



Årsmøte 2022

Hans Nordahls Gate 18-20 SE

Digitalt årsmøte avholdes 2022

Velkommen til årsmøte i Hans Nordahls Gate 18-20 SE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2460>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen utløpet av de 3 dagene møtet er åpent for avstemning.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Godkjenning av husordensregler
7. Vurdere vei videre for sammenslåing av sameiene i hus 23, 24 og 25

Med vennlig hilsen,

Styret i Hans Nordahls Gate 18-20 SE

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ann-Kristin Knoph er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport-2460 Hans Nordahls Gate 18-20 SE.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

- Mattias A Lundmark

Valg av 4 Styremedlem Velges for 2 år

- Alexander Weiss Richter
- Eirik Trengereid
- Jaidip Singh Bajwa
- Jon Martin Nedberg

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

- Ann-Kristin Knoph
-

Sak 6

Godkjennelse av husordensregler

Forslag fremmet av: Mattias A Lundmark

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har lagd forslag til husordensregler som finnes på vibbo. Disse må formelt godkjennes av årsmøte.

Forslag til vedtak

Foreslår at husordensregler godkjennes

Vedlegg

2. Hans Nordahls gate 18-20 Sameie - Husordensregler.pdf

Sak 7

Vurdere vei videre for sammenslåing av sameiene i hus 23, 24 og 25

Forslag fremmet av: Mattias A Lundmark

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Hus 23, 24 og 25, altså sameiene Hans Nordahls gate 26-30, Hans Nordahls gate 22-24 og Hans Nordahls Gate 18-20 deler mye tekniske installasjoner. Det gjelder f eks fjernvarme, vann og avløp, brannalarmer, noe ventilasjon og tekniske anlegg for garasjene. Det har løfts opp i styremøten at det kan være svært fordelaktig at slå sammen disse sameiene til et sameie. Det kan f eks gi rimligere serviceavtaler og flere andre fordeler.

Dette er ikke et forslag vi skal stemme over nå, men mer som informasjon at dette er noe styret ønsker gå videre med og gjerne får tilbakemeldinger på.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar dette forslaget til orientering.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mattias A Lundmark	Hans Nordahls Gate 20
Styremedlem	Jaidip Singh Bajwa	Hans Nordahls Gate 20
Styremedlem	Jon Martin Nedberg	Hans Nordahls Gate 18
Styremedlem	Alexander Weiss Richter	Hans Nordahls Gate 20
Styremedlem	Eirik Trengereid	Hans Nordahls Gate 20
Varamedlem	Ann-Kristin Knoph	Hans Nordahls Gate 18

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Hans Nordahls Gate 18-20 SE

Sameiet består av 58 seksjoner.

Hans Nordahls Gate 18-20 SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926771388, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Hans Nordahls Gate 18-20

Gårds- og bruksnummer:

144

79

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

Hans Nordahls Gate 18-20 SE 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Styret ble stiftet en tid før beboere kunne flytte inn. Innflytting ble forsinket grunnet utfordringer mellom utbygger og Oslo Kommune. Styret startet en dialog med utbygger med jevnlige møter for å få korrekt informasjon om prosessen og fremgangen i saken.

Etter innflytting startet styret sitt egentlige arbeid. I starten var store deler av styrets arbeid befaringer og overtakelser fra utbygger. Styret tok over fellesarealer, tekniske installasjoner og heiser i løpet av august og september. Styret har sendt inn et antall reklamasjoner for mindre feil i fellesarealer og tekniske installasjoner og fulgt disse opp. Etter innflytting har styret satt opp serviceavtaler med leverandører av de tekniske installasjonene, heiser og avtale for trappevask, dørmatter og vaktmestertjenester.

Da sameiet deler flere tekniske installasjoner med nabosameiene Hans Nordahls Gate 22-24 og Hans Nordahls Gate 26-30 har styreleder jevnlig kontakt med styrelederne i de to sameiene. Det har drøftets om fordeler med å slå sammen de tre sameiene til et sameie, noe som sannsynlig vil ha positiv effekt på økonomien.

Styret har vært i kontakt med leverandører av solskjerming for å prøve inngå avtale hvor kostnader for nye arkitekttegninger blir delt mellom sameiet, beboere og leverandør. Dessverre er dette enda ikke på plass. Dette arbeidet vil fortsette i år.

To medlemmer i styret er og blitt medlemmer i Hans Nordahls Gate 18-30 utomhussameie, Eirik Trengereid og Mattias Lundmark (vara). Dette utomhussameiet har ansvar for alle utomhusarealer som er felles for de tre blokkene. Dette styret har inngått avtaler for vaktmestertjenester, gartner, snømåking og annet vedlikehold av utomhusarealer.

Det var innbrudd i bodarealer i sameiet i januar. Styret besluttet etter dette at kjøpe inn og montere bedre beslag på boddører. Styret vil og drøfte muligheter for videoovervåking i bodarealer.

Energiprisene har økt betraktelig den siste tiden. Prisen for fjernvarme følger strømprisen og dermed har styret måttet øke felleskostnader for fjernvarme. Det er fortsatt usikkerhet her når det gjelder fremtidige strømpriser og kompensasjon til sameier for fjernvarme.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet tar styrets årsberetning til orientering.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 996 553.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 778 133.

Resultat

Årets resultat på kr 218 445 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 218 445.

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.

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 280 000 til normalt vedlikehold.

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 estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn det som var beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikk.

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 uendrede felleskostnader for året 2022, men økte fjernvarmekostnader fra mars 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hans Nordahls Gate 18-20 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hans Nordahls Gate 18-20 Boligsameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2021 Resultatregnskap 2021 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av [fyll inn hva annen informasjon består av].

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penne o Dokumentnr: 7MZYX-NTQMT-464 QS-6RBUV-I NZ03-20SD7

HANS NORDAHL'S GATE 18-20 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 771 388, KUNDENR. 2460

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 08.07.2020 - 31.12.2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	996 553	1 991 000	2 214 000
SUM DRIFTSINNEKTER		996 553	1 991 000	2 214 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	-7 200	-7 200
Styrehonorar		0	-60 000	-100 000
Revisjonshonorar	3	-7 608	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-41 071	-100 000	-100 000
Konsulenthonorar	4	-644	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	5	-22 239	-280 000	-280 000
Forsikringer		-48 570	-95 000	-110 000
Kommunale avgifter	6	-184 497	-335 000	-400 000
Kostnader sameie		0	-140 000	-150 000
Energi/fyring	7	-346 498	-372 560	-625 000
TV-anlegg/bredbånd		-78 143	-257 520	-270 000
Andre driftskostnader	8	-48 863	-235 000	-166 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-778 133	-1 905 280	-2 236 200
DRIFTSRESULTAT		218 420	85 720	-22 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	130	0	0
Finanskostnader	10	-105	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		25	0	0
ÅRSRESULTAT		218 445	85 720	-22 200
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		218 445		

HANS NORDAHL'S GATE 18-20 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 771 388, KUNDENR. 2460

BALANSE

	Note	2021
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		4 775
Forskuddsbetalte kostnader		62 451
Driftskonto OBOS-banken		375 194
SUM OMLØPSMIDLER		442 420
<hr/>		
SUM EIENDELER		442 420
<hr/>		
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		218 445
SUM EGENKAPITAL		218 445
<hr/>		
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 850
Leverandørgjeld		29 911
Annen kortsiktig gjeld	11	154 213
SUM KORTSIKTIG GJELD		223 975
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		442 420
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar	12	0

Oslo, 9.2.2022

Styret i Hans Nordahls Gate 18-20 Boligsameie

Mattias A

Lundmark/s/

Jaidip Singh Bajwa/s/

Jon Martin Nedberg/s/

Alexander Weiss Richter/s/

Eirik Trengereid/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	545 774
Startkapital	227 220
Fjernvarme	124 747
TV/nett	98 812
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	996 553

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 608.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-644
SUM KONSULENTHONORAR	-644

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 496
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 524
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 219
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-22 239

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 397
Vann- og avløpsavgift	-130 699
Renovasjonsavgift	-31 401
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-184 497

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-33 261
Fjernvarme	-313 237
SUM ENERGI / FYRING	-346 498

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-22 495
Renhold ved firmaer	-15 884
Snørydding	-8 406
Andre fremmede tjenester	-216
Andre kontorkostnader	-840
Bank- og kortgebyr	-1 022
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-48 863

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	130
SUM FINANSINTEKTER	130

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-4
Renter på leverandørgjeld	-101
SUM FINANSKOSTNADER	-105

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-154 213
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-154 213

NOTE: 12

Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av fellesarealet i felt A7, og vil bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom utomhussameiet.

Utomhussameiet er ikke stiftet pr 31.12.2021.

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styre har e-post hansnordahlsgate18-20@styrerommet.no. Se Hans Nordahls Gate 18-20 SEs hjemmeside på <https://vibbo.no/hans-nordahls-gate-18-20> for ytterligere informasjon.

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. <https://vibbo.no/hans-nordahls-gate-18-20>

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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Sameiet har avtale med Ren Service AS for vaktmestertjenester. Styret videreformidler forespørsler fra beboere.

Parkering

Sameiet har ingen egne parkeringer. Det henvises til velforeningen for gjesteparkeringer langs Hans Nordahls Gate og til eget garasjesameie for spørsmål relatert til parkeringsplasser i garasjene.

Nøkler/skilt

Nøkler og kodebrikker bestilles av styret. Rutine for dette finnes på Vibbo.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7964917. 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 slokkeutstyr 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.

Energimerking

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

Husordensregler

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt eier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Bruk av boligen

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenanse for andre.

Det skal være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00 alle dager. Hamring, boring og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl 20:00 på hverdager og 18:00 på helg og helligdager.

Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på terrassen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.

Bruk av balkonger

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill/engangsgrill. Det henvises til vedtekter når det gjelder installasjon av markise og andre inngrep i yttervegger/utearealer.

Det skal ikke plasseres søppel på balkonger/terrasser og balkonger/terrasser skal ikke brukes som lagringsplass på en måte som er til sjenanse for andre.

Fellesarealer og oppganger

Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke henges i oppgangen. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom og oppganger.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på Sameiets område. Dette gjelder også ekskrementer på private balkonger og terrasser.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i NaN dager

Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 2460 **Selskapsnavn:** Hans Nordahls Gate 18-20 SE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Ann-Kristin Knoph er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Mattias A Lundmark

Styremedlem (4 skal velges)

Alexander Weiss Richter

Eirik Trengereid

Jaidip Singh Bajwa

Jon Martin Nedberg

Varamedlem (1 skal velges)

Ann-Kristin Knoph

Sak 6 Godkjennelse av husordensregler

Foreslår at husordensregler godkjennes

For

Mot

Sak 7 Vurdere vei videre for sammenslåing av sameiene i hus 23, 24 og 25

Årsmøtet tar dette forslaget til orientering.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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