



# Årsmøte 2023

5368 St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

## Til seksjonseierne i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

**Velkommen til årsmøte, onsdag 29.mars 2023 kl. 18.00 i Gamlebyen skole.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

**Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.**

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet  
avholdes onsdag 29.mars 2023 kl. 18.00 i Gamlebyen skole.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- A) Ordinært styrehonorar
- B) Andre honorar (honorar til prosjektgruppe for tapt arbeidstid)

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innbetaling til vedlikeholdsfond
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 8.03.2023  
Styret i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

Cecilie Marie Huse      Thomas Bjørke      Elisabeth Hjort Engebretsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>		<b>Valgt for</b>
Leder	Cecilie Marie Huse	2022 - 2024
Styremedlem	Thomas Bjørke	2021 - 2023
Styremedlem	Elisabeth Hjort Engebretsen	2022 - 2024
Varamedlem	Bjørn Lysfjord	2022 - 2023
Varamedlem	Nexhat Osaj	2022 - 2023

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på og e-post [sthalvardsgt25df@styrommet.no](mailto:sthalvardsgt25df@styrommet.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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Det er avholdt 6 styremøter etter årsmøtet 2022, i tillegg til møte mellom styreleder og ny styreleder i St Halvardsgate A-C.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene fra januar 2023. Bakgrunnen for økningen er flere renteøkninger på sameiets lån, betydelig økning i kommunale avgifter, høye strømpriser, planlagt vedlikehold og generell inflasjon.

Styret har i samarbeid med Obos Prosjekt jobbet videre med prosjektet utskifting av vann- og avløpsrør og felles oppussing av bad. Byggefasesen med VBM Byggfornyelse ble igangsatt i februar 2022 og overtagelse ble gjennomført juni 2022. Styrets prosjektgruppe har deltatt i regelmessige byggemøter med Obos Prosjekt og VBM Byggfornyelse, og deltatt på sluttbefaring i fellesarealene. Styret har etter overtagelse sendt ut spørreskjema til eierne for å avdekke feil/mangler på utført arbeid. Det er brukt mye tid på å følge opp ferdigstilling av gjenstående arbeid notert i overtagelsen og punkter i spørreskjemaene, og sluttoppgjøret ble holdt tilbake fram til januar 2023. Styret har samlet dokumentasjon for utsendelse til beboerne (FDV, samsvarserklæring (elektro) og vanntest).

Av lånerammen på 19 millioner kroner til baderomsprosjektet, er 16,2 millioner kroner utbetalt. Prosjektet ble gjennomført godt innenfor budsjett og det har vært lite uforutsette kostnader. Lånet ble utbetalt i 6 puljer fra april-desember 2022. 1 million er i tillegg benyttet fra vedlikeholdsfondet.

Styret har tidligere forsøkt å innhente tilbud på forsikring av sameiet fra flere forsikringsaktører, men kun Gjensidige har vært villig til å forsikre oss. Etter felles oppussing av bad og utskifting av vann- og avløpsrør, kunne styret reforhandle forsikringsavtalen og innhente tilbud fra flere aktører. Styret har besluttet å bytte fra Gjensidige til If Skadeforsikring. Fra og med 01.01 23 er sameiet forsikret av If Skadeforsikring. Vilkårene er tilnærmet like, men forsikringspremien er betydelig lavere (en nedgang fra 402 000 kr i 2022 til 214 000 kr i 2023).

Styret har i samarbeid med Siv.ing. Haga og Haugseth AS (SIHH) gjennomført anbudsrunder på utskifting av vinduer og balkongdører eldre enn 30 år. Det er gjennomført oppklarende møter med valgt entreprenør VD montasje. Styret har innhentet tilbud på lån. Avtale er signert med OBOS-banken for serielån på 4 millioner med 20 års løpetid, 6 mnd avdragsfrihet. Lånet utbetales i inntil 2 puljer innen 11 mnd fra signering. Lånopptaket og egenandel pr bestilt vindu/balkongdør ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte.

Styret har sørget for støymåling på baksiden av blokka. Målinger av utendørs støy ble gjort i 10-minutters perioder fra 30. november til 5. desember 2022. Målinger av lydisolasjon i fasaden ble gjort 7. desember 2022. Målinger ble utført Brekke & Strand Akustikk AS. Kort oppsummert tilsvarer utendørs lydnivåer 59 dB i snitt (omregnet til Lden). Dette sum av alle støykilder, men jernbane er dominerende. Lydisolasjonen i fasaden er meget dårlig, da innsetting av vindu og dør er dårlig etter dagens standard. Veggen har god lydisolasjon. Anbefaling: vinduer og dører med  $Rw+C_{tr}$  større eller lik 37 dB. For tilluft anbefales lyddempende veggventiler.

Styret har søkt Bane NOR om støtte til lydreduserende tiltak basert på lydrapport, og fått avslag.

SIHH har søkt Klima- og energifondet om tilskudd til utskifting av vinduer og VD Montasje har hatt utdypende dialog med dem. Kravet om U-verdi på 0,8 består, noe som gjør støtteordningen lite aktuell for oss.

Styret har søkt Plan- og bygningsetaten om dispensasjon for søknad om fasadeendring ifm utskifting av vinduer, og fått dette innvilget.

Styret har signert avtale med Otis AS om modernisering av heiser inkl utskifting av innerdør og ny kupé. Heisen i oppgang E og F ble ferdigstilt i 2022, heisen i oppgang D ble ferdigstilt på nyåret.

Alle ventilasjonskanaler i leilighetene ble rensset av Powerclean i januar 2023.

Styret har i samarbeid med St Halvardsgate A-C AS sørget for rens av tørrkjøler som var nesten tett under. Rens ble utført av Dråpe Entreprenør AS tidlig juni 2022. Tørrkjøler vil heretter bli rensset årlig.

Styret har sørget for fornying av parkeringsbevis.

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

Styret har sørget for maling av inngangsdørene i ny farge, utført av vaktmester. Navneoversikt på callingene er oppdatert.

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 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 14 for udekket tap.

### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til konsulenter i forbindelse med rør og våtroms prosjektet. Avviket under energi og fyring skyldes brenselsavregning fra 2021 og a-kont brensel 2022 til St. Halvards gate 25 A-C

### **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. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 440 097. Den er god for et ordinært driftsår.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4,8 mill til større vedlikehold som omfatter utskifting av eldre vinduer og balkongdører, og modernisering av heis i oppgang D som ikke ble ferdig i 2022.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022

### Forsikring

Sameiet har reforhandlet forsikringsavtalen og byttet forsikringsselskap til If Skadeforsikring. Nedgang i premie gjenspeiler dette.

### Lån

To lån i OBOS banken

Det ene er låne nummer 98208005472 som er et annuitetslån med månedlige forfall og 5,45 % (Eff) flytende rente. Det andre er låne nummer 98208005480 som er et annuitetslån med månedlige forfall og 5,44 % (Eff) flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Det er planlagt et låneopptak i 2023 på kr 4 millioner for utskifting av eldre vinduer og balkongdører. Dette lånet er ikke lagt inn i budsjettet, da det er planlagt med delutbetalinger og det er usikkert om total låneramme vil bli brukt. Det er vedtatt egenandel pr bestilt vindu/dør som vil bli innkrevd i 4 avdrag ila 2023, dette er heller ikke budsjettført

### 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 2023.

Budsjettet er basert på en 17,94 % økning av felleskostnadene fra 1.01.2023.

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 2022</li><li>• Resultatregnskap 2022</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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 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 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 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

*"By my signature I confirm all dates and content in this document."*

**Johan Henrik L Orange**

**Partner**

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-09 14:18:48 UTC



This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

#### **How to verify the originality of this document**

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 475 583	3 009 076	3 476 000	4 415 000
Andre inntekter	3	64 435	8 535	25 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 540 018</b>	<b>3 017 611</b>	<b>3 501 000</b>	<b>4 440 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-24 675	-19 740	-25 000	-30 315
Styrehonorar	5	-175 000	-140 000	-175 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-11 810	-10 408	-10 000	-10 000
Andre honorar		0	0	0	-25 000
Forretningsførerhonorar		-133 770	-130 000	-133 000	-139 200
Konsulenthonorar	7	-879 156	-40 995	-110 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-17 673 736	-616 128	-18 668 000	-5 000 000
Forsikringer		-402 347	-372 934	-403 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-441 484	-425 731	-436 000	-504 000
Energi/fyring	10	-704 758	-34 648	-450 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-371 157	-341 807	-355 000	-408 000
Andre driftskostnader	11	-281 443	-251 263	-256 000	-316 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-21 099 335</b>	<b>-2 383 653</b>	<b>-21 021 000</b>	<b>-7 567 515</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-17 559 317</b>	<b>633 958</b>	<b>-17 520 000</b>	<b>-3 127 515</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	59 604	53 958	78 000	68 000
Finanskostnader	13	-577 729	-173 318	-176 000	-1 239 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-518 125</b>	<b>-119 360</b>	<b>-98 000</b>	<b>-1 171 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-18 077 442</b>	<b>514 597</b>	<b>-17 618 000</b>	<b>- 4 299 015</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	514 597		
Udekket tap		-18 077 442	0		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 405	12 250
Kundefordringer		0	116 409
Forskuddsbetalte kostnader		106 421	88 469
Driftskonto OBOS-banken		17 173	446 916
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	672
Sparekonto OBOS-banken		1 601 821	345 827
Sparekonto OBOS-banken II		1 001 709	2 773 659
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 732 530</b>	<b>3 784 202</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 732 530</b>	<b>3 784 202</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-19 601 699	-1 524 257
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-19 601 699</b>	<b>-1 524 257</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 012 796	5 042 651
Annen langsiktig gjeld	16	29 000	32 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 041 796</b>	<b>5 075 151</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 906	24 936
Leverandørgjeld		1 258 713	185 331
Skyldige offentlige avgifter		0	968
Påløpte renter		5 814	10 814
Påløpte avdrag		0	11 259
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 292 433</b>	<b>233 308</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 732 530</b>	<b>3 784 202</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 8.03.2023  
Styret i Sameiet St. Halvardsgate 25 D-F

Cecilie Marie Huse /s/

Thomas Bjørke /s/

Elisabeth H. Engebretsen /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

#### **NOTE: 2**

##### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 555 100
Vedlikeholdsfond	791 747
Bredbånd	128 736
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 475 583</b>

#### **NOTE: 3**

##### **ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger, vaskeri	60 400
Inntektsføring av gamle depositum	4 000
Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>64 435</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-24 675
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-24 675</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 2021/2022, og er på kr 175 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 810.

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

OBOS Prosjekt AS	-872 514
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 642
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-879 156</b>

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

VBM Byggfornyelse	-15 794 280
Siv.ing. Haga og Haugseth AS	-93 750
Oslo kommune	-5 220
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-15 893 250</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-9 542
Drift/vedlikehold elektro	-2 394
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 756 217
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 333
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-17 673 736</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-223 553
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-217 717
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-441 484</b>

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

Elektrisk energi	-62 417
------------------	---------

Strøm oljefyr el.bereder	-34 651
Andre fyringskostnader	-607 690
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-704 758</b>

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

Lokalleie	-1 361
Container	-20 425
Serviceavtale rotte og mus	-3 578
Lyspærer og sikringer	-4 900
Vaktmestertjenester	-104 860
Renhold ved firmaer	-108 438
Snørydding	-25 006
Adm. avtale tredjepartsoppl.	
Sms styrerommet	-2 698
Trykksaker	-1 383
Andre kontorkostnader	-1 122
Porto	-1 440
Kontingenter H.L.B	-2 650
Bank	-3 584
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-281 443</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 206
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 266
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 102
Kundeutbytte fra Gjensidige	44 030
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>59 604</b>

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-43 033
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-151 830
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-382 670
Renter på leverandørgjeld	-196
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-577 729</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****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	457 349	
Nedbetalt i år	5 042 651	
		0

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022	-5 010 262	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	153 315	
		-4 856 947

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-16 200 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	44 151	
		-16 155 849

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-21 012 796</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-29 000</b>
-----------------------------------	----------------

---

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

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 2023. 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 2023-31. juli 2024 fordelt etter sameiebrøk.

## **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 LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets 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

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 varmpumper, elkjel, mm.). Ny hovedtavle i fyrrom til fordeling til elektrokjel og varmpumper. Nye termostatventiler og lufteskruer på radiatorer. Utskifting av oppleggskraner på alle varmeopplegg på kjellerstrekket. Tørrkjøler satt opp på baksiden av blokka.	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)  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.

5368 St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[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.