



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 906 376
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EKRAVEIEN 68 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o NORIAN Regnskap AS
Stortingsgata 2
0158 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

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, 29.06.2023



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 974906376

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 208 946	1 202 201
Annen driftsinntekt	3	18 792	3 114
Sum inntekter		1 227 738	1 205 315
Kostnader			
Lønnskostnad	4	76 096	76 996
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	15	51 080	51 080
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	887 450	805 338
Sum kostnader		1 014 626	933 414
Driftsresultat		213 112	271 901
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	10 097	10 848
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	14	8 250	24 711
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 847	-13 863
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		214 959	258 038
Totalresultat		214 959	258 038
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 959	258 038
Sum overføringer og disponeringer		214 959	258 038



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 315 300	1 366 380
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	15	1 315 300	1 366 380
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	16	99 223	80 596
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	379 703	327 736
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		379 703	327 736
Sum omløpsmidler		478 926	408 332
SUM EIENDELER		1 794 226	1 774 712

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	18	1 599 273	1 384 315
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			299 535
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	19	0	299 535
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 111	7 341
Annen kortsiktig gjeld	20	119 624	32 514
Sum kortsiktig gjeld		194 953	90 863
Sum gjeld		194 953	390 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 794 226	1 774 712



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 405193

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 906 376
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EKRAVEIEN 68 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ Hammersborg Eiendomsforv. AS
Hammersborg torg 3
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 974 906 376
EKRAVEIEN 68 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 208 946	1 202 201
Annen driftsinntekt	3	18 792	3 114
Sum inntekter		1 227 738	1 205 315
Kostnader			
Lønnskostnad	4	76 096	76 996
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	15	51 080	51 080
Annen driftskostnad	5, 6, 7, 8, 9	887 450	805 338
Sum kostnader		1 014 626	933 414
Driftsresultat		213 112	271 901
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	10 097	10 848
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	14	8 250	24 711
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 847	-13 863
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		214 959	258 038
Totalresultat		214 959	258 038
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 959	258 038
Sum overføringer og disponeringer		214 959	258 038



Organisasjonsnr: 974 906 376
EKRAVEIEN 68 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 315 300	1 366 380
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	15	1 315 300	1 366 380
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer	16	99 223	80 596
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	17	379 703	327 736
Sum omløpsmidler		379 703	327 736
SUM EIENDELER		1 794 226	1 774 712
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	18	0	0



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			299 535
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	19	0	299 535
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 111	7 341
Annen kortsiktig gjeld	20	119 624	32 514
Sum kortsiktig gjeld		194 953	90 863
Sum gjeld		194 953	390 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 794 226	1 774 712



Organisasjonsnr: 974 906 376
EKRAVEIEN 68 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Bergvarmeanlegg er aktivert og avskrives over 30 år. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eierdelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Sameiets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.10

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	22481.00	30195.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets



	9515.00	10602.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45000.00	45000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	76996.00	85797.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note



4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Ekraveien 68 Boligsameie

Tid: Mandag, 23.05.2022 kl. 18.00

Sted: Bomberommet, Ekraveien 68



Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Ekraveien 68 Boligsameie

Tid: Mandag, 23.05.2022 kl. 18.00

Sted: Bomberommet, Ekraveien 68

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret

3. Årsregnskapet for 2021

4. Godkjenning av styrehonorar for 2020 og 2021

5. Valg av revisor

6. Andre saker

6.1 Diverse saker fra styret

1. Forslag til vedtak om å opprette et vedlikeholdsfond for Ekraveien 68 Boligsameie
2. Forslag til vedtak om at styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet
3. Forslag om endring av husordensregler
4. Forslag til vedtak om endring av bruksområde for hobbyrommet mellom oppgang A og B
5. Forslag til vedtak om vurdering av VVS tiltak
6. Forslag til vedtak om utbedring av tilgang til varmt vann for oppgang A
7. Informasjon fra styret om innhenting av tilbud og iverksetting av arbeid med etablering av infrastruktur og ladepunkter for lading av elbil
8. Informasjon fra styret om bytte av låssystem i sameiet i 2022

7. Valg

Oslo, 13.05.2022



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2021 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2021

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2021 godkjennes og at overskudd overføres til egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2022 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

For perioden 2020/2021:

I innkallingen til årsmøtet for 2021 fremgikk det i sakslstens sak 4:

Godtgjørelse til styret og revisor

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2020/2021 på kr 45.000.

Revisor honoreres etter faktura.

Da protokollen etter årsmøtet kom, hadde imidlertid denne saken ikke blitt tatt med. Som følge av dette hadde ikke styret skriftlig vedtak på at styret skulle få godtgjørelse for arbeidet de utførte i denne perioden, slik det var foreslått i sakslisten.

Vi ber om at det blir fattet vedtak om dette nå, slik at styret kan få utbetalt godtgjørelsen for arbeidet.

Forslag til vedtak:

Styrehonorar for perioden 2020/2021 settes til kr 45.000.

Revisor honoreres etter faktura.



For perioden 2021/2022:

Godtgjørelse til styret og revisor

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2021/2022 på kr 45.000,-
Revisor honoreres etter faktura.

Forslag til vedtak:

Styrehonorar for perioden 2021/2022 settes til kr 45.000.
Revisor honoreres etter faktura.

Sak 5: Valg av revisor

RSM Norge AS har sagt opp rammeavtalen og vil ikke lenger være revisor etter endt revisjon av regnskapet for 2021. Forretningsfører har inngått ny rammeavtale med BDO AS.

Revisor BDO AS anbefales valgt som sameiets nye revisor.

Sak 6: Andre saker

Se vedlegg til innkalling.

Sak 7: Valg

Hele styret ble på årsmøte i fjor valgt for 2 år. Ingen er på valg i år.



STYRETS ÅRSBERETNING 2021 Ekraveien 68 Boligsameie

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte i 2021 fikk styret følgende styresammensetning;

Elizabeth Cubas - styreleder
Anders Ålveborn - styremedlem
Kim Goodman - styremedlem
Kolbein Falkeid - varamedlem
Anne Solli - varamedlem

Likestilling

Sameiets styre består av en mann og to kvinner. Styrets leder er kvinne. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning, kontaktperson var Kim Martinsen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Sameiets revisor er RSM Norge AS.

Takster og forsikringer

Eiendommens adresse er Ekraveien 68 i Oslo kommune med gnr. 27, bnr. 1249. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Møtevirksomhet

Styret kommuniserer per e-post og telefon og har behandlet et stort antall saker i løpet av året. Det er god aktivitet i styret.

Virksomheten art

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

Ansatt/arbeidsmiljø

Anders Ålveborn har ansvar for bergvarmeanlegget. Arbeidsmiljøet for ansatt og i styret anses for å være godt. Tommy Westerlid har vært engasjert til plenklipping/kantklipping, og Renthus AS for trappevask.



Ytre miljø

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Styrets arbeid

Sameiet har hatt utgifter i forbindelse med at det var nødvendig å rense et drenerør som er koblet til nedløpsrørene fra taket etter at spruten sto ved grunnmuren etter et større regnskyll. Drenerørene koblet til nedløpsrørene ble lagt ned på dugnad i 1991 og har ikke vært gjort noe med siden da. På nordsiden var det tett noen steder helt fra bakken opp til over en meter i nedløpsrøret på veggen. Det ble konstatert brudd på noen steder og dette er noe vi må etterse. Arbeidet ble utført av Aktiv Rørinspeksjon i juli 2021 og kom på kr 12 204,-

Sameiet har videre hatt utgifter i forbindelse med støy for beboerne i oppgang A. Som følge av at støyen viste seg å komme fra butikken i oppgang A (Ekra AS) sitt kjøleanlegg anses dette for å ikke være en kostnad som skal dekkes som en fellesutgift. Dette som følge av at sameierne i oppgang A har ervervet sine leiligheter med eksisterende støy fra kjøleanlegget i butikken og at dette var situasjonen da de kjøpte sin leilighet i sameiet. Utgiftene utgjorde kr 6 875,- som tilsvarer kr 1 375,- pr. seksjon. Som en følge av dette besluttet styret at øvrige sameiere skal refunderes med tilsvarende beløp pr. seksjon.

Høsten 2021 måtte vi bestille rørspyling da kloakkrøret mellom oppgang A og B var tett og måtte renses. Arbeidet ble utført av firmaet Høytrykksvakta AS og regningen kom på kr 7 326,-

Vi hadde satt av penger i budsjettet til å skifte til nytt låssystem i sameiet, da dette er nødvendig. Det var også satt av penger til etablering av infrastruktur for elbil-ladere. Da ingen av disse tingene ble gjort i 2021, har dette medført at disse midlene ser ut som et overskudd på kontoene for andre utgifter eiendom og reparasjon og vedlikehold. Det må imidlertid regnes med at dette er kommende utgifter for sameiet.

Stengte skoler og hjemmekontorer i forbindelse med pandemien vises på vannforbruket også for året 2021. For året 2021 har vi brukt kr 5 682,- mer enn budsjettet på kommunale utgifter.

Sameiet har avtale med Viken Fiber om kabel TV/Internett. Nettilgang med hastighet 50/50 er inkludert i fellesutgiftene for leilighetene. Fra 01.04.2022 ble



prisen økt med kr 20,- pr. boenhet inkl. mva. Dette er første gang på 5 år at Viken har justert prisen.

Energikostnadene har vært mye høyere enn de var foregående år. Forbruket var på kr 54 772,- mer enn budsjettet vårt. Dette skyldes at strømprisene økte betraktelig vinteren 2021. Budsjettet var basert på et normalår. Energikostnadene har likevel ikke vært mye høyere enn budsjettet, ettersom budsjettet tok utgangspunkt i et tidligere regnskap fra et år med normalt forventede kostander for energi. Styret har derfor ikke sett grunn til å øke fellesutgiftene som følge av kostnadene forbundet med energi.

Vi fikk ingen renteøkning i 2021 selv om vi hadde budsjettet for dette. I tillegg til dette hadde vi likviditet til å foreta en ekstraordinær nedbetaling på lånet i Handelsbanken med kr 188 250, 92,-. Lånet ble nedbetalt i sin helhet 11.11.2021. Vi har brukt kr 299 535,- til å nedbetale lån som ikke inngår i resultatregningen, men som vises i balansen ved at vi ved inngangen til 2021 skyldte dette beløpet og 31.12.2021 var tallet i null. Vi har dermed nedbetalt mer enn sameiet gikk i overskudd med, og likevel fortsatt beholdt likviditet på en tredel av årsinntekten som anbefalt. Disse forholdene, sammen med et større utbytte fra Gjensidige gir oss et hyggelig overskudd.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Resultatregnskapet viser et overskudd på 214 959,-. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under behandling av regnskapet på årsmøtet.

Styret foreslår at overskuddet pr. 31.12.2021 føres mot egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 09.05.2022

Elizabeth Cubas(s)



Årsoppgjør rapport

**Ekraveien 68 Boligsameie
2021**

Ekraveien 68 Boligsameie Org.nr. 974906376



Hammersborg
Eiendomsforvaltning

Resultatregnskap 2021

Ekraveien 68 Boligsameie
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Nota	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	1 201 546	1 196 001	1 196 000	1 201 000
Andre leieinntekter		7 400	6 200	5 000	6 000
Andre inntekter	3	18 792	3 114	2 000	5 000
Sum driftsinntekter		1 227 738	1 205 315	1 203 000	1 212 000
Driftskostnader					
Avskrivninger	15	51 080	51 080	51 000	51 000
Lønnskostnader	4	76 096	76 996	94 000	94 000
Revisjonshonorar	5	7 290	7 041	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		54 916	53 996	56 000	57 000
Andre honorarer		20 375	0	0	0
Forsikringspremier		81 123	75 634	79 000	87 000
Energikostnader	6	222 772	103 819	168 000	210 000
Kommunale avgifter	7	165 682	156 472	160 000	161 000
Festeavgift/andre leiekostnader	8	139 228	139 228	139 000	139 000
Andre driftskostn. eiendom	9	159 401	152 753	215 000	172 672
Driftskostnader administrasjon	10	9 371	9 361	13 000	13 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	20 973	100 255	100 000	100 000
Andre kostnader	12	6 320	6 780	11 000	11 000
Sum driftskostnader		1 014 626	933 414	1 094 000	1 103 672
Driftsresultat		213 112	271 901	109 000	108 328
Finansinntekter	13	10 097	10 848	8 000	9 000
Finanskostnader	14	8 250	24 711	19 000	5 000
Resultat av finansposter		1 847	-13 863	-11 000	4 000
Årsresultat		214 959	258 038	98 000	112 328

Resultatrapport 2021 for Ekraveien 68 Boligsameie



Hammarsborg
Eiendomsforvaltning

Balansø pr. 31.12.2021

Ekravelen 68 Boligsamele
av Hammarsborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Bergvarmeanlegg		1 315 300	1 366 380
Sum anleggsmidler	15	1 315 300	1 366 380
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	16	99 223	80 596
Bankinnskudd og kontanter	17	379 703	327 736
Sum omløpsmidler		478 926	408 332
Sum eiendeler		1 794 226	1 774 712
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 384 315	1 384 315
Årets resultat		214 959	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 18		1 599 273	1 384 315
Langsiktig gjeld			
Lån		0	299 535
Sum langsiktig gjeld		0	299 535
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		54 218	50 854
Påløpte rentekostnader		0	154
Leverandørgjeld		21 111	7 341
Annen kortsiktig gjeld	19	119 624	32 514
Sum kortsiktig gjeld		194 953	90 863
Sum gjeld		194 953	390 398
Sum egenkapital og gjeld		1 794 226	1 774 712

OSLO, / 09.05. 2022
Styret for Ekravelen 68 Boligsamele

Elisabeth Cubas
Styrets leder

Kim Goodman
Styremedlem


Per Anders Ejlertsen
Styremedlem

Balanserapport 2021 for Ekravelen 68 Boligsamele



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bergvarmeanlegg er aktivert og avskrives over 30 år. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det elerdelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

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

Økonomi

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

Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Fellesutgifter fakturert	1 106 040	1 106 040
Garasjeleie- og parkering	95 506	89 961
Sum fellesutgifter	1 201 546	1 196 001

Note 3 Andre driftsinntekter

	2021	2020
Diverse inntekter	8 300	0
Følles vaskeri	10 492	0
Refusjoner fra Gjensidige	0	3 114
Sum andre inntekter	18 792	3 114



Note 4 Lønnskostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	2 877	9 221
Arbeidsgiveravgift feriepenger	293	293
Avs. øga av avs. styrehonorar	5 445	0
Avsatt styrehonorar	45 000	0
Lønn til fast ansatte	20 400	20 400
Påløpte feriepenger	2 081	2 081
Styre- og møtehonorer	0	45 000
Sum lønnskostnader	76 096	76 996

Selskapet har hatt en deltids ansatt, men er ikke pliktig til å ha pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 5 Revisjonshonorar

	2021	2020
Revisjonshonorar	7 290	7 041
Sum revisjonshonorar	7 290	7 041

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 6 Energikostnader

	2021	2020
Strøm	222 772	103 819
Sum energikostnader	222 772	103 819

Note 7 Kommunale avgifter

	2021	2020
Renovasjonsavgift	56 221	55 665
Vann- og avløpsgebyr	109 461	100 807
Sum kommunal avgifter	165 682	156 472

Note 8 Festeavgift

	2021	2020
Tomtefesteavgift	139 228	139 228
Sum festeavgift og andre leiekostnader	139 228	139 228

Sameiet har festet tomt. Bortfester er Brødrene Jensen AS. Kontrakten ble inngått 20.11.1957, gjeldende fra 01.10.1958, festetiden er 99 år. Festeavgiften skal reguleres, men ikke oftere enn med minst 10 års mellomrom. Siste regulering var i 2015.

Note 9 Andre driftskostnader

	2021	2020
Containerleie/-tømming	3 895	3 895
Driftsmateriell	0	631
Dugnad, kostnader	160	808
Kabel-tv/internett	121 452	95 912
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	573
Skadedyrtryddelse	0	16 875
Trappevask/renhold	31 500	31 500
Verktøy og redskaper	2 394	2 560
Sum andre driftskostnader eiendom	159 401	152 753

**Note 10 Driftskostnader administrasjon**

	2021	2020
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	5 859	5 689
IT kostnader	3 399	3 340
Porto	113	332
Sum driftskostnader administrasjon	9 371	9 361

Note 11 Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
Betong grunnarbeid	0	86 721
Elektrikerarbeid	803	2 636
Gartnerarbeid - grøntanlegg	0	2 060
Porttelefon	640	3 286
Rørleggerarbeid	7 326	3 169
Varmeanlegg	0	2 383
Vedlikehold og rep. bygning	12 204	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	20 973	100 255

Note 12 Andre kostnader

	2021	2020
Andre kostnader	280	0
Bank og kortgebyr	6 040	6 779
Øre-/kroneavrunding	0	1
Sum andre kostnader	6 320	6 780

Note 13 Finansinntekter

	2021	2020
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	9 853	9 331
Renteinntekter av bankinnskudd	244	1 470
Renter kundefordringer	0	47
Sum finansinntekter	10 097	10 848

Note 14 Finanskostnad

	2021	2020
Rentekostnader	35	0
Rentekostnader lån	8 215	24 711
Sum finanskostnader	8 250	24 711

Note 15 Anleggsmidler

	Bergvarmeanlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 532 394	1 532 394
Akk. avskrivninger 31.12.	217 094	217 094
Regnskapsmessig verdi	1 315 300	1 315 300
Årets avskrivninger	51 080	51 080
Økonomisk levetid	30 år	
Avskrivningsplan	3,33%	

Balanseførte kostnader på Bergvarmeanlegg er redusert med Enøkstøtte.



Note 16 Kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	-54 218	-50 854
Kunderestanse	54 218	50 854
Andre periodiseringer	34 807	34 807
Periodisering forsikring	49 467	45 789
Periodisert strøm	14 949	0
Andre kortsiktige fordringer	99 223	80 596
Sum kortsiktige fordringer	99 223	80 596

Note 17 Kontanter og bankinnskudd

	2021	2020
Bank 38692	379 703	327 352
Bank Nordea 01563 skatt	0	384
Sum kontanter og bankinnskudd	379 703	327 736

Note 18 Egenkapital

	2021	2020
Annen egenkapital	1 384 315	1 384 315
Sum egenkapital 01.01	1 384 315	1 384 315
Årets resultat	214 959	0
Sum egenkapital 31.12	1 599 273	1 384 315

Note 19 Kortsiktig gjeld

	2021	2020
Andre påløpte kostnader	66 772	29 587
Forskuddstrekk	0	384
Purregebyr HBEF	32	0
Påløpt aga av ferielønn	293	293
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	169
Skyldig lønn/styreonorar	50 445	0
Skyldige feriepenger	2 081	2 081
Sum annen kortsiktig gjeld	119 624	32 514



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

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

www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Ekraeveien 68 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Ekraeveien 68 Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 214 959. Årsregnskapet 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.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneco Dokumentnøkkel: G1AKY-ESH4K-011V4-YFY4-U0MLZ-FYKX



Revisors beretning 2021 for Ekraveien 68 Boligsameie



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>.

Oslo, 10. mai 2022
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: G1AKY-ESH4K-011V4-Y7F4-U0MLZ-EYKX



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-10 12:49:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G1AKY-ESH4K-O11V4-Y7F4-UOMIZ-EYKX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



SAKER TIL ÅRSMØTET

2022

1. Forslag til vedtak om å opprette et vedlikeholdsfond for Ekraveien 68 Boligsameie
2. Forslag til vedtak om at styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet
3. Forslag om endring av husordensregler
4. Forslag til vedtak om endring av bruksområde for hobbyrommet mellom oppgang A og B
5. Forslag til vedtak om vurdering av VVS tiltak
6. Forslag til vedtak om utbedring av tilgang til varmt vann for oppgang A
7. Informasjon fra styret om innhenting av tilbud og iverksetting av arbeid med etablering av infrastrukturer og ladepunkter for lading av elbil
8. Informasjon fra styret om bytte av låssystem i sameiet i 2022

1. Sak: Forslag om å opprette et vedlikeholdsfond for Ekraveien 68 Boligsameie

Etter noen år med overskudd, ble sameiets lån, som ble tatt opp i forbindelse med innstallering av bergvarmeanlegget, ferdig nedbetalt 11.11.2021. Sameiet har brukt alt overskudd, siden lånet ble tatt opp i 2017, til å nedbetale dette lånet.

Siden fellesutgiftene ble økt i 2018, i forbindelse med at lånet ble tatt opp, har også festeavgiften gått opp med kr 45 000 i året. I tillegg har flere andre utgifter gått opp. Eksempler på dette er renovasjon, og vann og avløp som har gått opp med henholdsvis 55% og 30%.

Med en kombinasjon av ulike tiltak, samt reforhandling/omgjøring av avtaler (alt fra tilleggisolering, strøm, forsikring, kommunale avgifter etc.), samt med økte inntekter fra antennene på sameiets tak, har vi likevel klart å gå med overskudd. Sameiet vil sannsynligvis også gå med overskudd i 2022.

Sameiets bygg er fra 1958, og større vedlikehold må vi påregne etter hvert. Det er derfor naturlig å allerede nå forberede seg på dette. Taket ble for eksempe sist utbedret i 1990, og har en naturlig begrenset levetid.

I Lov om eierseksjoner § 29 siste ledd, følger at sameierne kan kreve tilbakebetalt eventuelt overskudd.

Større vedlikeholdssoppgaver kommer ikke hvert år. For å sikre at styret kan bruke sameiets oppsparte midler, uten å måtte ty til ekstra innbetalinger eller ekstraordinære sameiermøter, for å disponere sameiets oppsparte midler/overskudd, foreslår styret at det opprettes et vedlikeholdsfond.

Dette for å sikre at sameiet har en mulighet til å avsette midler til fremtidige kostnader forbundet med slikt vedlikehold av sameiets boligmasse. Vi foreslår at et eventuelt overskudd i sameiet kan settes inn i fondet. Og til slutt foreslår vi at styret kan ta ut midler fra vedlikeholdsfondet i samråd med forretningsfører, til løpende, nødvendig, vedlikehold.

Det foreslås videre, for å sikre at vedlikeholdsfondet bygges opp, til trygghet for sameiet, at det budsjetteres med en nominell avsetning til vedlikeholdsfondet på 15% av fellesutgiftene per



seksjon. Dette vil si det som seksjonseierne betaler uten hensyn til andre ekstrainntekter (vi tar da ikke med inntekter fra antenner og det som butikken betaler ekstra). Med utgangspunkt i dagens fellesutgifter vil regnestykket da se slik ut: $3001 \times 30 \times 12 \times 0,15 = 162\,000$ pr. år. Vedlikeholdsfondet opprettes på en separat konto slik at sameiet til enhver tid har oversikt over tilgjengelig midler til vedlikehold.

Forslag til vedtak:

1. Det skal opprettes et vedlikeholdsfond for Ekraveien 68 Boligsameie, hvor det avsettes midler til fremtidig kostnader forbundet med vedlikehold av sameiet.
2. Et eventuelt overskudd fra sameiet settes inn i vedlikeholdsfondet
3. Styret kan ta ut midler fra vedlikeholdsfondet i samråd med forretningsfører

2. Sak: Forslag om at styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet

Alle sameiers boligmasse har behov for å vedlikehold for at man skal unngå forfall og store utgifter i forbindelse med utbedring som ikke er planlagt. I den forbindelse foreslår styret at vi utarbeider en vedlikeholdsplan for sameiet vårt. I vedlikeholdsplanen tas inn både store og små prosjekter for vedlikehold. Vedlikeholdsplanen skal fremlegges i neste årsmøte slik at vi kan ha en langsiktig vedlikeholdsplan i sameiet å forholde oss til. En vedlikeholdsplan vil likevel ikke binde sameiet, utover det som fremgår i vedtektenes § 16.

Slik vi i styret ser det nå, er det flere prosjekter som vil være naturlig å ta tak i, for fremtiden. Fasaden, særlig på baksiden av vår boligmasse, ser ikke like pen ut lenger og har behov for utbedring. Det har blitt påpekt av en sameier at rørsystemet, som er i støpejern, vil måtte utbedres på sikt. Det er helt sikkert også andre vedlikeholdsprosjekter som vil måtte gjennomføres.

Noe av vedlikeholdet, vil kunne ivaretas økonomisk av et vedlikeholdsfond (som det er foreslått at vi skal opprette). Andre vedlikeholdsprosjekter vil koste langt mer og vil medføre behov for å hente inn kapital, som vil medføre at sameiet må oppta lån, som sameierne sammen vil måtte hefte for. Et slikt stort prosjekt som vi har hatt, er da vi fikk bergvarmeanlegget vårt, som i år har spart sameiet for store utgifter til strøm.

Forslag til vedtak:

1. Styret utarbeider en vedlikeholdsplan for sameiet
2. Det innhentes faglige vurderinger der det er behov for å vurdere tilstand av boligmassen

3. Sak: Forslag om endring av husordensregler

Se eget vedlegg

4. Sak: Forslag om endring av bruksområde for hobbyrommet mellom oppgang A og B



Etter flere klager på bruken av hobbyrommet mellom oppgang A og B, foreslår styret at bruksområdet for rommet endres. Det er klaget på sterk lukt av spraylakk fra hobbyrommet som siver ut i oppgang B og som bidrar til sterkt ubehag for naboer når de skal ha tilgang til sine kjellerboder. Ved et tilfelle har lukten også blitt merket inne i leilighet og også inn i oppgang C. Bruk av spraylakk innendørs innebærer fare for sikkerhet og trygghet. Innånding, uten at man er iført vernemaske, er skadelig. I tillegg er slik bruk av spraylakk innendørs forbundet med stor brannfare. Det har videre vært klaget på at rommet har blitt brukt til oppbevaring av skrot og hensatte ting/møbler som ingen har gitt uttrykk for at de eier. Det har også blitt klaget på støy fra rommet.

Som følge av gjentatte klager fra flere sameiere, foreslår styret at bruksområdet for rommet endres.

Styrets forslag er at rommet blir omdefinert til sykkelbod og at det kun skal kunne brukes til oppbevaring av sykler, bildekk og evt barnevogner, samt utstyr som anvendes til å måke om vinteren. Sportsboden som er tilknyttet oppgang B, er veldig liten sammenlignet med de andre sportsbodene. Dette er som følge av at teknisk rom for el-tavle opptar store deler av plassen – noe som kommer resten av sameiet til gode.

Forslag til vedtak:

1. Hobbyrom mellom oppgang A og B omdefineres til sportsbod
2. Sportsboden skal bare anvendes til oppbevaring av sykler, barnevogner, bildekk og utstyr til måking
3. Sykler, bildekk og barnevogner som oppbevares i sportsboden må merkes med navn og leilighet
4. Det er ikke adgang til å anvende rommet som hobbyrom, eller på andre måter som er til sjenanse for naboer, være seg støy eller lukt.
5. Alle eiendeler som ikke er sykler, bildekk, barnevogner eller måkeutstyr skal fjernes innen 23.06.2022. Alle eiendeler som ikke er fjernet innen denne datoen, vil bli fjernet og kastet av styret.

5. Sak: Forslag om vurdering av VVS tiltak

Følgende forslag har kommet fra sameier Gunhild Hanssen Sande:

Sameiet har et 65 år gammelt rørsystem i støpejern. Slike støpejern har en forventet levetid på 40-50 år. Da vi vurderer å pusse opp badet ønsker vi å få klarhet i når rørene skal skiftes ut da dette er sameiets ansvar. Vi ønsker en vurdering av dette med en fremdriftsplan for forventet restaurering siden det er en fordel å restaurere badet samtidig for de som ønsker det. Viser forøvrig til OPAK rapport fra 6.5.2003.

Forslag til vedtak

1. Tilstand og vurdering av tiltak for rør/utskifting vurderes av fagfolk inne høsten 2022.
2. Innhente felles anbud for restaurering av bad for de som ønsker det i sammenheng med fornyelse av rørsystemer.

Styrets innstilling til forslaget:

Dette forslaget innebærer svært store utgifter for sameiet vårt og er ikke noe som kan utføres raskt som følge av dette. Det vil innebære minst et årsmøte til før vi kan besluttet å sette i gang et slikt arbeid. Det vil videre innebære at vi vil måtte hente inn økonomiske midler til å betale for eventuelt arbeid. Dette er noe som igjen må vedtas i årsmøte når pristilbud er utarbeidet. Styret foreslår at det i stedet blir besluttet å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet og at vi i forbindelse med dette får fagfolk til å gjøre en vurdering av tilstanden til rørene og skrive en rapport om dette til sameiet. Vi vil da ha mer opplysninger om tilstanden og når det eventuelt må gjennomføres arbeid på rørene.

Vi foreslår at det ikke innehenes felles anbud for restaurering av bad slik det foreslås i vedtakets del 2, før vi vet mer om hva som må gjøres og når det skal gjøres.

6. Forslag om utbedring av tilgang til varmt vann for oppgang A

Følgende forslag har kommet fra Stig Runar Ringstad

Viser til innkalling til årsmøte og ber om at følgende sak blir tatt opp på møtet:

- Utbetre tilgang på varmt vatn.

Bakgrunnen for saka er at det til tider tar fleire minutter å få hett vatn i leiligheia. Dette har med at det er langt frå varmtvannsbereder til oppgangane mot endane av bygget.

Dette har blitt diskutert med Anders Ålveborn, som viste til at ved etablering av fjernvarme også var vurdert sirkulasjonspumper for varmtvatn. -Dette blei skrinlagt då det var for dyrt. I ettertid, når vi har diskutert denne problematikken har Anders vore i kontakt med røyrleggarfirma som seier at det vi treng ikkje er meir enn ein varmtvannsbereder. Denne vil fungere som eit lager og vil redusere tida det tar å få hett vatn, samt redusere straum- og vassforbruket.

For å få dette til må ein etablere eit straumpunkt for så kjøpe inn og montere ein beredar. Kva dette vil koste er usikkert, men det er nok ein beskjeden sum ser ein på resultatet av moderniseringstiltaket over tid.

Forslag til vedtak er då som følger at sameiget går inn for å etablere to nye varmtvannsberederer (i størrelsesorden rundt 200l, alt etter kva fagkyndige anbefalar) plassert mot kvar ende av bygget.

Økonomisk blir dette dekket som del av vedlikehalds-/ moderniseringskostnader.

Styrets innstilling til forslaget:

Styret har forståelse for at det er ønskelig med en bedre løsning. Vi vil derfor se nærmere på problemet og utrede hva som kan være årsaken til dette. Det er riktig at det går an å installere varmtvannsbereder slik det er beskrevet i forslaget. Det beror imidlertid på en misforståelse at det ikke vil være nødvendig med sirkulasjonspumper i forbindelse med denne installasjonen. I tillegg vil det måtte installeres nye rør ved en slik løsning fra varmtvannsberederen. En slik varmtvannsbereder vil også bruke en del strøm for å holde på varmen i vannet. Dette vil derfor



kunne bli en kostbar løsning for sameiet. Styret foreslår at problemet utredes nærmere for å undersøke om det kan finnes bedre løsninger på problemet.

7. Informasjon fra styret om innhenting av tilbud og iverksetting av arbeid med etablering av infrastruktur og ladepunkter for lading av elbil

Fra 01.01.2021 kom nye regler i eierseksjonslovens § 25 a, som gir den enkelte sameier i et sameie, krav på å få etablert ladepunkter på parkeringsplass.

Som følge av lovendringen, vil styret i løpet av 2022 innhente pristilbud og iverksette arbeidet med å få etablert infrastruktur og ladepunkter for elbil-ladere.

8. Informasjon fra styret om bytte av låssystem i sameiet i 2022

Det er nødvendig med nytt låssystem i sameiet. Låssystemet vårt er gammelt og det er flere som har opplevd at det ikke lar seg gjøre å kopiere opp nye nøkler ved behov. I tillegg er det flere av låsene som er vanskelige å åpne fordi de er slitt og gamle.

Styret er i prosess med å innhente pristilbud på dette og har utredet flere løsninger.

Når vi kommer til enighet om pris og leverandør, vil arbeidet settes i gang.



Forslag til endring i husordensreglene

Det er lenge siden det er gjort endringer i husordensreglene. Noen av paragrafene har ikke vært anvendt over lengre tid og har blitt sovende regler. Vi har for eksempel ikke ansvar for å vaske trappene i oppgangen lenger selv, da sameiet har engasjert et vaskefirma som gjør dette. Derfor foreslår styret flere endringer i husordensreglene våre.

Forklaring:

Tekst merket i rødt med overstrekning foreslås at tas ut av husordensreglene.

Tekst merket i grønt foreslås at tas inn i husordensreglene og var ikke der opprinnelig.

§ 4 slik den ser ut i dag

Hver sameier plikter å medvikre til snømåking, samt holde det rent og ordentlig innenfor gårdens mråde, i trappeopp ganger og fellesrom. Trappevask foretas ukentlig etter turnus i de respektive opp ganger. Dugnadsplikt gjelder for alle sameiere.

Forslag til endring i § 4

Hver sameier plikter å medvikre til snømåking, samt holde det rent og ordentlig innenfor gårdens område, i trappeopp ganger og fellesrom. ~~Trappevask foretas ukentlig etter turnus i de respektive opp ganger.~~ Dugnadsplikt gjelder for alle sameiere.

Forslag til ny § 4

Hver sameier plikter å medvikre til snømåking, samt holde det rent og ordentlig innenfor gårdens område, i trappeopp ganger og fellesrom. Dugnadsplikt gjelder for alle sameiere.

§ 7 slik den ser ut i dag

Risting og banking av tepper, matter eller lignende må ikke foretas gjennom vinduene eller fra verandaen, men på dertil anvist plass. Tørking og lufting av tøy, tepper eller lignende kan foretas på verandaen, dersom det ikke er til ulempe for andre. Grilling er ikke tillatt på verandaene.

Forslag til endring i § 7

Risting og banking av tepper, matter eller lignende må ikke foretas gjennom vinduene eller fra verandaen, men ~~på dertil anvist plass~~ på et sted som ikke er til sjenanse for andre. **Tørking og lufting av tøy, tepper eller lignende kan foretas på verandaen, dersom det ikke er til ulempe for andre.** ~~Grilling er ikke tillatt på verandaene.~~ Det er tillatt å grille på verandaen med gassgrill og elektrisk grill så fremt dette blir gjort i henhold til brannvernloven og ikke sjenerer naboene. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Gassbeholdere til grill skal oppbevares på verandaen og må under ingen omstendigheter oppbevares i kjeller eller på loft.



Forslag til ny § 7

Risting og banking av tepper, matter eller lignende må ikke foretas gjennom vinduene eller fra verandaen, men på et sted som ikke er til sjenanse for andre. Tørring og lufting av tøy, tepper eller lignende kan foretas på verandaen, dersom det ikke er til ulempe for andre. Det er tillatt å grille på verandaen med gassgrill og elektrisk grill så fremt dette blir gjort i henhold til brannvernloven og ikke sjenerer naboene. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Gassbeholdere til grill skal oppbevares på verandaen og må under ingen omstendigheter oppbevares i kjeller eller på loft.

§ 10 slik den ser ut i dag

Det er ikke tillatt å holde hund eller et annet husdyr uten skriftlig samtykke fra styret. Berørte sameiere (i oppgangen) har uttalerett før slikt samtykke gis. Dersom slikt samtykke gis, plikter eier av dyr som nevnt å påse at husdyrhold ikke påfører gården eller sameierne ulempe av noen art og husdyrets eier er ansvarlig for skade som gjøres på eiendommen. Hunder skal ha tilsyn ved lufting, og eventuelle ekstremer må fjernes umiddelbart.

Forslag til endring i § 10

Det er ikke tillatt å holde hund eller et annet husdyr uten skriftlig samtykke fra styret. ~~Berørte sameiere (i oppgangen) har uttalerett før slikt samtykke gis.~~ Dersom slikt samtykke gis, plikter eier av dyr som nevnt å påse at husdyrhold ikke påfører gården eller sameierne ulempe av noen art og husdyrets eier er ansvarlig for skade som gjøres på eiendommen. Hunder skal ha tilsyn ved lufting, og eventuelle ekstremer må fjernes umiddelbart.

Forslag til ny § 10

Det er ikke tillatt å holde hund eller et annet husdyr uten skriftlig samtykke fra styret. Dersom slikt samtykke gis, plikter eier av dyr som nevnt å påse at husdyrhold ikke påfører gården eller sameierne ulempe av noen art og husdyrets eier er ansvarlig for skade som gjøres på eiendommen. Hunder skal ha tilsyn ved lufting, og eventuelle ekstremer må fjernes umiddelbart.

§ 11 slik den ser ut i dag

Inngangsdørene til hver oppgang og sportsbodene, skal alltid være låst. Inngangsdører til leilighetene skal ha navnskilt.

Forslag 1 til endring i § 11

Inngangsdørene til hver oppgang og sportsbodene, skal alltid være låst. Vinduer i fellesarealer skal være lukket. ~~Inngangsdører til leilighetene skal ha navnskilt.~~



Forslag 2 til endring i § 11

Inngangsdørene til hver oppgang og sportsbodene, skal alltid være låst. Vinduer i fellesarealer skal være lukket. ~~Inngangsdører til leilighetene skal ha navnskilt.~~ Det er ønskelig at inngangsdørene til leilighetene har navnskilt.

Forslag 1 til ny § 11

Inngangsdørene til hver oppgang og sportsbodene, skal alltid være låst. Vinduer i fellesarealer skal være lukket.

Forslag 2 til ny § 11

Inngangsdørene til hver oppgang og sportsbodene, skal alltid være låst. Vinduer i fellesarealer skal være lukket. Det er ønskelig at inngangsdørene til leilighetene har navnskilt.

I tillegg foreslås det å legge til to nye paragrafer i husordensreglene:

Forslag nummer 1 til ny paragraf 12 i husordensreglene (styrets forslag)

Parkering av uregistrert kjøretøy eller tilhenger på parkeringsplassen er tillatt maksimalt 6 måneder under forutsetning av at styret informeres ved oppstilling. Andre uregistrerte kjøretøy eller tilhengere vil bli fjernet. Den som disponerer plassen, vil bli belastet for kostnadene.

Forslag nummer 2 til ny paragraf 12 i husordensreglene (fra Gunnhild Sande)

De som benytter seg av biloppstillingsplass tilhørende sin eierseksjon til bil, eller henger skal ha registreringskilter. Bil/ henger som står uten registreringsnummer utover 6 måneder vil bli tauet bort uten varsel. Den som disponerer plassen vil bli belastet for kostnadene.

Forslag til ny § 13

Endringer i Husordensreglene kan bare vedtas på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte med simpelt flertall.



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift