

# INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE I SAMEIET HAMMERSTADS GATE 11

Styret innkaller til ordinært sameiermøte mandag 23. mai 2022 kl. 18:00 i bakgården med følgende dagsorden:

**1 Valg av møteleder og en person som skal undertegne protokollen sammen med møtelederen. Godkjenning av innkalling og dagsorden.**

**2 Godkjenning av styrets årsrapport for 2021**

**3 Godkjenning av årsregnskapet for 2021**

**4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

Styreleder fortsettes og lønnes med kr 5000.-

**5 Orientering om baktrapper og 2 leiligheter i 4 etg.**

Styret hadde møte med brann konsulent Aasbø nå i april. Det var samme brann konsulent som utarbeidet brannrapporten til oss i 2018.

Da det nå i begynnelsen av året er avdekket en mulig mangelfull søknad hos PBE på 2 leiligheter i 4 etg. avventer vi endelig rapport fra brann konsulent. Rapporten kan kanskje påvirke hva som er tenkt å gjøres med baktrappene.

**6 Fastsettelse av budsjett for 2021**

Styrets forslag til budsjett er tatt inn i egen kolonne i resultatregnskapet for 2021

Dette vil justeres dersom noen saker endres ved avstemning

Husleien økes med 17 % i 2022 gjeldende fra 1/7

**7 Valg av styre, forretningsfører, vaktmester og revisor**

Styret foreslår at HBRI AS **gjenvelges** som forretningsfører.

Frank Andersen styreleder, er ikke på valg. Valgt for 2 år

Styremedlemmer er på valg hvert år.

Ebba Boye og Jacob Krøvel er med videre

Anne Merete Kejser-Lervik ønsker å fratre, men Thomas Nicolai Kejser-Lervik ønsker å ta over etter henne.

Silje Witzøe ønsker å gå ut av styret  
Leif Magne Grastveit, har takket ja til være nytt styremedlem

**8** Det har ikke kommet inn noen saker innen fristen 10 mai fra sameierne til Årsmøtet

Vi oppfordrer flere til å delta i styret for å dele arbeidet og sikre kontinuiteten i arbeidet.

Etter møtet blir det anledning til å ta opp andre spørsmål og saker.

Deretter blir det en begrenset dugnad med info om hvordan dette bør gjennomføres.  
Viser til egen dugnadsliste.

Oslo, 23 mai 2022

Styret

Vedlegg:

Registrering- og fullmakts blankett

Styrets årsrapport 2021

Regnskap for 2021 med forslag til budsjett for 2022

Til seksjonseierne i Sameiet Hammerstads gate 11

3 mai 2022

## **Varsel om ordinært årsmøte**

Sameiet Hammerstads gate 11 avholder ordinært årsmøte **23. mai 2022**.

Møtet avholdes som vanlig i bakgården.

Etter årsmøtet avholdes dugnad. Styret setter opp en liste over hva som skal utføres og her noteres navnene til de som skal utføre oppgavene.

Lista henges opp ved utgangsdøra.

I forkant av årsmøtet vil du motta en formell innkalling med informasjon om klokkeslett og hvor møtet skal avholdes.

Forslag som seksjonseier ønsker behandlet av årsmøtet må være mottatt av styret senest **10 mai 2022**.

For å sikre en effektiv og god behandling av saker som ønskes behandlet av årsmøtet må det:

- gå klart frem at saken ønskes behandlet av årsmøtet
- formuleres et konkret forslag til vedtak som det kan stemmes over

Forslagsstiller anbefales å oppgi kontaktinformasjon (mobil/e-post) for eventuelle avklaringer/spørsmål knyttet til forslaget.

Forslag sendes til styreleder på e-post til: **frank.karsten.andersen@gmail.com**

Med hilsen

Styret i Sameiet Hammerstads gate 11

# Årsrapport 2021 FOR

## BOLIGSAMEIET HAMMERSTADS GATE 11

Org nr 986 938 915

### 1 Hovedformål

Eierseksjonssameiet har som hovedformål å gi sameierne bruksrett til bolig i Hammerstads gate 11 i Oslo kommune.

### 2 Virksomheten i 2021

Virksomheten i 2021 har forløpt normalt. Dugnad og ordinært sameiermøte ble holdt i mai.

Det er utført vedlikeholdsarbeider i 2021 på brannalarmanlegget og utbedring av taket pga vannlekkasje i en leilighet i 4 etg

Det ble montert heldekkende beslag på 2 piper som var i dårlig forfatning samt utbedring av råte rundt 2 vinduer ut mot gata. Her var det også mangelfullt beslag rundt vinduene og mangel på takstein.

Denne lekkasjen og mangel på blikk, beslag, råte og takstein ble avdekket av Gjensidige forsikring i oktober. Utbedring ble utført av firma SamTak AS i desember iht anbud på 97000 + mva med tillegg av event råteskader og materiellbruk som trevirke og takstein som måtte tilkomme.

Regning på utført arbeid kom på nesten 170.000 inkl mva og ble først mottatt i februar 2022 så dette er regnskapsmessig utgiftsført i 2022

Det ble i juni 2021 avholdt et ekstraordinært årsmøte vedr bygging av takterrasse i leilighet S11. Årsmøtet stemte også over en spesifisering av vedlikeholdsansvaret for sameiet og den enkleste sameier som har takterrasser. Dette ble lagt inn i vedtektene for sameiet.

Pelias, som bekjemper smågnagere og rotter etc, har ikke avdekket smågnagere iflg rapporter vi har mottatt på gården i 2021. Det er 1 år igjen av denne kontrakten. Det er stor sannsynlighet for at rotter kom opp av sluket i vårt hobbyrom i kjelleren. Dette sluket ble dekket med et tungt spann i 2021.

Det ble utført full service og kontroll av brannalarmanlegget iht årlig serviceavtale på brannalarmanlegget med Karlsen Elektriske AS

Det er inngått ny vaskeavtale med firma REN Christiana AS fra 1 april 2021 og utført arbeid ser ut til å ha vært bra i hele 2021

Det ble også i januar i år sendt ut Årlig El kontroll skjema og eget Brann kontroll skjema til sameierne slik at de kunne foreta en egenkontroll i sin leilighet.

Styret har bestått av tre kvinner og to menn etter årsmøtet i Mai 2021

Det er ikke gjort noe for å fremme likestilling. Det er ingen forhold ved virksomheten som kan medføre en ikke ubetydelig påvirkning av det ytre miljø.

### **3 Regnskap 2021**

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, som er til stede.

Ordinære husleieinntekter var ca. 484 000 kroner. Driftskostnadene var ca. 554 000 kroner, Finans ca – 9500 som gir et årsresultat på – kr 80.000

Sameiets største gjeldspost pr. 31. desember 2021 er et lån på ca. 560 000 kroner i OBOS Bank. Låneforpliktelsen er dermed redusert med ca. 30 000 siden sist årsskifte.

Ved årsskiftet hadde sameiet ca. 76 000 kroner på driftskonto.

Lån vedr utbedring av tak og piper er pr 31.12.2021 ikke utgiftsført eller tatt opp som lån

### **4 Budsjett 2022**

Det er foreslått en økning på 17 % på husleien for 2022 med virkning fra 1 juli 2022

Budsjettert årsresultat for gården i 2022 vil da være pluss kr 2200.-

Det er beregnet at renter på låneopptak til utbedring av tak utgjør ca 6% og prisøkning på andre tjenester vi kjøper utgjør i snitt ca 3%. Totalt 9% Avdrag på lån har ikke vært hensyntatt i budsjettet da dette ikke har fremkommet tydelig fra OBOS. Dette ble avdekket nå i 2022 da budsjettet skulle settes opp. OBOS skal lage rutiner og påpeke dette for sameiere i fremtiden.

Avdrag på nytt og gammelt lån vil utgjøre ca 8 % påslag alene

Totalt vil alt dette da utgjøre et påslag på 17%

Det er i denne prisøkningen tatt hensyn til en forventet renteøkning 4 ganger i 2022

Lånetiden på nytt og gammelt lån fortsetter med samme nedbetalingsplan som er 14 år.

Da det gjenstår punkter i brannrapporten med nytt brannalarmanlegg og brannsikring av kjeller og oppganger mener styret at lånetiden på eksisterende lån kan fortsette med 14 års nedbetalingsplan.

Når foreslåtte utbedringer er tatt og nytt lån er på plass kan det nye lånet få en nedbetalingstid på 30 år.

## 5 Styret i 2021

Styret ble valgt på årsmøtet i mai 2021

Det har bestått av Frank Karsten Andersen (styreleder) valgt for 2021 og 2022

Nytt styremedlem ble Jacob Krævel

Silje Witzøe, Anne Merete Kaiser-Lervik og Ebba Boye ble gjenvalgt

Sameiet har ingen ansatte. HBRI AS er forretningsfører.

\* \* \*

Oslo, \_23 mai\_\_2022

Frank Karsten  
Andersen  
styreleder

Ebba Boye

Jacob Krøvel

Silje Witzøe

Anne Merete Kaiser-Lervik

**HAMMERSTADGT 11 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 986 938 915, KUNDENR. 4010**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	483 953	471 348	488 000	566 300
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>483 953</b>	<b>471 348</b>	<b>488 000</b>	<b>566 300</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 974	-505	900	900
Styrehonorar	4	-14 000	-5 000	14 000	5 000
Regnskapsførerhonorar		-31 009	-30 193	31 000	32 000
Konsulenthonorar	5	-39 489	-21 579	1 500	2 000
Drift og vedlikehold	6	-79 963	-26 162	45 000	55 000
Forsikringer		-109 702	-103 190	106 000	113 000
Kommunale avgifter	7	-132 603	-137 607	140 000	136 500
Energi/fyring		-6 002	-6 355	6 500	7 500
TV-anlegg/bredbånd		-80 136	-70 924	80 000	83 600
Andre driftskostnader	8	-59 293	-55 044	49 500	61 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-554 172</b>	<b>-456 557</b>	<b>0</b>	<b>496 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-70 219</b>	<b>14 791</b>	<b>0</b>	<b>69 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	13 143	12 339	13 000	13 000
Finanskostnader	10	-22 713	-25 994	26 000	-40 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-9 570</b>	<b>-13 655</b>	<b>0</b>	<b>-27 000</b>

<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>-79 789</b>	<b>1 136</b>	<b>0</b>	<b>2 200</b>
--------------------	----------------	--------------	----------	--------------

Overføringer:

Reduksjon udekket tap

0

1 136

Udekket tap

-79 789

0



HAMMERSTADGT 11 BOLIGSAMEIE  
ORG.NR. 986 938 915, KUNDENR. 4010

BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 490
Driftskonto OBOS-banken		75 774	189 433
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>75 774</b>	<b>190 923</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 774</b>	<b>190 923</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	11	-489 704	-409 915
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-489 704</b>	<b>-409 915</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	560 562	590 724
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>560 562</b>	<b>590 724</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 718	0
Leverandørgjeld		1 075	9 659
Påløpte renter		123	124

Annen kortsiktig gjeld	0	332
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>4 916</b>	<b>10 115</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>75 774</b>	<b>190 923</b>
---------------------------------	---------------	----------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, \_\_.\_\_.2022

Styret i Hammerstadgt 11 Boligsameie

Frank Andersen

Ebba Augusta Boye

Anne Merete Kejser-Iervik

Jacob Zeno Clausen Krøvel

Silje Witzøe

**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	444 953
Internett/fiber	39 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>483 953</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 974
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 974</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.  
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 14 000.

**NOTE: 5**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-38 094
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 396
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 489</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 038
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 844
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 707
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-79 963</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-89 614
Feieavgift	-1 924
Renovasjonsavgift	-41 066
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-132 603</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 884
Vaktmestertjenester	-22 775
Renhold ved firmaer	-23 020
Porto	-205
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 219
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-59 293</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	13 143
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 143</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 713
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-22 713</b>

**NOTE: 11****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-723 931	
Nedbetalt tidligere	133 207	
Nedbetalt i år	30 162	
		-560 562
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-560 562</b>

## Resultatanalyse 2021

### Hammerstadgt 11 Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	483 953	0	-483 953	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>483 953</b>	<b>0</b>	<b>-483 953</b>	<b>100 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-1 974	0	1 974	100 %
Styrehonorar	-14 000	0	14 000	100 %
Regnskapsførerhonorar	-31 009	0	31 009	100 %
Konsulenthonorar	-39 489	0	39 489	100 %
Drift og vedlikehold	-79 963	0	79 963	100 %
Forsikringer	-109 702	0	109 702	100 %
Kommunale avgifter	-132 603	0	132 603	100 %
Energi/fyring	-6 002	0	6 002	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-80 136	0	80 136	100 %
Andre driftskostnader	-59 293	0	59 293	100 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-554 172</b>	<b>0</b>	<b>554 172</b>	<b>100 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-70 219</b>	<b>0</b>	<b>70 219</b>	<b>100 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	13 143	0	-13 143	100 %
Finanskostnader	-22 713	0	22 713	100 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-9 570</b>	<b>0</b>	<b>9 570</b>	<b>100 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-79 789</b>	<b>0</b>	<b>79 789</b>	<b>100 %</b>