



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 443 906
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 18.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 804 172	1 769 027
Sum inntekter		1 804 172	1 769 027
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	57 050
Annen driftskostnad		1 698 724	1 438 418
Sum kostnader		1 812 824	1 495 468
Driftsresultat		-8 652	273 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 459	40 815
Sum finansinntekter		43 459	40 815
Annen finanskostnad		185 268	125 835
Sum finanskostnader		185 268	125 835
Netto finans		-141 809	-85 020
Resultat før skattekostnad		-150 461	188 538
Årsresultat		-150 461	188 538
Totalresultat		-150 461	188 538
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-150 461	188 538
Sum overføringer og disponeringer		-150 461	188 538



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		26 229	24 228
Sum fordringer		26 229	24 228
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		315 351	787 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		315 351	787 861
Sum omløpsmidler		341 580	812 089
SUM EIENDELER		341 580	812 089

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 537 566	2 387 105
Sum opptjent egenkapital		-2 537 566	-2 387 105
Sum egenkapital		-2 537 566	-2 387 105
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 846 961	2 995 900
Sum annen langsiktig gjeld		2 846 961	2 995 900
Sum langsiktig gjeld		2 846 961	2 995 900
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 119	887
Leverandørgjeld		2 066	185 240
Annen kortsiktig gjeld			17 167
Sum kortsiktig gjeld		32 185	203 294
Sum gjeld		2 879 146	3 199 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		341 580	812 089



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359793

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 443 906
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 04.05.2024



Organisasjonsnr: 975 443 906
SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 804 172	1 769 027
Sum inntekter		1 804 172	1 769 027
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	57 050
Annen driftskostnad		1 698 724	1 438 418
Sum kostnader		1 812 824	1 495 468
Driftsresultat		-8 652	273 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 459	40 815
Sum finansinntekter		43 459	40 815
Annen finanskostnad		185 268	125 835
Sum finanskostnader		185 268	125 835
Netto finans		-141 809	-85 020
Resultat før skattekostnad		-150 461	188 538
Årsresultat		-150 461	188 538
Totalresultat		-150 461	188 538
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-150 461	188 538
Sum overføringer og disponeringer		-150 461	188 538



Organisasjonsnr: 975 443 906
SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		26 229	24 228
Sum fordringer		26 229	24 228
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		315 351	787 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		315 351	787 861
Sum omløpsmidler		341 580	812 089
SUM EIENDELER		341 580	812 089
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 537 566	2 387 105
Sum opptjent egenkapital		-2 537 566	-2 387 105



Sum egenkapital	-2 537 566	-2 387 105
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 846 961	2 995 900
Sum annen langsiktig gjeld	2 846 961	2 995 900
Sum langsiktig gjeld	2 846 961	2 995 900
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 119	887
Leverandørgjeld	2 066	185 240
Annen kortsiktig gjeld		17 167
Sum kortsiktig gjeld	32 185	203 294
Sum gjeld	2 879 146	3 199 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	341 580	812 089



Organisasjonsnr: 975 443 906
SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5524

St.Hanshaugterrassen Bs



Velkommen til årsmøte i St.Hanshaugterrassen Bs

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:

12. mars 2024 kl. 18:00, Markus menighetshus, Schwensens gate 15, 1. etasje (Treffpunkt).

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. Søknad om balkonger for seksjon 23 og 24.
8. Innsendte saker og spørsmål til styret fra eier av seksjon 13.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i St.Hanshaugterrassen Bs



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

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. s.5524 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag fra Tazmina i seksjon 13:

Styrehonorar foreslås til kr 70.000 pr år for kommende periode. Styrehonorar for inneværende periode er NOK 100.000. Dette utgjør en kostnad på kr 3.571,- pr seksjon, noe som oppleves alt for høyt. Styret må gjerne informere årsmøtet om tidsbruk og kjente saker som kommer i neste styreperiode.



Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til 70 000,-

Sak 7

Søknad om balkonger for seksjon 23 og 24.

Forslag fremmet av:

Ida Hammarlund, Eirik Gya Jacobsen og Øyvind Erichsen.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Seksjonseiere av seksjon 23 og 24 i 2. etasje Geitmyrsveien 1 ønsker å innhente tillatelse fra årsmøtet for fasadeendring; herunder installasjon av balkonger.

Saken er beskrevet i sin helhet i vedlegg bakerst i innkallingen.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Vedlegg

2. Balkongsøknad seksjon 23 24 - Årsmøte 2024 StHanshaugterrassen BS (002).pdf

Sak 8

Innsendte saker og spørsmål til styret fra eier av seksjon 13.

Forslag fremmet av:

Tazmina Makhani Thue

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Innhente nye tilbud for sameiets forsikring og evt velge nytt selskap med bedre betingelser. Det anbefales å få inn tilbud med lavere forsikringspremie og lavere egenandel. Det ønskes at styret redegjør for årsmøtet vilkårene for gjeldende sameieforsikring. Tenker i korte trekk på hvem forsikringen gjelder for, innmelding av skader, Hvem som kan/skal melde inn skader osv.

2. Kan styre redegjøre for gjeldende "vaktmester oppgaver" som måking, strøing og søppel på eiendommen.



3. Gjennomføre kurs for styreleder og evt styremedlemmer. OBOS tilbyr mange relevante kurs til styrer i sameier. Det er en god investering for sameiet og seksjonseiere. Det oppleves dessverre at styret til tider ikke tar riktige beslutninger i saker som meldes inn. Eks forsikringssaker, sameiets vedlikeholdsplikt

4. Det ønskes at alle saker som det skal fattes vedtak på, gjøres med stemmeseddel i årsmøtet.

5. Gjennomføre ventilasjonsrens i alle ventilasjonskanaler i sameiet samt avdekke evt avvik. Det oppleves som mye støv og dårlig trekk i flere av kanalene, spesielt fra badetrom. Jeg vet at det er flere som har elektriske vifter koblet til sine ventiler på bad. Dette forstyrrer og hindrer trekk til under- og overliggende seksjoner. Så vidt meg bekjent er det ikke tillatt i boligblokker/bygårder med felles luftekanal, se vedlegg og link.

<https://vibbo.no/ringgatens-byggeselskap-ii/tema/ventilasjon>

Forslag til vedtak

Alle punktene behandles særskilt i møte.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Generellt

1. Vi stemmer over ordinære styremedlemmer først, deretter styreleder vervet.
2. Møteleder bekrefter hvem på møte som er stemmeberettigede.

Valgprosessen - styremedlemmer (2 år)

1. Møteleder tar imot evt. benkeforslag for ordinære styremedlemmer (2 stk, 2 år), i tillegg til de som er nominert i forkant av møte.
2. Møteleder tildeler hver stemmeberettigede en lapp. De kan stemme på inntil to kandidater ved å skrive navnene deres på lappen.
3. Møteleder og leder i valgkomiteen teller opp stemmer uavhengig av hverandre, og bekrefter resultatet.

Valgprosessen - varamedlem (1 år)

1. Møteleder tar imot evt. benkeforslag for ordinære varamedlem (1 stk, 1 år), i tillegg til den som er nominert i forkant av møte.
2. Møteleder tildeler hver stemmeberettigede en lapp. De kan stemme på en kandidat ved å skrive navnet på kandidaten på lappen deres.
3. Møteleder og leder i valgkomiteen teller opp stemmer uavhengig av hverandre, og bekrefter resultatet.

Valgprosessen - styreleder vervet

1. Styreleder velges i møte ved at møteleder mottar benkeforslag.
2. Dersom årsmøte ikke lykkes med å stemme frem en styreleder, må det snarest kalles inn til ekstraordinært årsmøte der det velges ny styreleder, enten intern eller ekstern.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder velges i møte

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Sårheim
Nominert av Muhri Larsen
- Johan Hals
- Tazmina Makhani Thue
- Tove Gravdal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christopher Wright



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torstein Arne Bye	Ullevålsveien 16 B
Styremedlem	Lise Cathrin Bakke	Geitmyrsveien 1 B
Styremedlem	Øyvind Erichsen	Geitmyrsveien 1 B
Styremedlem	Tove Gravdal	Ullevålsveien 16 B
Styremedlem	Ida K Hammarlund	Geitmyrsveien 1 B
Varamedlem	Christopher Wright	Geitmyrsveien 1B

Generelle opplysninger om St.Hanshaugterrassen Bs

Sameiet består av 28 seksjoner.

St.Hanshaugterrassen Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975443906, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 380

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

St.Hanshaugterrassen Bs 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.

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.



Styrets arbeid i 2023–2024

Det nåværende styret overtok styrets funksjoner etter årsmøtet i sameiet 8. mars 2023. Fram til årsmøtet 2024 (12. mars 2024) har styret avholdt 9 møter (inkludert møter i 2024).

1. Det nye styret ble konstituert i styremøtet 27. mars 2023. Her ble det også lagt opp til en arbeidsdeling mellom styrets representanter.
2. **Økonomi:** Som orientert om på årsmøtet i 2023 har Plan- og bygningsetaten (PBE) pålagt sameiet å tilbakeføre vinduene i seksjon 4 til originalt utseende (fra aluminium til tre – samt utførsel). Styret orienterte årsmøtet om at vi hadde inngått en avtale med eier av seksjonen om at han besørger bytte av godkjente vinduer mot at sameiet tar en kostnad på 160 000 kroner. Dette framgikk av budsjettet for 2023. Prosessen har av ulike grunner blitt forskjøvet gjennom året og avtale ble inngått med PBE om at vinduene skulle være byttet ut innen 15. februar 2024. Vinduene er nå byttet. Kostnaden belastes vedlikeholdsbudsjettet for 2024 i stedet for 2023.
3. **Økonomi:** Som omtalt i årsrapport for 2022 har styret leid ut noen boder i kjelleren i 16A og i bakgården. Styret har nå leid ut ytterligere en ledig bod for første halvår 2024. Kontrakten reguleres som tidligere kontrakter.
4. **Vedlikehold:** Som orientert om i årsrapporten for 2022 har styret fulgt opp tilstandsrapporter fra 2014 og 2019, som sterkt anbefalte oppgradering av det elektriske anlegget i sameiet. Styret vedtok at oppgraderingen måtte skje gradvis på grunn av omfanget av kostnader. I 2022 ble kjeller, baktrapp og loft i UV16A oppgradert til en total kostnad av 146 000 kroner. I 2023 ble gjenværende del av kjeller i UV16A, lyskilder i bakgården, samt kjeller, baktrapp og loft i 16B oppgradert, til en total kostnad av 230 000 kroner. Oppgraderingen inkluderer bytte av alle lyskilder til sensorstyrte LED-lamper, opprydding av sikringsskap i UV16A og GV1, demontering av ubrukte elektriske apparater i kjeller-16A, samt installasjon av ny varmtvannstank. Brannfarlige kabler er fjernet, byttet ut og/eller festet ordentlig. Det er lagt en ny stigeledning fra hovedsikringsskap i UV16A til UV16B og opp i etasjene i 16B, for å bøte på en lav kapasitet til deler av oppgangen. Vi har også fått nye, lovpålagte låser til hovedsikringsskapene i UV16A og GV1. Både i 2022 og 2023 ble det innhentet flere anbud på arbeidet, og begge år ble arbeidet utført av Oslo Vest Elektro. Styret har allerede observert lavere strømutgifter i fellesarealene som resultat av oppgraderingen, og understreker at arbeidet er et helt nødvendig brannsikringstiltak. Videre oppgradering av GV1 er under planlegging og vil bli gjennomført i 2024.
5. **Vedlikehold:** I årsmøtet i mars 2023 orienterte styret om at det var gjennomført tiltak for å tette lekkasje i glasstak over hovedtrappeløpet i GV1. Arbeidet ble rapportert ferdig, men det ble noe etterarbeid i 2023. Faktura for arbeidet kom ikke inn før i 2023, men siden arbeidet ble gjennomført i 2022, ble beløpet ført i balansen for 2022 som kortsiktig gjeld. Denne er nå nedskrevet og belastet 2023-budsjettet. Leverandør presenterte en restregning på kroner 79 000 uten at dette var varslet. Styret fikk gjennomført en juridisk vurdering av om vi var ansvarlige for et så stort beløp over anbud uten forhåndsvarsel. Den juridiske vurderingen hadde ingen klar konklusjon, men antydte at gitt prosessen, var vi antakelig forpliktet til å betale. Vi forhandlet med leverandør og fikk satt ned beløpet til kroner 60 000.



6. **Vedlikehold:** Det er et behov for å renovere noen vinduer i bakgården. Av budsjettmessige grunner har vi foreløpig utsatt dette. Det er imidlertid viktig at beboere selv ivaretar vinduene på best mulig måte slik at de varer lenger og ikke blir ødelagt av vær og vind. Det er observert flere tilfeller av åpne vinduer som ikke er festet med hasper, særlig i kollektivene i UV16A.
7. **Vedlikehold:** Dugnad våren 2023 ble gjennomført 11. mai. Oppmøtet var dårlig, særlig fra UV16A, og vi håper dette bedrer seg i 2024. En begrenset høstdugnad ble gjennomført 9. november 2023, og her var det bedre oppmøte.
8. **Vedlikehold:** HMS-runde er gjennomført og nødvendige tiltak er iverksatt. Som konsekvens av mye snø og kulde allerede fra oktober 2023 har det vært flere utfordringer gjennom vinteren. Styret og beboere har sammen sørget for å fjerne istapper over vinduene i fjerde etasje mot bakgård; mens et firma ble hyret opp for å fjerne istapper og snø fra taket ut mot gaten. Styrets medlemmer har også brukt mye tid vinteren 2023/2024 på å måke bakgården og inngangspartier.
9. **Vedlikehold:** Styret har vurdert luftbalkongene ut mot bakgården i GV1 med tanke på eventuelle betong- og rustskader. Noen skader er påvist, men de anses ikke som så alvorlige at umiddelbar utbedring er påkrevd. Styret har fått en vurdering av hva eventuell rehabilitering av balkonger, inkludert rekkverk, vil koste, og vil legge dette inn i langsiktig vedlikeholdsplan. En problemstilling er om man skal bygge nye balkonger eller søke om å gjøre om disse til franske balkonger. Uansett vil dette av budsjettmessige grunner måtte vente i noen år.
10. **Vedlikehold:** Yttertaket i sameiet, samt en god del av takrennene, har vært mosegrodd en stund. Styret brukte i 2022 et firma til å sette inn vifte i et pipeløp i 16B for bedre avtrekk i første etasje. Dette ble utført med hjelp av klatresele. Samme firma ble leid inn i 2023 for å fjerne mose, og igjen ble klatresele brukt for arbeidet på taket, noe som sparte sameiet for store kostnader til stillaser eller lift/fortausleie fra kommunen.
11. **Vedlikehold:** Vi oppdaget i 2023 at vann fra taknedløpet mellom UV16B og GV1 rant inn i kjelleren i 16B. Det skyldtes at nedløpet endte i hagen, og med mye snøsmelting og regn greide ikke hagen å ta av for vannet. Dette ble utbedret ved at taknedløpet ble koblet på et gammelt løp som fører til bunnledningen. Foreløpige observasjoner tyder på at dette ikke var et tilstrekkelig tiltak. Vi følger med i 2024 for å se om flere tiltak er nødvendig.
12. **Vedlikehold:** To vinduer i seksjon 11 er ødelagt, ett mot Ullevålsveien, som sameiet har ansvar for å skifte ut, og ett mot bakgården, som er ødelagt på grunn av dårlig skjøtsel, slik at eier av seksjonen dekker kostnaden ved å skifte det ut. Flere tilbud ble innhentet for å utføre arbeidet, og Mesterbedriften Lund ble valgt. Vindusskiftet skulle vært utført i februar 2024, men er utsatt pga. veiarbeidet i Ullevålsveien, som gjør det umulig å plassere en lift på fortauet.
13. **Eierskifte:** Seksjon 11 (øverste etasje i UV16A) ble tidligere leid ut som hybler. Den er nå overtatt av ny eier, totalrenovert, og vil være familieleilighet framover. Styret er glad for at familier overtar seksjoner som tidligere ble leid ut som hybler. Det bidrar til mer stabile forhold i sameiet og at sameiets vedlikeholdskostnader samt støy reduseres.
14. **Eierskifte:** Tidligere leietaker i seksjon 14, Alabaster, har kjøpt seksjonen, og styret godkjente overtakelsen i desember 2023.
15. **Fellesområde:** Alabaster søkte styret og PBE om å få sette opp firmaskilt på fasaden ut mot Ullevålsveien i 16B. Det ble godkjent. Dessverre klarte



- Renovasjonsetaten å rive ned skiltet tre ganger med påfølgende skader på bygningens fasade. Styret leide et firma til å reparere skaden, samme firma som ble brukt til å renovere murpussen i sameiet i 2016. Kostnaden ble dekket av Alabaster, som stiller regress mot Renovasjonsetaten.
- 16. Fellesområder:** Det har kommet forespørsel fra noen seksjonseiere i GV1 om å sette opp balkonger, tilsvarende dem som ble montert i GV1 og i UV16B i 2011. Dette må omsøkes i PBE og kostnad må eventuelt dekkes av seksjonseierne. Tiltaket må også godkjennes av årsmøtet med 2/3 flertall.
- 17. Fellesområder:** En seksjonseier i 16B har søkt og fått godkjent utebelysning på balkongen, under forutsetning av at det velges armatur i tråd med armaturen ellers i bakgården, at lyskilden er avskjermet sidelengs mot naboer og at den er styrt av fotocelle (mørke). Kostnad er dekket av seksjonseier.
- 18. Hyblifisering:** Styret rapporterte til årsmøtet i mars 2023 om antatt hyblifisering av en seksjon i GV1. Etter dialog med eier av seksjonen, som endte med at antall beboere i seksjonen er redusert fra fem til fire, er nå denne saken avklart.
- 19. Renovasjon:** Sameiet har fortsatt gjentatte utfordringer med store mengder søppel, og vi har hatt jevnlig kontakt særlig med næringsseksjonene, noe vi håper vil bidra til å løse dette problemet.
- 20. Hærverk:** Ytterdøren i 16A ble i sommer sparket inn og ødelagt. Dette er en forsikrings sak. Den har også tidligere blitt utsatt for hærverk, og det har vært problemer med låsen. Døren ble reparert tidlig i februar 2024, men det er fortsatt problemer med at dørlåsen ikke smekker ordentlig igjen. Styret innhentet to tilbud på å skifte ut hele døren, og kostnaden var så høy (minimum 120 000 kr) at det ble vurdert som umulig å gjennomføre på kort sikt av budsjettmessige grunner.
- 21. Hærverk:** Oppgangen i UV16A ble utsatt for hærverk nyttårsaften i form av tagging i flere etasjer. Dette ble anmeldt til politiet, som henla anmeldelsen. Fasaden mot Waldemar Thranes gate og hjørnet Waldemar Thranes gate/Ullevålsveien er blitt utsatt for mye tagging i 2023. Sameiet har en avtale med «Stopp taggingen» som koster oss cirka 10 000 kroner årlig. Denne dekker ikke tagging innvendig. Styret vurderer hvordan dette kan utbedres på kort og litt lenger sikt. Seksjonseierne i 16A innkalles for å diskutere situasjonen i denne oppgangen.
- 22. Diverse:** Vår leverandør av internett og TV, Homenet, nå Globalconnect, ble anmeldt for ikke å ha håndtert personopplysninger i tråd med GDPR-krav. Leverandøren er bøtelagt og skal ha rettet opp feilen.
- 23. Økonomi:** Sameiet betjener et lån i Obosbanken på 2,8 millioner kroner (pr. 1.2.2024) der den nominelle renten er 7,3 %. Styret undersøkte ved årsskiftet 2023/24 om det var mulig å få en lavere rente et annet sted, det var ikke mulig. Lånet blir derfor stående i Obos-banken.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 309 395,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St.Hanshaugterrassen Bs.

Lån

St.Hanshaugterrassen Bs har lån i OBOS-Banken.

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



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

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 Sameiet St.Hanshaugterrassen

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sameiet St.Hanshaugterrassen .

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 årsberetning.

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

Penneo Dokumentnøkkel: SYBKU-0XSEK-TGPOP-YCC3X-GAU3H-NNDDJ



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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5VBKU-0XSEK-TGPOP-YCC3X-GAU3H-NNDDJ



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-13 20:15:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SYBKU-0XSEK-TGPOP-YCC3X-GAU3H-NNDDJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

16 av 27

s.5524 - Årsrapport.pdf



SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN
ORG.NR. 975 443 906, KUNDENR. 5524

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 779 629	1 755 184	1 763 000	1 943 000
Andre inntekter	3	24 543	13 843	48 600	23 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 804 172	1 769 027	1 811 600	1 966 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-7 050	-8 460	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-50 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 082	-6 745	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 485	-86 993	-90 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-43 563	-27 829	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-564 074	-394 172	-600 000	-340 000
Forsikringer		-322 654	-303 417	-320 000	-355 000
Kommunale avgifter	9	-361 021	-330 383	-376 500	-427 000
Energi/fyring		-28 454	-29 430	-32 000	-32 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 776	-156 892	-170 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-104 616	-102 558	-113 200	-120 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 812 824	-1 495 468	-1 828 160	-1 692 300
DRIFTSRESULTAT		-8 652	273 559	-16 560	273 700
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 459	40 815	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-185 268	-125 835	-166 000	-200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-141 809	-85 020	-126 000	-160 000
ÅRSRESULTAT		-150 461	188 538	-142 560	113 700
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	188 538		
Udekket tap		-150 461	0		



SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN
ORG.NR. 975 443 906, KUNDENR. 5524
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 449	201
Forskuddsbetalte kostnader		21 780	24 027
Driftskonto OBOS-banken		103 859	383 986
Sparekonto OBOS-banken		211 492	403 875
SUM OMLØPSMIDLER		341 580	812 089
<hr/>			
SUM EIENDELER		341 580	812 089
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 537 566	-2 387 105
SUM EGENKAPITAL		-2 537 566	-2 387 105
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 846 961	2 995 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 846 961	2 995 900
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	17 167
Leverandørgjeld		2 066	185 240
Påløpte renter		17 917	887
Påløpte avdrag		12 202	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 185	203 294
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		341 580	812 089
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2024

Styret i Sameiet St. Hanshaugterrassen

Torstein Arne Bye /s/
Tove Gravdal /s/

Lise Cathrin Bakke /s/
Ida K Hammarlund /s/

Øyvind Erichsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	937 944
Forretningslokale	559 332
Kabel-TV / Internett	176 249
Trappevask	70 104
Leie av fellesareal	36 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 779 629

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bodleie	16 243
Nettinnbetalinger	500
Nøkler	7 800
SUM ANDRE INNETEKTER	24 543

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100



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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 082.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-39 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 063
SUM KONSULENTHONORAR	-43 563

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-233 289
Drift/vedlikehold VVS	-5 500
Drift/vedlikehold elektro	-230 424
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 283
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-579
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-564 074

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-262 304
Feieavgift	-3 570
Renovasjonsavgift	-95 147
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-361 021

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 121
Diverse leiekostnader/leasing	-2 500
Renhold ved firmaer	-94 320
Andre fremmede tjenester	-460
Andre kontorkostnader	-432
Bank- og kortgebyr	-2 783
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-104 616

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 107
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 617
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	425
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 310
SUM FINANSINTEKTER	43 459

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-185 242
Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	-185 268

NOTE: 13**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 verdikninger 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2019	-3 522 000
Nedbetalt tidligere	526 100
Nedbetalt i år	148 939
	-2 846 961
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 846 961



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 73627222. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Nytt callinganlegg Vifte for pipeløp i UV16B EI-oppgradering	Callinganlegget byttet ut i alle oppganger i februar 2023 Vifte installert for avtrekk i januar 2023. Nye lamper i bakgård, oppgradering av el-anlegg i 16A+16B, ny stigeledning til 16B, oppgradering av sikringssskap.
2022	Elektrisk anlegg Boder Reparasjon av lekkasje i tak over G1.	Oppgradering av elektrisk anlegg i UV16A. Påbegynt oppgradering, videreføres i 2023. Ombygging av boder i UV 16A.
2021	Opprydding - kjeller Trapp	Total opprydding i kjeller i UV 16A. Ny trapp støpt ved inngangen GV1
2020	Brannsikringstiltak Spyling/rensing av takrenner	Sikring av tak og trappeløp i alle kjellere og baktrapper.
2019	Nytt brannvarslingsanlegg	Felles anlegg installert i alle seksjoner.
2018	Brannsikringstiltak	Nye E130 vinduer baktrapp UL 16A Rensing av felles ventilasjon
2018 - 2019	Nye branndører (for- og bakdører)	Nye brannsikre dører mellom leilighet til alle tre oppganger. Nye B30 dører fra de fleste leilighetene til baktrapp
2017 - 2018	VVS Fellesanlegg	Avløp kjøkken G1 skiftet. Avløp/tilførsel UL16B skiftet høyre side kjøkken. Avløp/tilførsel UL16B 2-4 etg.
2016	VVS Fellesanlegg	Ny hovedstoppekran UL16B Hovedstoppekran G1 flyttet fra leilighet til fellesareal.



2015 - 2016	Rehabilitering av fasade	Inkluderer maling av vinduskarmer
2015	Brann tekniske utbedringer i kjeller	
2012	Brannsikringstiltak	01.01.12 - Kontroll av sluttkerutstyr 01.02.12 - Brantetting i kjeller 01.10.12 - Brannklassifisering av dør inn mot portrom (søppelcontainere) 01.11.12 - Oppgradering av dører mot kjeller og loft (9 stk er byttet ut)
2011	Utbedring av tak (et begrenset område)	Is under taksteiene førte til lekkasje i leil i 5 etg i Ullevålsveien 16a. Som følge av dette ble det gjort utbedringer av nedre del av taket i bakgården til Ullevålsveien 16A.
2010 2009 - 2010 2009 - 2010	Ledlys i entré (Geitemyrsvn 1b) Piperehabilitering Gavlvegg /takluker	Det er foretatt rehabilitering av 20 piper. Gavlveggen mot Waldemar Thranesgate ble reparert Utskifting av 5 takluker
2009 - 2010 2008	Nytt døråpnersystem Plaststrømpe i kloakkrør	med mulighet for videoovervåkning Etter en stor kloakklekkasje i 2007 var det nødvendig å få montert en plaststrømpe i kloakkrøret. Sameiets hovedkloakkrør fikk en forlenget levetid på min. 30 år.
2007	Reparasjon av hoved-og bakdører	Hoveddørene og bakdørene er reparert slik at de ikke sitter fast i karmen ved mye fuktighet og kulde.
2006 2006	Reparasjon av vannlekkasje på tak Nye varmekabler i takrenner	Varmekablene er blitt byttet og det er blitt montert jordfeilbryter i hovedsikringsskapet.
2006	Spyling og vedlikehold av takrenner	
2006 2006	Skiftet begge utevannkranene Oppussing av vinduer	Demontering av 7 kjellervinduer i 16B samt montering av 7 ventiler har bidratt til utluffing av fuktigheten i kjelleren.



att: StHanshaugterrassen BS, Årsmøte 2024

ANMODNING OM INSTALLASJON AV BALKONGER

Geitmyrsveien 1
Seksjoner: 23 +24 (2. Etasje)

Seksjonseiere av seksjon 23 og 24 i 2. etasje Geitmyrsveien 1 ønsker å innhente tillatelse fra årsmøtet for fasadeendring; herunder installasjon av balkonger.

I 2010/2011 ble det prosjektert, omsøkt og installert balkonger på bakgårdsfasade for fem seksjoner i Ullevålsveien 16B samt Geitmyrsveien 1. Seksjon 23 respektive 24 fikk i denne forbindelse forespørsel om å bli med på samordnet tiltak, men hadde ved tilfellet ikke anledning.

Seksjonseiere Hammarlund/Gya (23) samt Erichsen (24) ønsker nå å innhente tillatelse fra sameiet samt Plan og Bygningsetaten for å etablere balkonger utenfor hovedsoverom. Plassering og utforming vill bli lik som balkonger installert i 2011, se vedlagte oppriss, slik at karakteren og komposisjonen i bakgårdsfasaden ivaretas. Tiltente balkonger vill bli en del av det mer urbane bakgårdslandskapet som de siste 10 år har blitt dannet ved sameiets egne, samt naboeiendommenes, balkonginstallasjoner, og forhåpentligvis bidra positivt til bruk, liv og grønske i bakgården. Balkongene vill i tillegg bidra til en visuell og fysisk buffer for seksjon 23 og 24 mot naboeiendommens relativt nylig etablerte balkonger på motsatt side.

Ved en positiv innstilling fra årsmøtet vill en mer konkret fremdriftsplan etableres; seksjonseiere har allerede tatt kontakt med ansvarlig foretak Balkongteam AS som i 2011/2012 installerte eksisterende balkonger, for et pristilbud. Seksjonseiere vil (selvsagt) selv stå for samtlige kostnader tilknyttet etablering av nye balkonger.

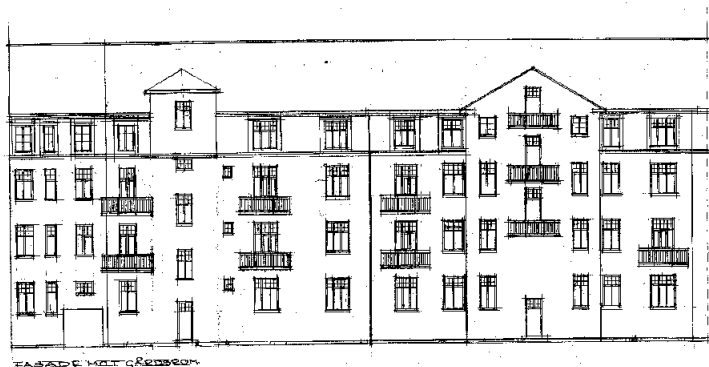
Vennlig Hilsen,

Ida Hammarlund & Eirik Gya Jacobsen, seksjon 23
Øyvind Erichsen, seksjon 24

Vedlegg 1 – Oppriss



Siste godkjente tegning for bakgårdsfasade – fra søknad tillatelse balkonger 2011



Illustrasjon av bakgårdsfasade med nye balkonger i Geitmyrsveien 1, 2. etasje



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24

Selskapsnummer: 5524 Selskapsnavn: St.Hanshaugterrassen Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

26 av 27

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.