



# Årsmøte 2022

---

AS Hammergt 9

Digitalt årsmøte avholdes 24. mars - 27. mars 2022

## Velkommen til generalforsamling i AS Hammergt 9

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:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6>

### 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 generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

### 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 avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Beskjæring trær
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i AS Hammergt 9**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Anniken Klevjer Iversen og Ingrid Nicander er valgt.

---

Sak 3

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av møteleder.

**Forslag til vedtak**

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. Årsrapport til styrerommet.no (0006).pdf

---

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår å øke styrehonoraret i år da det tidvis har vært mer arbeid sammenlignet med de siste årene. De større arbeidene som for eksempel branndører, gravearbeid og en pågående sak tilknyttet fyrrommet, har krevd at styret har måttet ha jevnlig møter og befaringer både innad i styret og med fagpersoner og andre eksterne. Dette, i tillegg til andre hverdagslige styreoppgaver, er begrunnelsen for at vi mener at det er riktig å øke styrehonoraret til 100 000 kr i år.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

---

Sak 6

## **Beskjæring trær**

### **Forslag fremmet av:**

Ingrid Nicander

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Trærne i bakgården skjærmer mye for solen for de som er av de nedre leilighetene og oppleves som sjenerende for solforhold. Da spesielt treet til venstre. Ønsker å foreslå at det beskjæres en del når det først gjøres.

## Forslag til vedtak

Forslag om beskjæring av trær på nabotomt som skjermer primært for leiligheter i etasje 2 og 3 i Hammergata 9A/B.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nina Åsen Magnussen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ellinor Bratt Sletfjerding
  - Terje Lien
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Lise Andersen	Hammergata 9 A
Styremedlem	Anine Graffer	Singsakerbakken 2 E
Styremedlem	Nina Åsen Magnussen	Hammergata 9 B
Varamedlem	Terje Lien	Hammergata 9 F
Varamedlem	Ellinor Bratt Sletfjerding	Hammergata 9 E

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

## Generelle opplysninger om AS Hammergt 9

Aksjeselskapet består av 74 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Hammergt 9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921798121, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Hammergata 9

Gårds- og bruksnummer:

221        88

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Hammergt 9 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.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

### Oppgaver som styret har gjennomført eller delegert bort til eksterne i perioden mai/juni 2021-mars 2022

- **Befaring med Anticimex hvert kvartal**
- Funn av rotter i en av kjellerne, tettet hull og ryddet
- Service og reparasjon av vaskemaskiner
- Bestille nøkler for beboere
- Navneskilt til ringeklokke
- Besvare søknader om nye beboere
- Besvare søknader om dyrehold
- Besvare søknader om fremleie
- Henge opp oppslag i oppgangene når dette er aktuelt
- Gjennomgå og godkjenne fakturaer
- Bistå i saker rundt defekte varmekabler på bad (et kollektivt problem)
- Planlegge dugnader to ganger i året
- Angående arbeid i fyrrommet har styret undersøkt, vurdert og vært i kontakt med Rørleggersentralen eller andre eksterne på følgende punkter:
  - Lekkasje
  - Klammerarbeid
  - Tømming av kummer
  - Rens av sluk
  - Tilbakeslagsventil tilknyttet varmeanlegget
  - Demontering og pugging av støppute
  - Skifting av inspeksjonsluker
  - Flere befaring og målinger tilknyttet arbeid i fyrrommet
- Gjennomgå plan- og bygningsetatens vedtatte planer som kan berøre Hammergata 9
- Søke om lån ifm nye branndører
- Planlegge et større arbeid tilknyttet nye branndører
- Befaring med elektriker for utskifting av armaturer i flere oppganger
- Sjekket armaturer opptil flere ganger i alle oppganger
- Hentet inn flere tilbud på et større gravearbeid ifm stoppekran
- Oppdatering av husordensregler
- Kontakt med borettslag/aksjelag i nabolaget rundt pågående eller planlagt arbeid
- Låser som har blitt forsøkt brutt opp – stort sett kveldsarbeid i helg
- Fjerning av tagging på bygg
- Besvare spørsmål fra eiendomsmevlere
- Finne informasjon for beboere om deres leilighet/felleskostnader/radiator, kjøkken, bad
- Lest og besvart over 350 e-poster og SMSer
- Gjennomført seks styremøter, ett ekstraordinært årsmøte, ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte
- Hatt ukentlige møter eller telefonsamtaler innad i styret, med beboere eller eksterne angående saker som angår beboere

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 117 777.

Dette er i henhold til budsjett.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 706 427.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 183 050 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 355 640.

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 generalforsamlingen 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 175 000.

### **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. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som 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 skadehistorikken i AS Hammergt 9.

### **Lån**

AS Hammergt 9 har to lån i OBOS-banken.

Lånene er annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 25 år.

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

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene og 4 % økning av felleskostnadene for internett fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i AS Hammergt 9

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til AS Hammergt 9.

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

### 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 Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-28 17:52:24 UTC



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).

Vedlegg 1

### 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>

12 av 20 Arslapport til styret 2021 (0006).pdf

**AS HAMMERGT 9**  
**ORG.NR. 921 798 121, KUNDENR. 6**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 117 777	3 084 073	3 117 000	3 315 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 117 777</b>	<b>3 084 073</b>	<b>3 117 000</b>	<b>3 315 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 280	-8 080	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-10 521	-9 313	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-123 905	-120 473	-125 000	-128 000
Konsulenthonorar	6	-11 914	-3 926	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-439 420	-227 171	-915 000	-175 000
Forsikringer		-304 174	-270 475	-307 000	-322 000
Kommunale avgifter	8	-405 525	-400 188	-397 000	-418 000
Energi/fyring	9	-887 692	-389 575	-525 000	-525 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 376	-254 820	-230 200	-230 000
Andre driftskostnader	10	-210 620	-190 949	-223 000	-234 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 706 427</b>	<b>-1 954 969</b>	<b>-2 828 480</b>	<b>-2 143 280</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>411 350</b>	<b>1 129 104</b>	<b>288 520</b>	<b>1 171 720</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	227	669	1 500	1 500
Finanskostnader	12	-228 528	-274 180	-231 500	-208 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-228 301</b>	<b>-273 511</b>	<b>-230 000</b>	<b>-207 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>183 050</b>	<b>855 593</b>	<b>58 520</b>	<b>964 720</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		183 050	855 593		

**AS HAMMERGT 9**  
**ORG.NR. 921 798 121, KUNDENR. 6**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	7 278 955	7 278 955
Tomt		37 000	37 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 315 955</b>	<b>7 315 955</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	17 481
Forskuddsbetalte kostnader		3 871	3 701
Driftskonto OBOS-banken		481 986	719 918
Sparekonto OBOS-banken		104 754	104 527
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>590 611</b>	<b>845 626</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 906 566</b>	<b>8 161 581</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	100 048	100 048
Udekket tap	15	-725 971	-909 021
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-625 923</b>	<b>-808 973</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 180 018	8 716 915
Borettsinnskudd	17	117 500	117 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 297 518</b>	<b>8 834 415</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		233 692	74 861
Påløpte renter		1 279	1 286
Annen kortsiktig gjeld		0	59 992
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>234 971</b>	<b>136 139</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 906 566</b>	<b>8 161 581</b>
Pantstillelse	18	13 448 500	13 448 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2022  
Styret i AS Hammergt 9

Lise Andersen/s/

Anine Graffer/s/

Nina Åsen Magnussen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 853 241
Fjernvarme	623 760
Balkong	401 904
Internett	221 112
Vaskeri	17 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 117 777</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.



**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 521.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 914
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 914</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 631
Drift/vedlikehold VVS	-135 430
Drift/vedlikehold elektro	-24 154
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-226 617
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 333
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 170
Kostnader dugnader	-11 086
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-439 420</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-263 344
Renovasjonsavgift	-142 181
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-405 525</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-38 678
Strøm oljefyr el.bereder	-6 164
Fjernvarme	-842 849
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-887 692</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 884
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 470
Vaktmestertjenester	-120 854
Renhold ved firmaer	-59 250
Andre fremmede tjenester	-163
Trykksaker	-1 866
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-2 241
Bank- og kortgebyr	-2 443
Velferdskostnader	-2 399
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-210 620</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	227
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>227</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-228 479
Renter på leverandørgjeld	-49
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-228 528</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1935	702 780
Oppskrevet 1972	812 013
Avskrevet tidligere år	-547 793
Kostpris/bokført verdi 1989	1 786 700
Tilgang 2014	6 013 415
Avskrevet tidligere år	-1 488 160
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 278 955</b>

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.221/bnr.88

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 048.

fordelt på 74 aksjer à kr 1 352.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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.

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

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-6 400 000	
Nedbetalt tidligere	1 416 542	
Nedbetalt i år	224 860	
		-4 758 598

OBOS-banken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-6 931 000	
Nedbetalt tidligere	3 197 543	
Nedbetalt i år	312 037	
		-3 421 420

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-8 180 018</b>
------------------------------------	--	-------------------

**NOTE: 17****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1935	-117 500
------------------	----------

<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-117 500</b>
-----------------------------	-----------------

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	117 500
Pantelån	8 180 018
<b>TOTALT</b>	<b>8 297 518</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 278 955
Tomt	37 000
<b>TOTALT</b>	<b>7 315 955</b>

## **Annen informasjon om aksjeselskapet**

### **Styret**

Kontaktinformasjon til styret vil til enhver tid henge på oppslagstavle i oppgangene. Følg også boligaksjeselskapets side på Facebook; Hammergata 9.

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Vaktmestertjenester leveres av Karl Rune Rudolfsen, og kan kontaktes på telefon 905 31 612. Det oppfordres til å ta direkte kontakt ved enkle vaktmesteroppgaver. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### **Parkering**

Boligaksjeselskapet har kun gateparkering.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler bestilles skriftlig via styret. Ringeklokkeskilt bestilles via vaktmester. Postkasseskilt kan bestilles på nettet via Postens skiltbutikk.

### **Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6647859. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. AS Hammergt 9 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Avtale om levering av fjernvarme**

AS Hammergt 9 er tilsluttet OBOS' avtale med Fortum Energi om levering av fjernvarme.

**Kabel-TV**

AS Hammergt 9 har avtale med HomeNet om fibernett. Det er ingen fellesavtale om TV.

**Energimerking**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Byttet innvendig stoppekran og pumper	Det er byttet innvendig stoppekran (eksisterende var defekt) og byttet pumper til fjernvarmeanlegget (feilaktig trykk fra gamle pumper medførte høy slitasje og støy fra anlegg og radiatorer). Det er også gjort tiltak for å dempe lydproblematikk fra anlegget
2018	Nytt tak	
2016	Fjernet flaggstang	
2016	Nytt callinganlegg	Kostnadsramme kr 200 000. Finansieres gjennom ekstraordinær innkreving av kapital ihht eierbrøk.
2015	Maling av oppganger	Oppussingen inkluderer maling, utskiftning av lysarmatur og postkasser. Kostnad kr 550 000
2013	Drenering i bakgård	Dreneringsarbeid i bakgård
2012	Balkongutbygging	Selskapet har vedtatt balkongutbygging (generalforsamling 08.05.12). Det betyr at der det kan bygges balkong blir det bygd balkong. Totalt 60 av 74 leiligheter får balkong. Kostnaden tilfaller den enkelte andel. Se informasjon i årsmelding 2012 s. 20-22. SLK Endreprenør: Balkongbygg AS
2011	Fjernvarme	Innstallert varmeveksler
2006	Utbedring av tak	
2003	Rehabilitering av bad	Baderomsrehabilitering (kostnadsramme ca kr.5 mill)
1999	Byttet ut fyrkjele	
1995	Nye stigeledninger	

# 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 24.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.22

**Selskapsnummer:** 6 **Selskapsnavn:** AS Hammergt 9

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 protokollvitner

Anniken Klevjer Iversen og Ingrid Nicander er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Valg av møteleder

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

For

Mot

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

*Fortsetter på neste side*



#### **Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

#### **Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

For

Mot

#### **Sak 6 Beskjæring trær**

Forslag om beskjæring av trær på nabotomt som skjermer primært for leiligheter i etasje 2 og 3 i Hamnergata 9A/B.

For

Mot

#### **Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (1 skal velges)

Nina Åsen Magnussen

**Varamedlem** (2 skal velges)

Ellinor Bratt Sletfjering

Terje Lien

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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