



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7230

SAMEIET HAGEGATA 41

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAGEGATA 41

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

Dato for årsmøtet:

28. mai 2026 kl. 18:00, Hagegata 41, styrerom i 2. etasje.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag fra styret
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HAGEGATA 41

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Vi foreslår at Atle Gulpinar er møteleder

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringer i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Kandidater velges i møtet

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår at årsresultatet går til fradrag fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet går til fradrag fra sameiets egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

2. 7230 Sameiet Hagegata 41 revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Forslag fra styret

Forslag fremmet av:

Styret

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Om heisen

Heisen er fra 1989 og vurderes som moden for modernisering. Mye av elektronikken er utdatert, og det finnes i mange tilfeller ikke lenger reservedeler, eller kan være vanskelig å få tak i om de skulle svikte etter hvert. Med

så gammel elektronikk kan det være flere komponenter som begynner å fuske. Ved feil kan dette føre til høye kostnader knyttet til ombygging og oppgradering.

I 2025 kostet heisen sameiet totalt kr. 109 601. I mars 2025 måtte bytte detektor og kostet 31 659 og heisen måtte stoppes i 5 dager. Det ble funnet flere avvik da Sikkerhetskontroll av Oslo kommune/Heiskontroll (utføres hvert annet år) og disse kostet sameiet kr. 55 000. Beløpet ble betalt på 2026 budsjett pga. dårlig likviditet i 2025. I tillegg til dem er det års service som kostet 22942 kr.

I høsten 2025 har OTIS gjennomført en grundigere gjennomgang av heisen og statusrapporten viser at flere kostbare deler er på vei til utskifting.

Fasaderehabilitering

Tilstandsvurderingen av april 2026 viser flere større avvik i bygget. Fasade, tak, vinduer, balkonger og takrenner er fra 1990 og har ikke hatt større vedlikehold siden, noe som gjør at flere deler nå er slitt og har redusert levetid. Det er blant annet registrert slitasje på vinduer, tegn til fukt på balkonger, slitte takrenner og behov for nærmere kontroll av taket.

Styret mener at enkel, løpende reparasjon kan bli dyrere enn en helhetlig oppgradering. De anbefaler derfor en samlet teknisk gjennomgang og en plan for prioritert vedlikehold, med mål om å redusere risiko, kontrollere kostnader og bevare byggets verdi.

Årsmøtet bes godkjenne videre arbeid med planlegging av nødvendig vedlikehold og rehabilitering.

Finansiering

Sak 1 og 2 foreslås finansiert enten gjennom egenkapital fra den enkelte seksjonseier eller ved opptak av lån i sameiet.

Sak 3 foreslås finansiert ved innkreving av én måneds ekstra fellesutgifter, med forfall 01.03.2027.

Styrets innstilling

Styret vil belyse om kostnaden knyttet til alternativ 1 og 2 er ca. beregninger, og tilbud(er) med eksakte kostnader vil innhentes etter årsmøtet. Endelig beslutning tas på et ekstraordinært årsmøte høsten 2026.

Styrets innstilling er alternativ 1 eller 2.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra styret
- Mot Forslag fra styret

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Modernisering/ny heis (ca. 2 MNOK inkl. mva.).
2. Fullstendig fasaderehabilitering (vinduer, balkongdører, takrenner, utvendig belistning m.m.) (ca. 2,5 MNOK inkl. mva).
3. Maling av vinduer mot gateplan (ca. 150 000 NOK inkl. mva.) .

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samlet godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 som for året 24/25. Fordeling av styrehonorarer besluttet av styret, under hensynstatt til medlemmenes arbeidsmengde.

Styrets innstilling

Styrets samlede godtgjørelse settes til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ali Barzinje

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Ulland-Aasen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden mai 2025 – april 2026

- Siden årsmøtet 22.05.2025 har styret avholdt ett ekstraordinært sameiermøte og 12 styremøter, inkludert ett budsjettmøte.
- Fullført avtalen fra tidligere styre om etablering av elbilladeinfrastruktur i garasjen (Oslo kommune dekket 50% av kostnadene).
- Gjennomført service og kontroll av ventilasjonsanlegget i bygget. Alle funn og avvik fra rapporten i fellesarealene er utbedret, og arbeidet med leilighetene pågår.
- Planlagt og bestilt ny brannalarmsentral, samt utvidelse av detektorområder i alle etasjer, kjellerboder og garasje. Installasjonsarbeidet pågår.
- Gjennomført 10-års service på brannslukningsapparater i alle leiligheter og kjøpt inn nye der det var nødvendig.
- Organisert vår- og høstdugnad.
- Styret har hatt ansvar for teknisk og administrativ drift av nøkkelbrikker og påbegynt opprydding i tilgangsrettigheter
- Planting av blomster i bakgården
- Delvis maling av garasjen..
- Oppfølging av søppelrommet, samt informasjonsdeling til beboere om avfallshåndtering og kildesortering.
- Beskjæring av trær i bakgården.
- Oppfølging av sameiets avtaler og leverandører.
- Oppfølging av HMS-systemet gjennom kontroll av fellesarealer og utdeling av HMS-skjemaet til alle.
- Reparasjon av tre vannlekkasjer i teknisk rom.
- Utført diverse elektrisk arbeid.
- Fremforhandlet nye serviceavtaler med OTIS for heis og med Tryg for forsikring. Begge avtalene er inngått gjennom OBOS-medlemskap og har gitt betydelige besparelser for sameiet.
- Bestilt utbedring av flere mangler på heisen. Arbeidet har vært utfordrende da heisen er gammel og enkelte deler er vanskelige å få tak i.
- Innhentet tilbud både på modernisering/oppgradering av eksisterende heis og på installasjon av ny heis.
- Utarbeidet sameiets første vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS og Anticimex .
- Administrert og fulgt opp håndverkere i forbindelse med ulike arbeider/befaringer, blant annet serviceavtaler for heis, garasjeport, brannvarslingsanlegg ,reparasjon av vannlekkasjer, nye takrenner og vindusbytte.
- Utført omfattende informasjonsarbeid til beboere om datoer for service, vedlikehold og utbedringer.
- Skiftet og kontrollert rømningsskilt og nødlys, samt delvis utført kontroll av dører i etasjene i forbindelse med brannsikkerhet
- I tillegg er det utført en rekke mindre arbeidsoppgaver. Eksempler på dette er oppfølging av henvendelser fra beboere, inkludert utstedelse av nøkler og QR-koder, utskiftning av defekte lyspærer samt reparasjoner av blant annet en postkasse, skade på garasjeport og en lås i kjelleren. Videre er styretavlen ved inngangspartiet vedlikeholdt og oppdatert, tagging på sameiets fasade fjernet, og informasjon på styrerommets nettside oppdatert, m.m.

Fremtidige utgifter

- Modernisering av heis eller ny heis.

- Vedlikeholdsplanen fra OBOS følges.

SAMEIET HAGEGATA 41
ORG.NR. 983556566

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 524 990	1 533 168	1 542 192	1 692 640
Ladeinntekter elbil		20	0	0	0
Andre inntekter	3	1 600	14 860	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 526 610	1 548 028	1 542 192	1 692 640
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 993	-6 585	-12 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-103 693	-98 955	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar		-8 830	-3 975	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-444 998	-153 625	-368 000	-708 000
Forsikringer		-138 261	-107 290	-120 000	-134 400
Kommunale avgifter	8	-446 141	-418 647	-430 000	-468 000
Energi/fyring	9	-191 010	-185 160	-210 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-93 132	-93 132	-100 000	-96 000
Andre driftskostnader	10	-151 075	-140 317	-163 000	-157 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 723 054	-1 344 606	-1 646 000	-2 001 400
DRIFTSRESULTAT		-196 444	203 422	-103 808	-308 760
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 170	13 352	12 000	12 000
Finanskostnader		0	-37	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 170	13 315	12 000	12 000
ÅRSRESULTAT		-173 274	216 737	-91 808	-296 760
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	216 737		
Fra opptjent egenkapital:		-173 274	0		

SAMEIET HAGEGATA 41
ORG.NR. 983556566

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	25 000	25 000
SUM ANLEGGSMIDLER		25 000	25 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 068	81 029
Forskuddsbetalte kostnader		129 340	112 393
Andre kortsiktige fordringer		0	5 835
Driftskonto OBOS-banken		19 469	79 448
Sparekonto OBOS-banken		314 952	352 839
SUM OMLØPSMIDLER		467 829	631 544
SUM EIENDELER		492 829	656 544
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		416 418	589 692
SUM EGENKAPITAL		416 418	589 692
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 081	17 901
Leverandørgjeld		61 330	48 951
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 411	66 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		492 829	656 544
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2026
Styret i Sameiet Hagegata 41

Ali Mohammed Barzinje /s/

Grethe Rømo /s/

Vignaakumaran Selvakumaran /s/

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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnad	312 156
Dugnad	-204 102
Felleskostnader	1 363 452
Garasje	24 000
Vedlikehold	29 484
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 524 990

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 600
SUM ANDRE INNTEKTER	1 600

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
---	----------

SUM STYREHONORAR	-120 000
-------------------------	-----------------

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-521
---	------

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-8 993
----------	--------

SUM REVISJONSHONORAR	-8 993
-----------------------------	---------------

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 754
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-25 209
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-147 811
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 180
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 289
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-28 713
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-134 000
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 755
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	10 000
----------------------	--------

Kostnader dugnader	-2 287
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-444 998
---------------------------------	-----------------

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-303 593
----------------------	----------

Renovasjonsgebyr	-142 549
------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-446 141
-------------------------------	-----------------

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-191 010
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-191 010
----------------------------	-----------------

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annen leiekostnad	-9 043
-------------------	--------

Diverse utstyr	-5 702
----------------	--------

Renhold ved firmaer	-127 588
---------------------	----------

Andre driftskostnader	-1 052
-----------------------	--------

Trykksaker	-38
------------	-----

Andre kostnader tillitsvalgte	-521
-------------------------------	------

Andre kontorkostnader	-992
-----------------------	------

Kontingenter	-3 200
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 938
--------------------	--------

Øreavrunding	-1
--------------	----

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-151 075
----------------------------------	-----------------

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	849
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 113
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 754
Andre renteinntekter	454
SUM FINANSINNTEKTER	23 170

NOTE 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2012	25 000
	25 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	25 000

Til årsmøtet i SAMEIET HAGEGATA 41

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAGEGATA 41.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2025 - Resultatregnskap 2025 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Ledelsens 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 sameiet 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.05.26

Selskapsnummer: 7230 Selskapsnavn: SAMEIET HAGEGATA 41

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim