisk oppfølging over til GM Heis. Etter at dette selskapet hadde utbedret påleggene gitt av Heiskontrollen, gikk selskapet konkurs. Sameiet har nå etablert avtale om periodisk heisoppfølging med Motum AS.

Av vedlikehold i 2021 kan nevnes; Callinganlegget i E-oppgangen er skiftet, innfesting av skillevegger på balkongene har funnet sin løsning og er skiftet ut mange steder. Vi har byttet lysarmatur i kjellergangene og balkongene i 8. etg, som i utgangspunktet var belagt med tjæret papp, er belagt med komposittplater oppå pappen. Dette gjør balkongene mer anvendelige.

Styret har inngått ny tv/internettavtale med Get/Telia etter å ha vurdert overgang til Te-We fra Telenor. Det har vært særskilt oppfølging av renhold i oppganger og vaskeri, og det har vært detektivarbeid for å avdekke generende lyder gjennom radiatoranlegget.

For første gang på mange år har sameiet vært utsatt for hærverk i form av vindusknusing i inngangsdøra i A-oppgangen og til fyrrommet.

Sykelrommet og sykkelstativene er mye i bruk, men også av etterlatte sykler. I løpet av våren ble det gjort innsamling av ubrukte og etterlatte sykler, og i høst ble innsamlede sykler overdratt til et kommunalt foretak som reparerer og selger brukte ting. Sparkesykler har kommet for å bli, og sto etter hvert langsmed husveggen. I et forsøk på å sikre fremkommelighet, markerte vi opp en egen oppstillingsplass for sparkesykler. Denne benyttes i ganske stor grad.

Hammerstads gate 23 er fortsatt forsikret i Tryg Forsikring. Skadehistorikken for 2020 medførte en kraftig premieøkning for 2021. Det lot seg gjøre å forhandle prisen noe ned for 2022, men vi er ikke helt i mål.

Sameiets hage har vært gjenstand for kraftfullt engasjement også gjennom 2021. Marie Louise Tank har stått i spissen for en handlekraftig dugnadsgjeng som verken lot seg stoppe av tornekraft eller gjenstridige røtter. Det ble nedlagt utallige timer i rydding og nyplanting.

HMS arbeid

Vi legger vekt på brann og sikkerhet og minner om at trappeoppganger og kjellerganger er fellesareal. De skal holdes ryddig i forhold til fri ferdsel, og ikke brukes som lagerplass.

Styret noterer at det til tross for meldinger til eierne fortsatt oppbevares gjenstander både i trappeoppganger og kjellerganger. Å fjerne dette påfører sameiet unødvendige kostnader.

Våre balkonger er også rømningsveier. De må være møblert i forhold til fri ferdsel ved evakuering. **Skilleveggen mellom seksjonene skal kunne åpnes.**



Vedlikehold - økonomistyring

Styret har som mål at vedlikehold skal kunne gjøres innen rammen av ordinære fellesutgifter. Vi må forvente at kostnadene til vedlikehold øker framover. Bygget vårt har passert 80 år.

Av årlige innbetalinger av felleskostnader på 5,6 mill, brukes 1,1 mill til renter og avdrag. Gjenstående gjeld stammer fra rehabilitering av tak og fasader på begynnelsen av 2000-tallet. Gitt at vi oppfyller nåværende nedbetalingsplan, er sameiet gjeldfritt når vi går ut av 2023.

Når gjelden er betalt, frigjøres om lag 1,1 mill årlig til vedlikehold. Med andre ord; den økonomiske bæreevnen til vedlikehold innen rammen av dagens felleskostnader øker betraktelig fra og med 2024. For 2022 og 2023 er det styrets plan å prioritere prosjekter som er kritiske av hensyn til eiendommens tekniske stand foran å prioritere prosjekter som er av mer visuell karakter.

Det har vært vanskelig å finne dokumentasjon på tak- og fasaderehabilitering som ble foretatt i 2001 og 2004. Vi har imidlertid gjennomført befarings og fått kartlagt status på inngangsfasade og tak ved hjelp av Multiconsult som bisto med rehabiliteringen i 2001 og 2004. Multiconsult oppsummerte med følgende: 1) fasaden er i god stand, men bør følges opp på to punktet, samt vaskes ned, 2) taket er i forholdsvis god stand, men bør vedlikeholdes noe nå. Det må forventes at taket må tekkes på nytt om 5-10 år. 3) Alle piper og takoppstikk bør vedlikeholdes nå.

Handlingsrommet for vedlikehold forblir stramt ut 2023, og styret har prioritert teknisk nødvendige oppgaver og oppgaver som kan redusere kostnader. Det betyr at arbeidet med å pusse opp oppgangene ikke kan utføres før i 2024 med mindre årsmøtet beslutter å hente inn midler til formålet.

Styret investerings- og vedlikeholdsplan ser slik ut:

Per i dag ser planen ut som følger:

Aktivitet	2021	2022	2023-2026
Vedlikehold av tak		x	x
Reparasjon av identifisert skade på balkong	x	x	
Reparasjon av innfesting av balkongskillevegger	x		
Gulv på papp på balkongene i 8. etg.	x		
Utskifting av vinduer/vedlikeholde		x	x
Vurdere tiltak på inngangsfasade/gavlvegg	x		
Vedlikeholde inngangsfasade/gavlvegg			x
Vedlikehold alle heiser jfr pålegg	x		
Oppussing av 5 oppganger			x
Vurdere individuell måling av forbruk til oppvarming	x	x	
Installere vannmåler, budsjett kr 100.000	x	x	
Callinganlegg i A og E, 2*65.000	x		x

BESKYTTET



Selvgående gressklippere, 30.000	x	x	
Varmekabler i taknedløp	x	x	x
Asfaltere gårdsplass			x
Brannverntiltak	x	x	

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 5 612 504 i samsvar med budsjett. Andre inntekter består av nøkkelsalg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 061 307. Dette er ca kr 864 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak den markante økningen av fjernvarmekostnader mot jul 2021, noe som gikk langt over budsjett. Videre ble rehabilitering av heis noe utover budsjett. Videre ble det satt inn ny belysning i kjeller, et tiltak som ikke var hensyntatt i budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 450 926 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Dette utgjorde kr 1 018 274.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 701 374 og bør styrkes. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800 000 til vedlikehold som omfatter vvs-arbeider, individuell måling av energiforbruk, fasadearbeider samt nytt callinganlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning av energikostnader mot hva som ble beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 29 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hammerstads Gate 23 Sameie.

Lån

Hammerstads Gate 23 Sameie har lån i OBOS med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til årsmøtet i Sameiet Hammerstadgate 23

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Hammerstadgate 23s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 sameiet 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Hammerstadsgate 23

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>.

Oslo, 10. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 612 104	5 562 254	5 616 000	5 824 000
Andre inntekter	3	400	301	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 612 504	5 562 555	5 616 000	5 824 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-6 250	-5 375	-7 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-151 108	-146 920	-150 000	-154 000
Konsulenthonorar	7	-26 837	-4 245	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 151 246	-6 775 587	-754 000	-1 113 000
Forsikringer		-398 714	-303 556	-399 000	-428 000
Kommunale avgifter	9	-786 099	-730 339	-739 000	-809 000
Energi/fyring	10	-1 680 177	-802 040	-1 190 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-359 850	-356 746	-365 000	-370 000
Andre driftskostnader	11	-272 827	-334 925	-360 000	-340 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 061 307	-9 687 934	-4 197 000	-4 758 000
DRIFTSRESULTAT		551 197	-4 125 379	1 419 000	1 066 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 761	20 397	0	10 000
Finanskostnader	13	-102 032	-148 267	-94 000	-62 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-100 271	-127 870	-94 000	-52 000
ÅRSRESULTAT		450 926	-4 253 249	1 325 000	1 014 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 357 545		
Udekket tap		0	-1 895 704		
Reduksjon udekket tap		450 926	0		

BESKYTTET



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		99 806	90 744
Driftskonto OBOS-banken		511 962	212 066
Sparekonto OBOS-banken		574 957	2 123 196
SUM OMLØPSMIDLER		1 186 725	2 426 006
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 186 725	2 426 006
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 444 779	-1 895 704
SUM EGENKAPITAL		-1 444 779	-1 895 704
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 146 153	3 164 427
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 146 153	3 164 427
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 733	32 100
Leverandørgjeld		68 950	982 460
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Påløpte renter		435	597
Annen kortsiktig gjeld	16	369 233	142 126
SUM KORTSIKTIG GJELD		485 351	1 157 284
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 186 725	2 426 006
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2022

Styret i Sameiet Hammerstadsgate 23

Pål Magnus Løken/s/

Alma Bukvic/s/

Anne K Tveitan Ferignac/s/

Gaute Thorson Kolstad/s/

Marie Louise Tank/s/

BESKYTTET

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 368 404
Parkering	206 400
Bod	25 300
Fryseboks	6 000
Lagerlokale	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 612 104

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	400
SUM ANDRE INNETEKTER	400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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.

BESKYTTET

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 899
Multiconsult Norge AS	-21 938
SUM KONSULENTHONORAR	-26 837

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-187 672
Drift/vedlikehold VVS	-13 314
Drift/vedlikehold elektro	-80 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 013
Drift/vedlikehold heisanlegg	-791 914
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 425
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 151 246

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-520 049
Feieavgift	-17 100
Renovasjonsavgift	-248 950
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-786 099

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-147 610
Fjernvarme	-1 532 566
SUM ENERGI / FYRING	-1 680 177

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

Container	-14 669
Skadedyrarbeid	-2 942
Lyspærer og sikringer	-2 329
Vaktmestertjenester	-131 115
Renhold ved firmaer	-85 576
Snørydding	-27 651
Andre fremmede tjenester	-256
Trykksaker	-1 640
Andre kontorkostnader	-716
Porto	-2 273
Bankgebyr	-3 661
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-272 827

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 761
SUM FINANSINTEKTER	1 761

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-94 482
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 550
SUM FINANSKOSTNADER	-102 032

NOTE: 14**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.

BESKYTTET



NOTE: 15

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2013	-11 580 000	
Nedbetalt tidligere	8 415 573	
Nedbetalt i år	1 018 274	
		-2 146 153
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 146 153

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Erstatning til seksjonseier etter rehabilitering 2014/2015	-12 500	
Gebyrer	70	
Påløpte kostnader	-356 803	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-369 233



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Grilling på balkong – forslag om vedtektsendring. Fra Halvard Borch-Due

Det står i dag i sameiets vedtekter at grilling på balkongene ikke er tillatt. Undertegnede mener det bør være rom for å kunne bruke gass eller elektrisk grill på egen balkong så lenge denne ikke blokkerer rømningsvei. Kullgrill er selvsagt ikke aktuelt.

Styrets innstilling:

Sameiets ordensregler forbyr grilling på balkong. Det er to årsaker til dette:

- 1) Balkongene er rømningsveier for alle leiligheter i tilfelle brann, og grilling kan være til hinder for rømning
- 2) Grilling på balkong kan avgi stekeos og røyk og være til betydelig sjenanse, og være potensielt konfliktema naboene imellom.

B) Solceller på tak – vurdering – forslag om innhenting av tilbud.

Forslag fra Gunnar Falck-Ytter, Marit Graff Hagen, Nils Heyerdahl, Lawrence E. Rose, Helga Elisabeth Waagaard

Sameiemøtet den 30.03. 2022 i Hammerstadsgate 23, ber styret i samarbeid med OBOS-prosjekt eller et konsulentfirma gjennomgå dagens støtteordninger og vurdere å installere et solcelle-anlegg på taket i sameiet. Dette anlegget kan bidra til fellesstrømmen i oppgangene, kjellere og utendørs.

Dagens offentlige støtteordninger er langt mer omfattende enn de var for få år siden

Styrets innstilling:

Det kan være fornuftig å bruke taket til solceller gitt forespeilede strømpriser, og anbefaler at forslaget vedtas.

C) Oppussing av oppgangene – to alternative forslag.

Forslag fra Wenche Lie Giæver

Dette prosjektet har i ni år stått på vedlikeholdsplanen for gården, men er stadig blitt nedprioritert. Det er fra styret forsikret om at oppgangene ville bli prioritert når arbeidet med rehabiliteringen av røropplegget var over.

Oppgangene er i dag sterkt preget av skader og forfall, de er skitne, med triste postkasser og stygge og skadede utgangsdører. Dette er resultat av år uten vedlikehold, og belastningene fra mange oppussinger i forskjellige leiligheter. Oppgangene gir et lite hyggelig møte med gården, både for oss som bor her og for besøkende.



Styrets innstilling:

Årsmøte i 2021 fattet følgende vedtak:

"Oppussing av oppganger videreføres i sameiets vedlikeholdsplan. Styret tar sikte på å innhente pris og forelegge saken, inkludert finansiering, for årsmøtet i 2022."

Styret har forespurt om kostnadsoverslag fra et malermesterfirma for oppussing av oppganger.

Følgende elementer inngår for hver etasje:

- sparkle og male tak og vegger
- male vinduer og vinduskarmer
- male dørkarmer til leilighetene og dør til heis
- male gelender

For kjelleretasjen og toppetasjen er det noe avvik.

Vi må kalkulere med at den samlede kostnaden minst vil ligge på 7-9000,- pr etasje, dvs 60-80.000,- pr oppgang og 300-400.000,- for eiendommen som helhet.

Styret er av den oppfatning at oppussing av oppganger må utstå til 2024 slik at det kan dekkes av ordinære felleskostnader.

Styret fremmer følgende forslag som alternativ til forslaget fra W.L.Giæver:

Oppussing av oppganger prioriteres i 2024.

Dersom årsmøtet vedtar forslaget fra Giæver, må årsmøtet også vedta finansieringsmåte.

Følgende benkeforslag bør da fremmes i årsmøtet:

"Under henvisning til vedtak om å prioritere oppussing av oppganger i 2023, gis styret fullmakt til å innkreve ekstraordinær innbetaling for å dekke kostnadene."

Forslag til votering fra forslagsstiller:

A) Styret innhenter tilbud på oppussing av oppganger som omfatter sparkling og maling av tak og vegger, reparasjon av ødelagte trapper og dekke, heisdører, nye postkasser, og oppussing av inngangsdørene i løpet av 2022.

B) Oppussing av oppgangene prioriteres på vedlikeholdsplanen, og gjennomføres innen sommeren 2023.

Styrets motforslag:

Innkommne forslag og styrets behandling fremmes for årsmøtet som over.

BESKYTTET



D) Individuell avregning av oppvarming – forslag om vedtektsendring

Forslag fra styret.

Til oppvarming og varmtvann har sameiet er årlig forbruk på mellom 1,1 og 1,3 millioner kilowatttime. Av dette utgjør varmtvann omlag 250 tusen kwh. For 2022 er har vi budsjettert med energikostnader på 1,3 mill. 80 % av dette er kostnader til oppvarming.

Oppvarming og varmtvann dekkes gjennom felleskostnadene. Det er store forskjeller i forbruk fra seksjon til seksjon avhengig av antall beboere og hvordan beboerne bruker boligen. Boligeiere som har gode lufferutiner, moderat innetemperatur og isolerglass i vinduene mot balkong, forbruker langt mindre energi til oppvarming enn de av oss som har dårlige vinduer og høy innetemperatur.

Styret er av den oppfatning at seksjonseiere som bruker mindre energi, ikke skal betale for andres forbruk. Når teknologien nå ligger til rette for individuell avregning av energi til oppvarming, mener styret at sameiet skal endre praksis slik at energikostnader ikke lenger fordeles etter brøk, men etter avregnet forbruk. Installasjonskostnadene vil ligge på omlag 150.000,- og kreve en installasjon av en sensor pr radiator (uten behov for rørlegger) Erfaring tilsier at energiforbruket synker med 20-25 % når man har individuell avregning framfor felles avregning. For 2021 ville kostnadene blitt redusert med omlag 400.000,-.

Styret inviterer derfor årsmøtet til følgende vedtak:

Kostnader til oppvarming fordeles mellom seksjonene etter forbruk, ikke etter brøk. Endringen gjøres gjeldende så snart det er praktisk mulig, seinest med virkning fra og med 2023.

Forslag til vedtak

Saken forelegges årsmøtet til votering



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Hammerstads Gate 23 Sameie

Oddbjørg Berge
Rannveig Dahle
Per Tronsmo

BESKYTTET



Annem informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: hammerstadsgt23@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på 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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Coor Eiendomsdrift AS har ansvar for dagens vaktmestertjenester. Styret har i samarbeid med Coor utarbeidet en kontrakt for vaktmestertjenester. Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med 1 fast besøk på 3t/u der det utføres arbeid i henhold til avtale. Sameiet har også avtale om 24-timers beredskapsvakt tlf. 918 22 020. I tillegg har sameiet avtale om gressklipping, feiling, strøing og snørydding av med Vaktmesterkompaniet.

Ved skader og feil på bygget, feil med lys i oppganger, heis, porttelefon, søppelcontainere, vaskeri - kontakt vaktmester.

Beskjeder til vaktmester kan meldes som e-post til kundeservice.ced@coor.com.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold og skadedyrkontroll på fellesområder

Metro Renhold har ansvar for ukentlig renhold i trappeoppganger og vaskeriet, og avtale om årlig vask av vinduer i oppganger og renhold i kjellerganger.

Stil Tekstilservice leverer matter til inngangspartiet i hver oppgang.

Sameiet har avtale med Anticimex om skadedyrkontroll. Det foretas rutinekontroll av åtestasjoner i kjellerganger, vaskeri, vaktmesterrom, og rundt bygningen.

Porttelefon

Det er nå skiftet porttelefonopplegg i oppgang D, C og B.

Vaskeriet

Fellesvaskeriet har 3 Miele vaskemaskiner, en stor tørketrommel, flere tørkeskap, en varmrulle og en kaldrulle. Driften av vaskeriet er helt avhengig av at alle brukere følger bruksanvisninger og ordensregler, tar ansvar og rydder etter seg. Driftsutgifter dekkes av sameiet, vedtatt på årsmøtet 2014. Problemer eller uhell meldes til vaktmester eller styret: hammerstadsgt23@styrommet.no



Parkering

Sameiet har 43 biloppstillingsplasser som leies ut. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret på hammerstadsgt23@styrerrommet.no.

Søppelcontainere

Containerne ble installert i 2008, og to av dem reparert i 2017. I 2020 ble alle fire skiftet. Søppelcontainerne er beregnet til vanlig husholdningssøppel sortert i søppelposer, matavfall i grønne poser, plastavfall i blå poser, glass/metall i egen container og papp/papir i egen container. Annet søppel, så som møbler, klær, inventar osv. må fraktes til gjenbruksstasjoner. Meld gjerne fra til Oslo kommune dersom søppel ikke hentes; kundeservice@ren.oslo.kommune.no. Vi anmoder på det sterkeste at søppel aldri etterlates på utsiden av nedkastene.

Nøkler/skilt

Nøkler til inngang og kjellergang, henvendelse til styret. Navneskilt til porttelefon bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600330. 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. 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. Hammerstads Gate 23 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 Nytt callinganlegg i E, nye lysarmaturer i kjellerganger.
- 2020 Utskifting av søppelanlegg, byttet 103 vinduer og rehabilitering av soilrør (rør i rørløsning).
- 2019 Ny porttelefon i oppgang B.
- 2018 Ny porttelefon i oppgang C. Nye regulatorer på radiatorer i oppgangene. Reparasjon av riss på balkonger. Ny rolle i vaskeri.
- 2017 Tilkobling fjernvarme. Reparasjon av avfallshåndteringssystem
- 2016 Oppfølging av balkongrehabilitering (1-års befarings)
- 2014 - 2015 Balkongfasaden: Ferdig rehabilitert. Mange dører/vinduer skiftet ut, alle vinduer og dører er malt utvendig.
- 2014 Ny heis i oppgang C
Fellesvaskeriet: 2 nye vaskemaskiner. Indre rom malt på dugnad.
- 2013 Fasadearbeider forprosjekt. Ytterdører til alle oppganger pusset opp
- 2012 Ny heis i oppgang D
- 2011 Ny heis i oppgang E.
Ny vaskemaskin i fellesvaskeriet.
Nye branndører i kjellergangene
- 2010 Reparasjon og oppussing av steintrapper i alle oppganger.
Vaskeriet, maling av tak og vinduer, reparasjon av veggfliser.
- 2009 Skifte av heis i oppgang B
Kontroll av alle sikringskap, utskifting av brannventiler i alle oppganger
- 2008 - 2009 Skifte av soilrør- vann og avløp kjøkken
- 2008 Nytt porttelefonsystem, avfallsystem og sykkelstativ
- 2007 Skifting av styringssystem og dør i heis oppgang A
- 2005 - 2006 Fornying og oppgradering av uteområdene med nytt anlegg for sykkelparkering, nytt sykkel- og søppelskur, oppgradering av hage med hellelagt sti og øvrig hageområde.
- 2004 Rehab. tak, ende- og inngangsfasade
Installert ny fyrkjelle
- Reperasjon og vedlikehold heis
- 2002 Rehab. balkong og balkongfasade
- 2000 Oljet kjellergulv to ganger
Rehab. antenneanlegg. Installering UPC
Oppusset heiskupé i oppgang A

BESKYTTET



BESKYTTET



5268 Hammerstads Gate 23 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET