



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 5368

St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

# Velkommen til årsmøte i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

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

## Dato for årsmøtet:

25. april 2024 kl. 18:00, i vaskerom i St Halvards gate 25F.

## 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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorar
7. Andre honorar
8. Innkomne forslag.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Jan Kenneth Dokken, OBOS velges for møteleder.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Jan Kenneth Dokken foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte

---

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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedlegg

1. 5368 St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet 25.04.2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000.

---

Sak 7

## Andre honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre honorar (honorar til prosjektdeltaker for tapt arbeidstid) kr 5000.

Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr 5000.

---

Sak 8

## Innkomne forslag.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

A) Innbetaling til vedlikeholdsfond

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunnen for forslaget: For å sikre nødvendige midler til fremtidig vedlikehold, ønsker styret å fortsette innbetalingen til vedlikeholdsfondet med 41 666 kr/mnd fra 1. august 2024. Dette er samme månedlige beløp som trekkes i dag.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tilslutter seg styrets forslag om innbetaling av 41 666 kr/mnd til vedlikeholdsfond fra 1. august 2024-31. juli 2025 fordelt etter sameiebrøk.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cecilie Marie Huse Huse

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Hjort Engebretsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Lysfjord
  - Nexhat Osaj
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cecilie Marie Huse	Valgt for: 2022-2024
Styremedlem	Elisabeth Hjort Engebretsen	2022-2024
Styremedlem	Amanda Cecilie Limseth	2023-2025
Varamedlem	Bjørn Lysfjord	2023-2024
Varamedlem	Nexhat Osaj	2023-2024

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [sthalvardsqt25df@styrerommet.no](mailto:sthalvardsqt25df@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### 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.

## Generelle opplysninger om St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

Sameiet består av 72 seksjoner.

St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975503917, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233      185

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

St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Det er avholdt 4 styremøter etter årsmøtet 2023.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene fra januar 2024. Bakgrunnen for økningen er betydelig økning i kommunale avgifter, økt rente på sameiets eksisterende lån, og oppstart av avdrag på nytt lån til vindusprosjektet fra 2023.

Otis AS har ferdigstilt modernisering av heis i oppgang D. Heis i oppgang E og F ble ferdigstilt i 2022. Prosjektet kostet 2,4 mill, og ble finansiert med midler fra sameiets vedlikeholdsfond.

Styret sørget for utskifting av vinduer og balkongdører eldre enn 30 år via entreprenør VD montasje. Prosjektleder er Siv.ing. Haga og Haugseth AS (SIHH), nå kalt Xergico. Det er skiftet ut 177 vinduer og 63 balkongdører. Vinduer og balkongdører mot jernbanen: 2-lags, uten lufteventil, 38dB støyreduksjon, u-verdi 1,2 (vindu) og 1,24 (balkongdør). Vinduer mot parkeringsplassen: 2-lags, med lufteventil, 33dB støyreduksjon, u-verdi 1,3. For tilluft til leilighetene er det montert lyddeppe veggventil i hver eierseksjon på vegg mot balkong (Aeroflux 100dB). I felles tørkerom i kjeller er det installert avtrekksvifte med RF styring, og vinduene er skiftet. Prosjektet kostet ca 4 mill, og er finansiert gjennom lån og innkreving av egenandel pr vindu/balkongdør (4 avdrag april-desember 2023).

Klima- og energifondet tok kontakt etter vinduer og dører var bestilt med informasjon om at de likevel hadde senket krav om U-verdi fra 0,8 til 1,2. Vi fikk derfor noe støtte likevel, 139 500 kr utbetalt i desember.

Høsten 2023 ble det oppdaget skader øverst på byggets gavlvegg og styret engasjerte Thorendahl AS for å utbedre skadene. Etter oppsett av stillas, viste nærmere inspeksjon flere stillashull fra tidligere som ikke var tettet, og skader på topp av vegg som følge av manglende beslag. Øvrig vegg så ok ut, men med noen riss og sprekker i puss. Beslag manglet på nesten hele gavl. Reparasjonene ble utført før vinteren for å unngå forverring av skadene. Det er montert nytt beslag og skader på mur/puss er utbedret. Det er lagt opp til en løsning som skal takle mye vindkast og sørge for stabilt beslag som ikke skal blåse av taket. Veggen er rengjort og malt to ganger. Prosjektet kostet totalt 560 000 kr, og er finansiert med midler fra sameiets vedlikeholdsfond.

Styret har sørget for beskæring av trær på baksiden av blokka, samt fjerning av trær langs gjerdet som skygget for flere balkonger. Utført av Atlas Trefelling.

Avtale er signert med Norsk Brannvern for kontroll hvert 2. år som et brannforebyggende tiltak. Kort oppsummert består kontrollen av følgende i hver eierseksjon: sjekk av røykvarslere med batteribytte og røykspraytest, kontroll av brannslukkere (også i fellesarealer), gjennomgang av brannsikkerhet og rådgivning til beboere (slukkeutstyr, røming, rutiner):10-12 min pr boenhet. Hjemmebesøk og kontroll av fellesarealer ble gjennomført 28.-30. november 2023. De fikk tilgang til 58 av 72 leiligheter, og styret har mottatt tilstandsrapport.

Styret har sendt gjentatte klager til Lime som har tatt seg til rette på vår private eiendom ved å opprette området foran inngang F som et parkeringsområde for sine elsparkesykler i Lime-appen. Limes lessebil er også regelmessig observert i det de utplasserer sparkesykler i hopetall på sameiets eiendom. Det ser ut som om vi er fjernet i appen nå, men vi følger med videre.

Styret har sørget for fjerning av ødelagte og hensatte sykler.

HMS-runde er gjennomført sammen med vaktmester.

Styret har organisert hagedugnad, og bestilt container for fjerning av møbler osv.

For øvrig har styret sørget for den daglige driften, herunder drift av sameiets nettside, heiser, vaskeriet, parkeringsplassen, renovasjon, renhold, calling og vaktmestertjenester.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som er utfakturerte egenandel vindu /balkongdører, tilskudd Klima og energifondet og viderefakturert fakturaer for bytte av soveromsvindu og balkongdør.

Driftskostnadene er høyere og skyldes for det meste regnskapskonto drift og vedlikehold. Det ble i ekstra ordinært årsmøte i desember 2023 vedtatt å bruke inntil 560 000 kr fra vedlikeholdsfondet til reparasjon av gavlvegg. Det var ikke budsjettert for 2023.

Det er og høyere kostnader for energi enn budsjettert og skyldes avregninger av brenselregnskap fra 2022 med St. Halvardsgate 25 A-C.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger på banklånene.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 493 509,-, den er noe lav med hensyn til et ordinært driftsår.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar energikostnadene vil ligge lavere enn i 2023 og budsjetter med det samme som budsjettet i 2024

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet.

### **Lån**

Tre lån i OBOS banken

Det ene er lånenummer 98208005472 som er et annuitetslån med månedlige forfall og 7,2, % (Eff) flytende rente. Det andre er lånenummer 98208005480 som er et annuitetslån med månedlige forfall og 7,18 % (Eff) flytende rente. Det tredje lånet lånenummer 98208067974 er et serielån med månedlige forfall og 7,21 % (Eff.) flytende rente,

### **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 2024.

Budsjettet er basert på en 10 % økning av kategori felleskostnader fra 1.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</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 rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## 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.

## Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

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.

## 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 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

Sven Mozart 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."

**Aarvold, Sven Mozart**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-10 16:24:39 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).

**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/validator>**

**SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F  
ORG.NR. 975 503 917, KUNDENR. 5368**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 414 668	3 475 583	4 415 000	4 793 272
Andre inntekter	3	1 594 790	64 435	25 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 009 458</b>	<b>3 540 018</b>	<b>4 440 000</b>	<b>4 818 272</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-30 316	-24 675	-30 315	-30 315
Styrehonorar	5	-190 000	-175 000	-190 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-12 399	-11 810	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-25 000	0	-25 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-139 140	-133 770	-139 200	-147 500
Konsulenthonorar	7	-117 577	-879 156	-200 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-5 393 190	-17 673 736	-5 000 000	-216 500
Forsikringer		-214 172	-402 347	-215 000	-227 000
Kommunale avgifter	9	-521 833	-441 484	-504 000	-599 245
Energi/fyring	10	-862 424	-704 758	-530 000	-515 000
TV-anlegg/bredbånd		-433 439	-371 157	-408 000	-450 000
Andre driftskostnader	11	-274 699	-281 443	-316 000	-316 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 214 187</b>	<b>-21 099 335</b>	<b>-7 567 515</b>	<b>-2 716 960</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 204 730</b>	<b>-17 559 317</b>	<b>-3 127 515</b>	<b>2 101 312</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	25 621	59 604	68 000	68 000
Finanskostnader	13	-1 362 757	-577 729	-1 239 500	-1 630 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 337 136</b>	<b>-518 125</b>	<b>-1 171 500</b>	<b>-1 562 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 541 866</b>	<b>-18 077 442</b>	<b>-4 299 015</b>	<b>539 312</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-3 541 866	-18 077 442		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		12 145	5 405
Kundefordringer		46 695	0
Forskuddsbetalte kostnader		228 071	106 421
Andre kortsiktige fordringer	14	14 263	0
Driftskonto OBOS-banken		314 724	17 173
Sparekonto OBOS-banken		105 117	1 601 821
Sparekonto OBOS-banken II		761 014	1 001 709
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 482 028</b>	<b>2 732 530</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 482 028</b>	<b>2 732 530</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-23 143 565	-19 601 699
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-23 143 565</b>	<b>-19 601 699</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 608 074	21 012 796
Annen langsiktig gjeld	17	29 000	29 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 637 074</b>	<b>21 041 796</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 800	27 906
Leverandørgjeld		733 397	1 258 713
Påløpte renter		141 888	5 814
Påløpte avdrag		43 644	0
Annen kortsiktig gjeld	18	1 790	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>988 519</b>	<b>1 292 433</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 482 028</b>	<b>2 732 530</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 9.04.2024  
Styret i Sameiet St. Halvardsgate 25 D-F

Cecilie Marie Huse /s/

Elisabeth Hjort Engebretsen /s/

Amanda Cecilie Limseth /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 786 036
Vedlikeholdsfond	499 896
Bredbånd	128 736
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 414 668</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd, Klima- og energifondet	139 500
Viderefakturerte fakturaer	15 182
Utfakturert egenandel vindu/balkongdører	1 440 108
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 594 790</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 316
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-30 316</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 190 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 399.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 118
Xergico AS	-25 000
Siv.ing. Haga og Haugseth AS	-84 459
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-117 577</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

VD Vindu og Dørmontasje AS	-3 886 545
Thorendal AS	-557 106
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 443 651</b>
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-831 886
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 400
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 975
Kostnader dugnader	-1 277
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 393 190</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-275 685
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-246 021
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-521 833</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-58 738
Andre fyringskostnader	-803 686
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-862 424</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-967
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 597
Driftsmateriell	-1 570
Vaktmestertjenester	-115 517
Renhold ved firmaer	-123 850
Snørydding	-15 786
Tredjeparsopplysninger	-2 034
Trykksaker	-265
Andre kontorkostnader Ting.lys.geb.	-1 017
Porto	-80
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 477
Kontingenter	-2 900
Bankgebyr	-3 638
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-274 699</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 257
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 657
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	707
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>25 621</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-285 406
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-958 631
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-118 452
Renter på leverandørgjeld	-268
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 362 757</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt styrehonorar	12 500
Avsatt arbeidsgiveravgift	1 763
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 263</b>

**NOTE: 15****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 Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

opptaket 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: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022	-5 010 262	
Nedbetalt tidligere	153 315	
Nedbetalt i år	175 833	
		-4 681 114

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-16 200 000	
Nedbetalt tidligere	44 151	
Nedbetalt i år	216 068	
		-15 939 781

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	412 821	
		-2 987 179

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-23 608 074**

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-29 000
-----------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-29 000**

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-2 000
Gebyrer	210

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-1 790**

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

### **Vaktmestertjeneste**

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Laro Eiendomsservice AS.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Fokus Renhold AS om renhold av Sameiets fellesarealer.

### **Parkering**

Sameiet har parkering på oppmerkede plasser. Det er ikke faste plasser. Parkeringsoblat deles ut ved kontakt med parkeringsansvarlig i styret mot betaling av kr 500,- i depositum.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning, ved Jan Kenneth Dokken.

E-post: jan.kenneth.dokken@obos.no.

Skilt til postkasse bestilles hos Servicegruppen (Tlf. 64 80 26 48)

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer 56589708. 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**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr 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**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

### TV og Internett

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Sameiet har kollektivavtale med Telia som dekkes via husleien. Tilleggsabonnement kan avtales direkte med Telia. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med ENTELIOS AS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til sameiet fellesanlegg.

### Energimerking

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Gavlvegg: montert nytt beslag og skader på mur/puss er utbedret. Vegg er rengjort og malt.	Kontrakt med Thorendahl Kostnadsramme: ca 560 000 kr
2023	Utskifting av eldre vinduer og balkongdører (år 1941-86). Alle vinduer/balkongdører er nå fra år 2005 eller nyere. Vindu/dør med 37dB lyddemping på balkongsiden. Vindu med 33dB lydemping og lufteventil på forsiden. Lydempende veggeventil installert på balkongvegg i hver seksjon for tilluft. I tørkerom i kjeller er det installert avtrekksvifte med RF styring, og vinduene er skiftet.	Kontrakt med VD Montasje, samt med prosjektleder SIHH / Xergico Kostnadsramme: ca 4 mill
2022/ 2023	Modernisering av heiser med ny innerdør, ny styring, alt elektrisk ledningsopplegg, brytere, sensorer, tablåer mm. Nytt heiskupéinteriør.	Kontrakt med Otis AS. Kostnadsramme: ca 2,4 mill
2021/ 2022	Oppussing av bad. Utskifting av vann- og avløpsrør. Montering av baderomsdører med luftespalte. Utskifting av kaldtvannsrør i kjeller.	Kontrakt med VBM Byggfornyelse AS, samt med prosjektleder Obos Prosjekt. Kostnadsramme: ca 17,2 mill
2019/ 2020	Utfasing av oljefyring og overgang til bergvarme med elkjel til spisslast. Boring av 14 energibrønner. Oppgradering av fyrrom (nye varmtvannsberedere, 3	Kontrakt med Energico AS samt med konsulentfirma SIHH (Siv.ing. Haga og Haugseth AS).

	varmepumper, elkjel, mm.). Ny hovedtavle i fyrrom til fordeling til elektrokjel og varmepumper. Nye termostatventiler og lufteskruer på radiatorer. Utskifting av oppleggskraner på alle varmeopplegg på kjellerstrekket. Tørrkjøler satt opp på baksiden av blokka.	Oppgradering av el-inntak til blokka utført av Infratec (underleverandør av Hafslund Nett)  Kostnadsramme: ca 5 mill
2013	Utskifting av lukkekraner og varmtvannsrør i kjeller. Ny hovedstoppekran i AC bygget og utvendig bakkekran.	Kontrakt med Oslo og Omegn Rørleggerfirma. Kostnadsramme: ca 300 000 kr
2013	Oppussing av fellesvaskeri	Kontrakt med Francke Bygg AS Kostnadsramme: ca 100 000 kr
2012	Utskifting av entredører til brannklassifiserte (B30) dører + oppussing av oppganger	Kontrakt med Francke Bygg AS samt med konsulentfirma Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS. Kostnadsramme ca. 1,4 mill
2010	Rehabilitering av frontfasade og tak.	Kontrakt med Muremester Nils Berg samt med konsulentfirma Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS. Kostnadsramme ca. kr 3 300 000,-
2008	Oppussing av balkonger, tilhørende fasade og gavlvegg.	Kontrakt med Alliero Mur & Betong AS samt med konsulentfirma Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS. Totalkostnad ca. 6.57 mill.

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 5368 Selskapsnavn: St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

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: \_\_\_\_\_



**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.