



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 503 917
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 266 686	2 655 196
Sum inntekter		3 266 686	2 655 196
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	148 330
Annen driftskostnad		3 673 515	6 168 944
Sum kostnader		3 833 255	6 317 274
Driftsresultat		-566 569	-3 662 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 450	66 649
Sum finansinntekter		64 450	66 649
Annen finanskostnad		191 118	79 587
Sum finanskostnader		191 118	79 587
Netto finans		-126 669	-12 938
Ordinært resultat før skattekostnad		-693 238	-3 675 016
Ordinært resultat etter skattekostnad		-693 238	-3 675 016
Årsresultat		-693 238	-3 675 016
Totalresultat		-693 238	-3 675 016
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-693 238	-3 675 016
Sum overføringer og disponeringer		-693 238	-3 675 016



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		95 881	591 816
Sum fordringer		95 881	591 816
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 729 312	4 975 951
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 729 312	4 975 951
Sum omløpsmidler		3 825 193	5 567 767
SUM EIENDELER		3 825 193	5 567 767

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 038 854	1 345 617
Sum opptjent egenkapital		-2 038 854	-1 345 617
Sum egenkapital		-2 038 854	-1 345 617
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 249 183	5 445 259
Øvrig langsiktig gjeld		40 000	35 500
Sum annen langsiktig gjeld		5 289 183	5 480 759
Sum langsiktig gjeld		5 289 183	5 480 759
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 608	23 409
Leverandørgjeld		46 742	1 389 719
Annen kortsiktig gjeld		506 515	19 497
Sum kortsiktig gjeld		574 864	1 432 624
Sum gjeld		5 864 047	6 913 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 825 193	5 567 767



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 487720

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 503 917
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.07.2021



Organisasjonsnr: 975 503 917
SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 266 686	2 655 196
Sum inntekter		3 266 686	2 655 196
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	148 330
Annen driftskostnad		3 673 515	6 168 944
Sum kostnader		3 833 255	6 317 274
Driftsresultat		-566 569	-3 662 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 450	66 649
Sum finansinntekter		64 450	66 649
Annen finanskostnad		191 118	79 587
Sum finanskostnader		191 118	79 587
Netto finans		-126 669	-12 938
Ordinært resultat før skattekostnad		-693 238	-3 675 016
Ordinært resultat etter skattekostnad		-693 238	-3 675 016
Årsresultat		-693 238	-3 675 016
Totalresultat		-693 238	-3 675 016
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-693 238	-3 675 016
Sum overføringer og disponeringer		-693 238	-3 675 016



Organisasjonsnr: 975 503 917
SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		95 881	591 816
Sum fordringer		95 881	591 816
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 729 312	4 975 951
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 729 312	4 975 951
Sum omløpsmidler		3 825 193	5 567 767
SUM EIENDELER		3 825 193	5 567 767
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 038 854	1 345 617
Sum opptjent egenkapital		-2 038 854	-1 345 617



Sum egenkapital	-2 038 854	-1 345 617
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 249 183	5 445 259
Øvrig langsiktig gjeld	40 000	35 500
Sum annen langsiktig gjeld	5 289 183	5 480 759
Sum langsiktig gjeld	5 289 183	5 480 759
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 608	23 409
Leverandørgjeld	46 742	1 389 719
Annen kortsiktig gjeld	506 515	19 497
Sum kortsiktig gjeld	574 864	1 432 624
Sum gjeld	5 864 047	6 913 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 825 193	5 567 767



Organisasjonsnr: 975 503 917
SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 9. juni - 12. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet. Avstemningen åpner 9. juni kl. 09:00 og lukker 12. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5368>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Sak A Opptak av lån
6. Sak B Bruk av midler fra vedlikeholdsfond
7. Sak C: Innbetaling til vedlikeholdsfond
8. Sak D: Felles utskifting av vinduer og balkongdører
9. Sak E: Innspill til nye vedtekter: ansvar for vindusutskifting
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

Cecilie Marie Huse

Ingveig Sveen Eilertsen

Anders Rudlang



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Cecilie Huse og Elisabeth Hjort Engebretsen velges er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 693 238,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. 5368 St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet (d.u.).pdf



Gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no. Det vil i tillegg bli «infomøte» med gjennomgang av årsregnskap og saker, og mulighet for å stille spørsmål direkte. Avstemming gjøres digitalt via Vibbo.no, eller analogt ved levering av stemmeseddel til styrets leder.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes onsdag 9. juni kl 0900
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 12.06.21

Hvordan deltar du på årsmøte?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Infomøte:

Tid: onsdag 9. juni kl 18-20 (vennligst møt opp kl 17.50)

Sted: Bjørvika konferansesenter, Dronning Eufemias gate 6A (Rom: Auditoriet)

Auditoriet har plass til 50 gjester, og det er faste sitteplasser med god plass mellom hvert sete. Vi ber likevel om at du bruker munnbind og at du ikke møter opp dersom du eller noen i ditt hushold er i karantene eller har symptomer på Korona.

Det er også mulig å delta digitalt på infomøtet:

Skriv inn følgende adresse i nettleseren: <https://my.videxio.com/meet/15864739/>

For å unngå problemer anbefales nettleseren **Google Chrome** (kan laste ned fra nettet gratis).

- Velg «Join through browser»
- Tast inn navnet ditt og velg «Join now»
- Tast inn pinkode **2222** og «Join room»

Vi åpner det virtuelle møterommet 15 minutter før starttidspunkt. Husk å skru av mikrofonen din fram til eventuelle spørsmålsrunder.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt periode	
Leder	Cecilie Marie Huse	2020-2022	St Halvarvs Gate 25 F
Styremedlem	Ingveig Sveen Eilertsen	2019-2021	St Halvarvs Gate 25 D
Styremedlem	Anders Rudlang	2020-2022	St Halvarvs Gate 25 E
Varamedlem	Elisabeth Hjort Engebretsen	2020-2021	St Halvarvs Gate 25 F
Varamedlem	Daniel Mocanu	2020-2021	St Halvarvs Gate 25 D
Varamedlem	Ida Marie Wiik	2020-2021	Bjerregaards Gate 1 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F

Sameiet består av 72 seksjoner.

St. Halvarvs gate 25 D-F Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975503917, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

St Halvarvs Gate 25
St Halvarvs Gate 25 D-F

Gårds- og bruksnummer :
233 185

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt 5 styremøter i 2020, i tillegg til arbeidsmøter.

Styret har vedtatt å ikke øke felleskostnadene fra januar 2021.

Styret har jobbet videre med bergvarmeprosjektet og innkjøring av det nye anlegget i samarbeid med St Halvardsgate A-C AS. Varmepumpene ble igangsatt i midten av februar. Det ble gjennomført avsluttende befaring med Energico, prosjektleder i SIHH og representanter fra begge styrer før sommeren. Det er tegnet driftsavtale med Energico. Energico har inkludert gratis serviceavtale det første året. På fyrrømmet er det foretatt noe mindre arbeider: tetting av pipe i gammelt fyringsanlegg pga vannlekkasje nede, og det er investert i ny belysning på teknisk rom. Det er bygget skur rundt tørrkjøleren på baksiden av blokka, og det er utført trebeskjæring på baksiden av bygget i forbindelse med frigjøring av plass rundt tørrkjøleren. Kostnadene er likt fordelt mellom sameiet og St Halvardsgate 25 A-C.

Vaktmester har foretatt ny oppmerking av parkeringsplasser. Trappene på forsiden av blokka er utbedret av Ingsø AS. Vinduene på fasaden av bygget og i trappeoppgangene er vasket av Turan Renhold Ali Turan. Styret har bestilt kontainer to ganger for fjerning av møbler osv. Styreleder har besluttet og sørget for utskifting av 2 vinduer i seksjon 13 som ikke lot seg lukke. Vindusutskiftingen ble betalt med sameiets midler og gjennomført i november 2020

Styret har igangsatt planlegging av rehabiliteringsprosjekt med utskifting vann- og avløpsrør og felles oppussing av bad. Følgende er gjennomført:

- Innhenting av tilbud på prosjektering og prosjektledelse fra to tilbydere, oppklarende møter og signering av avtale med Obos Prosjekt
- Befaring med Obos Prosjekt
- Informasjonsmøte for seksjonseierne i november 2020
- Anbudsbeskrivelse er utarbeidet og sendt ut til tilbydere
- Befaring med tilbydere

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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 266 686,-. Dette er kr 385 686,- høyere enn budsjettet og skyldes delvis at innbetaling til vedlikeholdsfondet økte med 200% fra og med november 2020. Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Oslo Kommune til bergvarmeprosjekt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 833 255,-. Dette er kr 1 009 775,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold regnskapskonto fyanlegg i forbindelse med bergvarmeprosjektet. Det er også avvik under energi og fyring etter brenselavregning med St. Halvardsgate 25 A-C AS.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 693 238,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr. 3 250 329,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20 000 000 til større vedlikehold som omfatter rørprosjekt og felles badprosjekt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrent det samme energibudsjett som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 20 303,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet.

SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F har lån i DNB.

Det er låne nummer 12138762627 og er et annuitetslån med månedlige forfall og 3,3 % flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet St. Halvardsgate 25 D-F

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet St. Halvardsgate 25 D-F.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-12 18:38:23Z



Penneo Dokumentnøkkel: 274SZ-Q1U5Z-BWHDD-S146O-XALAU-CY1OP

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/validate>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 484 771	2 430 996	2 431 000	2 861 000
Andre inntekter	3	781 915	224 200	450 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 266 686	2 655 196	2 881 000	2 886 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-18 330	-18 330	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-130 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-11 824	-9 910	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-126 398	-122 835	-126 450	-130 000
Konsulenthonorar	7	-93 456	-250 770	-100 000	-1 090 000
Drift og vedlikehold	8	-1 542 438	-3 987 537	-750 000	-20 230 000
Forsikringer		-355 802	-335 499	-376 200	-373 500
Kommunale avgifter	9	-418 789	-381 498	-409 245	-421 843
Energi/fyring	10	-541 152	-513 584	-305 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-342 812	-339 949	-350 000	-352 500
Andre driftskostnader	11	-240 844	-227 362	-238 255	-241 123
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 833 255	-6 317 274	-2 823 480	-23 358 706
DRIFTSRESULTAT		-566 569	-3 662 078	57 520	-20 472 706
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	64 450	66 649	59 000	76 000
Finanskostnader	13	-191 118	-79 587	-225 000	-171 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-126 669	-12 938	-166 000	-95 500
ÅRSRESULTAT		-693 238	-3 675 016	-108 480	-518 206
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			0 -2 329 399		
Udekket tap		-693 238	-1 345 617		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 429	20 807
Forskuddsbetalte kostnader		85 452	442 345
Andre kortsiktige fordringer		0	128 664
Driftskonto OBOS-banken		352 032	896 850
Sparekonto OBOS-banken		1 377 489	2 392 352
Sparekonto OBOS-banken II		1 999 791	1 686 749
SUM OMLØPSMIDLER		3 825 193	5 567 767
SUM EIENDELER		3 825 193	5 567 767
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 038 854	-1 345 617
SUM EGENKAPITAL		-2 038 854	-1 345 617
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 249 183	5 445 259
Annen langsiktig gjeld	16	40 000	35 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 289 183	5 480 759
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 133	19 497
Leverandørgjeld		46 742	1 389 719
Påløpte renter		10 435	13 645
Påløpte avdrag		11 174	9 763
Annen kortsiktig gjeld	17	474 382	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		574 864	1 432 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 825 193	5 567 767
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 11.05.2021
Styret i Sameiet St. Halvardsgate 25 D-F

Cecilie Marie Huse /s/

Ingveig Sveen Eilertsen /s/

Anders Rudlang /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 087 160
Vedlikeholdsfond	286 800
Bredbånd	128 736
Avregning	-17 925
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 484 771

Innbetaling til vedlikeholdsfondet var vedtatt økt fra 17 917 kr/ mnd til 53 750 kr/mnd i oktober, men grunnet feilfakturerings og deretter feilkorrigerings ble det trukket 0 kr til vedlikeholdsfondet i oktober.

NOTE: 3

**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd, Oslo Kommune	781 915
SUM ANDRE INNTEKTER	781 915

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 824.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 174
Siv. Ing. Haga og Haugseth AS	-91 281
SUM KONSULENTHONORAR	-93 456

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt (rør)	-27 203
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-27 203
Drift/vedlikehold bygninger	-98 984
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 863
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 717
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 293 233
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 439
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 542 438

490 957 kr av drift/vedlikehold fyringsanlegg gjelder overførsel av St. Halvardsgate 25 A-C AS's andel av tilskudd til bergvarmeprosjektet (50% av 781 915 kr mottatt i 2020 og 50% av 200 000 kr mottatt i 2019).

37 146 kr av drift/vedlikehold bygninger gjelder utskifting av vinduer i seksjon 13.



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-203 621
Feieavgift	-1 741
Renovasjonsavgift	-213 427
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-418 789

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-17 341
Brenselsavregning	-521 752
Strøm oljefyr el.bereder	-2 059
SUM ENERGI / FYRING	-541 152

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Container	-36 727
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 393
Driftsmateriell	-468
Lyspærer og sikringer	-5 175
Vaktmestertjenester	-75 378
Renhold ved firmaer	-88 625
Snørydding	-12 969
Trykksaker	-1 304
Andre kontorkostnader	-348
Porto	-3 124
Bank- og kortgebyr	-3 835
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-240 844

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	130
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 343
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	964
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 013
SUM FINANSINTEKTER	64 450

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-191 118
SUM FINANSKOSTNADER	-191 118

**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.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	54 741	
Nedbetalt i år	196 076	
		-5 249 183
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 249 183

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-40 000
-----------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-40 000
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning brensel, 2019+2020 (s 5991)	-471 752
---------------------------------------	----------

Påløpte kostnader	-1 630
-------------------	--------

Depositum (som skal refunderes)	-1 000
---------------------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-474 382
-----------------------------------	-----------------

Saker til behandling:**Sak A: Opptak av lån**

Vann- og avløpsrørene i sameiet er gamle og slitte, og det er økende fare for lekkasjer. Sameiet står i fare for å bli stående uten forsikring dersom tilstand på rør ikke utbedres. Mange har også gamle bad, eller bad som er ikke er pusset opp forskriftsmessig. Det planlegges nå utskifting av vann- og avløpsrør, inkludert utskifting av sluk med tilhørende våtromsrehabilitering i regi av sameiet. Prosjektet ønskes finansiert delvis via midler fra vedlikeholdsfondet, delvis via lånopptak. Prosjektet har en kostnadsramme på ca 20 millioner kroner.

Vedtak: Styret ber om sameiermøtets tilslutning til opptak av lån på inntil 20 millioner for finansiering av prosjektet med utskifting av vann- og avløpsrør og felles oppussing bad.

Sak B: Bruk av midler fra vedlikeholdsfond

Styret ønsker å ta i bruk midler fra vedlikeholdsfondet til finansiering av prosjektet med utskifting av vann- og avløpsrør og felles oppussing av bad. Dette for å minske behovet for lånopptak. Saldo på vedlikeholdsfondet pr april 2021 er 2 214 171 kr.

Vedtak: Styret ber om sameiermøtets tilslutning til bruk av 1 000 000 kr fra vedlikeholdsfondet som bidrag til finansiering av prosjektet med utskifting av vann- og avløpsrør og felles oppussing av bad.

Sak C: Innbetaling til vedlikeholdsfond

For å sikre nødvendige midler til vedlikehold og minske behovet for lånopptak, ønsker styret å øke innbetalingen til vedlikeholdsfond til 83 333 kr/mnd fordelt på sameiebrøk i perioden 1. august 2021-31. juli 2022. Dette vil tilføre vedlikeholdsfondet 1 000 000 kr, og gi sameiet midler til gjennomføring av pålagt modernisering av heiser ila 2022. Økningen innebærer en økning i husleien på ca 410 kr avhengig av størrelse på eierseksjon.

Vedtak: Styret ber om sameiermøtets tilslutning til innbetaling av 83 333 kr/mnd til vedlikeholdsfond fra 1. august 2021-31. juli 2022 fordelt på sameiebrøk.

Sak D: Felles utskifting av vinduer og balkongdører

Forslagsstiller: Cecilie Huse

Normal levetid på vanlige vinduer er 20-30 år, etter dette får vinduene gradvis mer varmetap. Et gammelt vindu på 30 år kan stå for 40 % av varmetap i boligen. Flere av vinduene i sameiet er fra 1980-tallet. Det er mye trekk fra de eldre vinduene i blokka, og karmen og håndtak er i dårlig forfatning. Det antas at en del seksjonseiere gikk sammen om å skifte ut sine vinduer på begynnelsen av 2000-tallet, og at noen vinduer er skiftet enkeltvis i etterkant. Styret har dårlig oversikt over vinduenes tilstand i hver enkelt seksjon. Å skifte vinduer enkeltvis er dyrere enn å skifte flere samlet.



Vedtak: Dokumentering av vinduenes produksjonsår og tilstand på karm foretas samtidig med befaring i hver enkelt leilighet som uansett skal gjennomføres ifm planlagt rehabilitering av rør- og våtrom. Deretter legges det en plan for felles utskifting av vinduer/balkongdører der man som et minimum legger opp til utskifting av vinduer eldre enn 30 år så fort det lar seg gjøre, og eventuelt en plan for utskifting av resterende vinduer senere år.

Sak E:

Innspill til nye vedtekter: ansvar for vindusutskifting

Ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018. I eierseksjonsloven § 32 og § 33 er det nå presisert hva som faller innenfor vedlikeholdsarbeidet til hver enkelt seksjonseier og til sameiet som helhet. I § 32 presiseres det at seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter vinduer, men ikke utskifting av vinduer. Sameiet er pålagt å følge eierseksjonsloven, med mindre annet er spesifisert i sameiets vedtekter. Sameiets nåværende vedtekter omtaler ikke hvem som har ansvar for vedlikehold og utskifting av vinduer, men praksis har tidligere vært at seksjonseier selv er ansvarlig for kostnader knyttet til utskifting av vinduer. Juridisk gjennomgang av sameiets gjeldende vedtekter viser at det er uklart hvordan ansvaret for utskifting av vinduer i eierseksjonene skal tolkes, sett i lys av dagens praksis og den nye eierseksjonsloven. Styret ønsker å oppdatere sameiets vedtekter slik at ansvar for vedlikehold og utskifting av vinduer blir utvetydig. Styret ber om sameiermøtets tilbakemelding på om ansvar for vindusutskifting bør falle på hver enkelt seksjonseier eller på sameiet i sin helhet. Resultatet av voteringen vil kun fungere som innspill til styrets videre arbeid med vedtektene. Vedtektene er pr i dag under arbeid og vil bli oppdatert på flere punkter om kort tid. Endringene i vedtektene må stemmes over i et nytt seksjonseiermøte før de er gyldige.

Vedtak: Utskifting av vinduer bør være den enkelte seksjonseiers ansvar

Vedtak: Utskifting av vinduer bør være sameiets ansvar



ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 56589708. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 10 000,-.

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 Gets kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller deres hjemmeside 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019/ 2020	Utfasing av oljefyring og overgang til bergvarme med elkjel til spisslast. Boring av 14 energibrønner. Oppgradering av fyrrom (nye varmtvannsbereidere, 3 varmpumper, elkjel, mm.). Ny hovedtavle i fyrrom til fordeling til elektrokjel og varmpumper. Nye termostatventiler og lufteskruer montert 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. Oppussing av fellesvaskeri	Kontrakt med Oslo og Omegn Rørleggerfirma. Kostnadsramme: ca 300 000 kr 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 digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes onsdag 9. juni 2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 12.06.2021

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

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Cecilie Huse og Elisabeth Hjort Engebretsen velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 140 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saksfremstilling Sak A: Opptak av lån

Se saken i sin helhet ovenfor

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saksfremstilling: Sak B: Bruk av midler fra vedlikeholdsfond

Se saken i sin helhet ovenfor

Forslag til vedtak

For		Mot	

Saksfremstilling: Sak C: Innbetaling til vedlikeholdsfond

Se saken i sin helhet ovenfor

Forslag til vedtak

For		Mot	

Saksfremstilling: Sak D: Felles utskifting av vinduer og balkongdører

Se saken i sin helhet ovenfor

Forslag til vedtak

For		Mot	

Saksfremstilling: Sak E: Innspill til nye vedtekter: ansvar for vindusutskifting

Se saken i sin helhet ovenfor

Forslag til vedtak: Utskifting av vinduer bør være den enkelte seksjonseiers ansvar

For		Mot	

Saksfremstilling: Sak E: Innspill til nye vedtekter: ansvar for vindusutskifting

Se saken i sin helhet ovenfor

Forslag til vedtak: Utskifting av vinduer bør være sameiets ansvar

For		Mot	

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem for 2 år	Thomas Bjørke	
Styremedlem for 1 år (erstatter Anders Rudland som trekker seg fra styret)	Elisabeth Hjort Engebretsen	
Varamedlem	Bjørn Lysfjord	
Varamedlem	Daniel Mocanu	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 5

Sak A Opptak av lån

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vann- og avløpsrørene i sameiet er gamle og slitte, og det er økende fare for lekkasjer. Sameiet står i fare for å bli stående uten forsikring dersom tilstand på rør ikke utbedres. Mange har også gamle bad, eller bad som er ikke er pusset opp forskriftsmessig. Det planlegges nå utskifting av vann- og avløpsrør, inkludert utskifting av sluk med tilhørende våtromsrehabilitering i regi av sameiet. Prosjektet ønskes finansiert delvis via midler fra vedlikeholdsfondet, delvis via lånopptak. Prosjektet har en kostnadsramme på ca 20 millioner kroner.

Styrets innstilling

Styret ber om sameiermøtets tilslutning til opptak av lån på inntil 20 mill for finansiering av prosjektet med utskifting av vann- og avløpsrør og felles oppussing bad.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.



Sak 6

Sak B Bruk av midler fra vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

For å sikre nødvendige midler til vedlikehold og minske behovet for lånopptak, ønsker styret å øke innbetalingen til vedlikeholdsfond til 83 333 kr/mnd fordelt på sameiebrøk i perioden 1. august 2021-31. juli 2022. Dette vil tilføre vedlikeholdsfondet 1 000 000 kr, og gi sameiet midler til gjennomføring av pålagt modernisering av heiser ila 2022. Økningen innebærer en økning i husleien på ca 410 kr avhengig av størrelse på eierseksjon.

Styrets innstilling

Styret ber om sameiermøtets tilslutning til innbetaling av 83 333 kr/mnd til vedlikeholdsfond fra 1. august 2021-31. juli 2022 fordelt på sameiebrøk.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas



Sak 7

Sak C: Innbetaling til vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

For å sikre nødvendige midler til vedlikehold og minske behovet for lånopptak, ønsker styret å øke innbetalingen til vedlikeholdsfond til 83 333 kr/mnd fordelt på sameiebrøk i perioden 1. august 2021-31. juli 2022. Dette vil tilføre vedlikeholdsfondet 1 000 000 kr, og gi sameiet midler til gjennomføring av pålagt modernisering av heiser ila 2022. Økningen innebærer en økning i husleien på ca 410 kr avhengig av størrelse på eierseksjon.

Styrets innstilling

Styret ber om sameiermøtets tilslutning til innbetaling av 83 333 kr/mnd til vedlikeholdsfond fra 1. august 2021-31. juli 2022 fordelt på sameiebrøk.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.



Sak 8

Sak D: Felles utskifting av vinduer og balkongdører

Forslag fremmet av: Cecilie Huse

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Normal levetid på vanlige vinduer er 20-30 år, etter dette får vinduene gradvis mer varmetap. Et gammelt vindu på 30 år kan stå for 40 % av varmetap i boligen. Flere av vinduene i sameiet er fra 1980-tallet. Det er mye trekk fra de eldre vinduene i blokka, og karmen og håndtak er i dårlig forfatning. Det antas at en del seksjonseiere gikk sammen om å skifte ut sine vinduer på begynnelsen av 2000-tallet, og at noen vinduer er skiftet enkeltvis i etterkant. Styret har dårlig oversikt over vinduenes tilstand i hver enkelt seksjon. Å skifte vinduer enkeltvis er dyrere enn å skifte flere samlet.

Vedtak: Dokumentering av vinduenes produksjonsår og tilstand på karm foretas samtidig med befaring i hver enkelt leilighet som uansett skal gjennomføres ifm planlagt rehabilitering av rør- og våtrom. Deretter legges det en plan for felles utskifting av vinduer/balkongdører der man som et minimum legger opp til utskifting av vinduer eldre enn 30 år så fort det lar seg gjøre, og eventuelt en plan for utskifting av resterende vinduer senere år.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas



Sak 9

Sak E: Innspill til nye vedtekter: ansvar for vindusutskifting

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018. I eierseksjonsloven § 32 og § 33 er det nå presisert hva som faller innenfor vedlikeholdsarbeidet til hver enkelt seksjonseier og til sameiet som helhet. I § 32 presiseres det at seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter vinduer, men ikke utskifting av vinduer. Sameiet er pålagt å følge eierseksjonsloven, med mindre annet er spesifisert i sameiets vedtekter. Sameiets nåværende vedtekter omtaler ikke hvem som har ansvar for vedlikehold og utskifting av vinduer, men praksis har tidligere vært at seksjonseier selv er ansvarlig for kostnader knyttet til utskifting av vinduer.

Juridisk gjennomgang av sameiets gjeldende vedtekter viser at det er uklart hvordan ansvaret for utskifting av vinduer i eierseksjonene skal tolkes, sett i lys av dagens praksis og den nye eierseksjonsloven. Styret ønsker å oppdatere sameiets vedtekter slik at ansvar for vedlikehold og utskifting av vinduer blir utvetydig. Styret ber om sameiermøtets tilbakemelding på om ansvar for vindusutskifting bør falle på hver enkelt seksjonseier eller på sameiet i sin helhet. Resultatet av voteringen vil kun fungere som innspill til styrets videre arbeid med vedtektene. Vedtektene er pr i dag under arbeid og vil bli oppdatert på flere punkter om kort tid. Endringene i vedtektene må stemmes over i et nytt seksjonseiermøte før de er gyldige.

Forslag til vedtak 1

Vedtak: Utskifting av vinduer bør være den enkelte seksjonseiers ansvar

Forslag til vedtak 2

Vedtak: Utskifting av vinduer bør være sameiets ansvar



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Elisabeth Hjort Engebretsen: Styremedlem for 1 år (erstatte Anders Rudland som trekker seg fra styret)

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem 2 år Velges for 2 år

Thomas Bjørke

Valg av 1 Styremedlem 1 år Velges for 1 år

Elisabeth Hjort Engebretsen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Bjørn Lysfjord

Daniel Mocanu



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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