



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5368

SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F

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:

21. mai 2025 kl. 18:00, Vaskerommet 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 honorarer
7. Forslag A) Bruk av midler fra vedlikeholdsfond: 109 000 kr
8. Forslag B) Igangsetting av balkongprosjekt: utbedring av sprekker og påføring av ny overflatebehandling
9. Forslag C) Innbetaling til vedlikeholdsfond
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F

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.

**Forslag til vedtak**

Jan Kenneth Dokken fra OBOS er foreslått .

---

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**

Fører av protokollen og protokollvitne 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 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 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedlegg

1. 5368 Styrets beretning og regnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 195 000.

---

Sak 7

## **Forslag A) Bruk av midler fra vedlikeholdsfond: 109 000 kr**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunnen for forslaget: Vi mottok i 2024 to uforutsette fakturaer:

- Faktura fra Otis på 99 000 kr for arbeid på ytre heisdører som ble gjennomført rett etter heismoderniseringen.
- Faktura fra Plan- og Bygg på 10 000 kr knyttet til bergvarmeprosjektet. Utløst av ettersendt ferdigattest på tørrkjøleren.

Dette er regninger vi mottok veldig sent, og ikke hadde budsjettert for. Vi ønsker å overføre penger fra vedlikeholdsfondet til brukskontoen for å dekke det som ble lagt ut for disse regningene. Det vil gi oss mer buffer på brukskontoen.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet tilslutter seg styrets forslag om overføring av 109 000 kr fra vedlikeholdsfondet til brukskonto for å dekke omtalte regninger.

---

Sak 8

## **Forslag B) Igangsetting av balkongprosjekt: utbedring av sprekker og påføring av ny overflatebehandling**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunnen for forslaget: Det er sprekker i balkongbelegget på flere av balkongene, og krakelering i belegget. I noen leiligheter har trengt gjennom og forårsaket bobler i balkongtaket til leiligheten under. Det anbefales utbedring av sprekker og påføring av nytt epoxy-belegg på samtlige balkonger.

Balkongene ble sist rehabilitert i 2008. Erfaringsmessig er det ofte etter 10-15 år behov for rebehandling av overflater og flekkvis utbedring av skader på tilsvarende balkong-/betongkonstruksjoner. Det har nå 18 år siden balkongene ble rehabilitert.

Styret har vært i dialog med konsulent i Dr:techn. Kristoffer Apeland AS, som har vært på befaring. Det ble under befaringen ikke registrert skader som tilsier at balkongene må utbedres i 2025. Men det anbefales at balkongene utbedres i løpet av 2026. Å starte planleggingen med å innhente tilbud vinteren 2025/2026 er gjerne et gunstig tidspunkt slik at man har valgt entreprenør tidlig i 2026. Arbeidene kan da planlegges gjennomført med oppstart så raskt været tillater det (erfaringsmessig i slutten av april/begynnelsen av mai).

Anslått kostnad for anbefalte tiltak er 1.250.000 kr inkl mva. Dette inkluderer anbudsrunder, gjennomføring av prosjektet og prosjektledelse. Alle priser er grove anslag basert på erfaringsmessige priser, og anslått omfang på skadene.

Styret ønsker å finansiere prosjektet med oppsparte midler. Pr i dag så har vi ikke nok midler på vedlikeholdsfondet, men dersom betaling til vedlikeholdsfondet opprettholdes som i dag, vil vi ila våren 2026 ha nok. Styret ønsker å benytte midler fra vedlikeholdsfondet til planleggingsfasen i 2025, og til gjennomføringsfasen i 2026.

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet tilslutter seg styrets forslag om å benytte inntil 1.250.000 kr fra vedlikeholdsfondet til planlegging og gjennomføring av balkongprosjektet i perioden 2025-2026.

---

Sak 9

### **Forslag C) Innbetaling til vedlikeholdsfond**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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 2025. 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 2025 - 31. juli 2026 fordelt etter sameiebrøk.

---

Sak 10

### **Valg av tillitsvalgte**

Valg av 1 styremedlem og 2 varamedlemmer er ikke avklart og tas på årsmøtet.

#### **Roller og kandidater**

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cecilie Marie Huse	Valgt for: 2024-2026
Styremedlem	Elisabeth Hjort Engebretsen	2024-2026
Styremedlem	Amanda Cecilie Limseth	2023-2025
Varamedlem	Bjørn Lysfjord	2024-2025
Varamedlem	Nexhat Osaj	2024-2025

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [sthalvardsgt25df@styrerommet.no](mailto:sthalvardsgt25df@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) og sameiets nettside [www.sthalvardsgate25df.com](http://www.sthalvardsgate25df.com)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 3 styremøter etter årsmøtet 2024.

For å opprettholde sameiets likviditet og betalingsevne, har styret vedtatt å øke husleien:

- Ordinære felleskostnader ble økt med 4,15% fra 01.09.2024.
- TV/bredbånd ble økt til reell kostnad på 525 kr pr måned fra 01.09.2024.

Det er avregnet fordeling av brenselkostnader for 2024 mellom sameiet og aksjelaget St Halvardsgate AC basert på faktisk forbruk. Avregningen viste at aksjelaget skylder oss ca 95.000 kr, som vil bli overført i 2025. Vi har altså bare brukt ca 355 000 kr på fyring og vedlikehold av fyr ilt 2024. Dette er veldig bra. Vinteren var ikke spesiell kald i år, men vi har også et anlegg som fungerer godt. Utskifting til bedre isolerte vinduer ser også ut til å ha gitt noe sparingseffekt.

HMS-runde er gjennomført sammen med vaktmester, og mangler er utbedret.

Parkeringsbevisene ble fornyet oktober 2024.

Styret har bestilt container vår og høst for fjerning av møbler osv. og tømt fellesarealene for hensatte gjenstander.

Styret har reparert utetraplene på forsiden av blokka.

Styret har påbegynt forberedelser til balkongprosjekt i samarbeid med Dr.techn. Kristoffer Apeland AS da det er behov for utbedring av sprekker og påføring av ny overflatebehandling.

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

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en økning av kategori felleskostnader fra og med september 2024 som ikke var budsjettert. Det er og budsjettert for lave inntekter i forhold til faktiske for bredbånd. Noe lavere inntekster fra vaskeri enn budsjettert.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak under regnskapskonto energi / fyring på grunn av lavere forbruk og pris. Under andre driftskostnader er det lavere kostnader under konto for vaktmester for mindre ekstra arbeider utover ordinær avtale.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 613 633.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. 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.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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

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

2025-05-12 18:34:32 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 1

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

11 av 22

5368 Styrets beretning og regnskap 2024.pdf

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 958 321	4 414 668	4 793 272	5 291 000
Andre inntekter	3	17 600	1 594 790	25 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 975 921</b>	<b>6 009 458</b>	<b>4 818 272</b>	<b>5 301 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-27 495	-30 316	-30 315	-30 000
Styrehonorar	5	-195 000	-215 000	-195 000	-195 000
Revisjonshonorar	6	-11 016	-12 399	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-146 313	-139 140	-147 500	-155 000
Konsulenthonorar	7	-6 360	-117 577	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-236 881	-5 393 190	-216 500	-252 000
Forsikringer		-224 953	-214 172	-227 000	-272 000
Kommunale avgifter	9	-602 533	-521 833	-599 245	-670 000
Energi/fyring	10	-466 570	-862 424	-515 000	-515 000
TV-anlegg/bredbånd		-454 291	-433 439	-450 000	-468 000
Andre driftskostnader	11	-272 807	-274 699	-316 400	-327 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 644 219</b>	<b>-8 214 187</b>	<b>-2 716 960</b>	<b>-2 924 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 331 702</b>	<b>-2 204 730</b>	<b>2 101 312</b>	<b>2 377 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	21 876	25 621	68 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 615 486	-1 362 757	-1 630 000	-1 592 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 593 610</b>	<b>-1 337 136</b>	<b>-1 562 000</b>	<b>-1 572 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>738 092</b>	<b>-3 541 866</b>	<b>539 312</b>	<b>805 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 541 866		
Reduksjon udekket tap		738 092	0		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 105	58 840
Forskuddsbetalte kostnader		118 747	228 071
Andre kortsiktige fordringer		0	14 263
Driftskonto OBOS-banken		723	314 724
Sparekonto OBOS-banken		6 613	105 117
Sparekonto OBOS-banken II		636 726	761 014
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>775 914</b>	<b>1 482 028</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>775 914</b>	<b>1 482 028</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-22 405 472	-23 143 565
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-22 405 472</b>	<b>-23 143 565</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	22 987 105	23 608 074
Annen langsiktig gjeld	16	32 000	29 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 019 105</b>	<b>23 637 074</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		102 388	67 800
Leverandørgjeld		6 591	733 397
Påløpte renter		47 587	141 888
Påløpte avdrag		0	43 644
Annen kortsiktig gjeld	17	5 715	1 790
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>162 281</b>	<b>988 519</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>775 914</b>	<b>1 482 028</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 9.05.2025

Styret i Sameiet St. Halvardsgate 25 D-F

Cecilie Marie Huse

Elisabeth Hjort Engebretsen

Amanda Cecilie Limseth



**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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 221 401
Vedlikeholdsfond	499 896
Bredbånd	237 024
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 958 321</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vaskeri	17 600
<b>SUM INNTEKTER VASKERI</b>	<b>17 600</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-27 495
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-27 495</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 2023/2024, og er på kr 195 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 016.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 360
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 360</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-42 015
Drift/vedlikehold heisanlegg	-184 866
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-236 881</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-334 099
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-268 162
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-602 533</b>

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

Elektrisk energi	-52 040
Entelios målerid 9153	-2 305
Andre fyringskostnader, s. 5991	-412 224
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-466 570</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-43 411
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 956
Annet driftsmateriale	-482
Vaktmestertjenester	-63 649
Renhold ved firmaer	-130 200
Snørydding	-18 787
Andre fremmede tjenester	-1 573
Trykksaker	-61
Andre kontorkostnader	-696
Porto	-125
Vedlikehold biler/maskiner	-1 156
Kontingenter	-3 100
Bankgebyr	-3 612
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-272 807</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter bank	18 552
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 942
Andre renteinntekter	1 382
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>21 876</b>

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

Renter og gebyr på lån	-1 614 610
Renter på leverandørgjeld	-876
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 615 486</b>

**NOTE: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022	-5 010 262	
Nedbetalt tidligere	329 148	
Nedbetalt i år	170 045	
		-4 511 069

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-16 200 000	
Nedbetalt tidligere	260 219	
Nedbetalt i år	169 893	
		-15 769 888

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2023	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	412 821	
Nedbetalt i år	281 031	



	-2 706 148
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-22 987 105</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer/parkering	-32 000
------------------------------	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-32 000</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, strøm (Entelios) for 2024, fakturert i 2025	-5 715
---	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 715</b>
-----------------------------------	---------------



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forretningsførsel**

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS**

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.

### Historikk for 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 lyddemping 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 varmepumper, elkjel, mm.). Ny hovedtavle i fyrrom til fordeling til	Kontrakt med Energico AS samt med konsulentfirma SIHH (Siv.ing. Haga og Haugseth AS).  Oppgradering av el-inntak til blokka utført av Infratec (underleverandør av Hafslund Nett)

	elektrokjel og varmpumper. Nye termostatventiler og lufteskruer på radiatorer. Utskifting av oppleggskraner på alle varmeopplegg på kjellerstrekket. Tørrkjøler satt opp på baksiden av blokka.	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 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 5368 Selskapsnavn: SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F

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.