



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 220 664
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 181 790	2 768 433
Sum inntekter		3 181 790	2 768 433
Kostnader			
Lønnskostnad		237 839	231 079
Annen driftskostnad		2 296 038	2 037 429
Sum kostnader		2 533 876	2 268 508
Driftsresultat		647 913	499 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 840	20 704
Sum finansinntekter		22 840	20 704
Annen finanskostnad		212 120	152 849
Sum finanskostnader		212 120	152 849
Netto finans		-189 281	-132 145
Resultat før skattekostnad		458 632	367 779
Årsresultat		458 632	0
Totalresultat		458 632	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		458 632	
Sum overføringer og disponeringer		458 632	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 100	16 100
Sum varige driftsmidler		16 100	16 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 100	16 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		80 793	134
Andre fordringer			209 115
Sum fordringer		80 793	209 250
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		421 018	158 193
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		421 018	158 193
Sum omløpsmidler		501 811	367 442
SUM EIENDELER		517 911	383 542

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 687 693	3 146 325
Sum opptjent egenkapital		-2 687 693	-3 146 325
Sum egenkapital		-2 687 693	-3 146 325
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 071 865	3 118 270
Sum annen langsiktig gjeld		3 071 865	3 118 270
Sum langsiktig gjeld		3 071 865	3 118 270
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 379	1 037
Leverandørgjeld		24 453	251 823
Skyldige offentlige avgifter		6 241	5 880
Annen kortsiktig gjeld		83 666	152 857
Sum kortsiktig gjeld		133 738	411 598
Sum gjeld		3 205 603	3 529 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		517 911	383 542



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 564630

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 220 664
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 20.07.2024



Organisasjonsnr: 980 220 664
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 181 790	2 768 433
Sum inntekter		3 181 790	2 768 433
Kostnader			
Lønnskostnad		237 839	231 079
Annen driftskostnad		2 296 038	2 037 429
Sum kostnader		2 533 876	2 268 508
Driftsresultat		647 913	499 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 840	20 704
Sum finansinntekter		22 840	20 704
Annen finanskostnad		212 120	152 849
Sum finanskostnader		212 120	152 849
Netto finans		-189 281	-132 145
Resultat før skattekostnad		458 632	367 779
Årsresultat		458 632	0
Totalresultat		458 632	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		458 632	
Sum overføringer og disponeringer		458 632	



Organisasjonsnr: 980 220 664
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		16 100	16 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 100	16 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		80 793	134
Andre fordringer			209 115
Sum fordringer		80 793	209 250
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		421 018	158 193
Sum omløpsmidler		501 811	367 442
SUM EIENDELER		517 911	383 542
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 687 693	3 146 325
Sum opptjent egenkapital	-2 687 693	-3 146 325
Sum egenkapital	-2 687 693	-3 146 325
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 071 865	3 118 270
Sum annen langsiktig gjeld	3 071 865	3 118 270
Sum langsiktig gjeld	3 071 865	3 118 270
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 379	1 037
Leverandørgjeld	24 453	251 823
Skyldige offentlige avgifter	6 241	5 880
Annen kortsiktig gjeld	83 666	152 857
Sum kortsiktig gjeld	133 738	411 598
Sum gjeld	3 205 603	3 529 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	517 911	383 542



Organisasjonsnr: 980 220 664
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 5104

Sameiet Haakon Tveters Vei 13



Velkommen til årsmøte i Sameiet Haakon Tveters Vei 13

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:

15. april 2024 kl. 18:00, Selskapslokalet (10. etg.) i Låveveien 48.

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. Fellesgjeld - mulighet for sameier å nedbetale sin andel
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Haakon Tveters Vei 13



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

Per Arne Skjæveland er valgt til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 forretningsfører foreslått. Som protokollvitner ble Per Arne Skjæveland og [Navn] foreslått.



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%)

Styrets beretning for 2023

Siden forrige årsmøte, den 5. mai 2022, har styret i sameiet bestått av:

- Per Arne Skjæveland, Styreleder (Valgt for 2023 til 2025)
- Sandra Edsberg, Styremedlem (Valgt for 2022 til 2024)
- Mohammed Abdulle Ali, Styremedlem (Valgt for 2022 til 2024)
- Catrine Martinsen, Varamedlem (Valgt for 2023 til 2025)

Siden forrige årsmøte er det avholdt 8 styremøter. Det har også vært mange samtaler og kontakt på e-post mellom styrets medlemmer.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen ble utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS frem til 01.07.2023, deretter Obos Eiendomsforvaltning. Kontaktperson er Christopher Sæter. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Sameiets revisor er BDO AS.

- SSB leverer vaktmestertjenester.
- SSB leverer brøyting.
- Vaktmesterkompaniet AS har levert gartneritjenester i sommerhalvåret 2023.
- I tillegg har vi serviceavtaler med Enøk Engineering (for varmepumpeanlegg), Kone Heis, Schneider Electric (brannvarslingsanlegg), Everlite (brannventilasjon), Access Låsspesialisten (låsvedlikehold), West lås (systemlåser), Electrolux Professional (vaskerimaskiner). Vi bruker også Rogaland Tepperens AS til periodisk tepperensing, og har flere avtaler på service felles for boligstiftelsen som vi er en del av.



Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdene som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

Sameiet Haakon Tveters vei 13 består av 65 boligseksjoner. En seksjon eies av sameiet.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for seksjonseierne.

Vedtektene er endret i henhold til lov om eierseksjoner fra 2017.

Sameiet består av Haakon Tveters vei 13 i Oslo kommune med gnr. 144 bnr. 1278 i Oslo.

Sameiets organisasjonsnummer er 980 220 664.

Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige, forsikringsnummer 79420608.

REGNSKAP/ØKONOMI

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Sameiets likviditet er tilfredsstillende.

Regnskapet viser et overskudd på kr. 458 632,- Dette er ganske tett opp mot satt budsjett, til tross for økningen i energikostnader og kommunale utgifter. For øvrig vises det til regnskap med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Budsjett 2024

Årets budsjett er gjort opp med et overskudd på kr.832 601,-

På grunn av økte kostnader og svak likviditet vedtok styret å øke fellesutgiftene med 15% i de siste to månedene i 2023 samt å ta opp et tilleggs lån på kr 200 000,-. Dette gjorde at sameiets likviditet har styrket seg tilfredsstillende. Målsettingen er å bygge opp reserver for å dekke kostnadene for uforutsette små og mellomstore vedlikeholdsoppgaver på fellesanleggene. Bygningens alder (ca. 60 år) tilsier at det er økende sannsynlighet for slike behov i tiden fremover.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling negativt.

Honorarer

Godtgjørelser til revisor betales etter regning. Styrehonorar på kr 106 000 ble vedtatt på forrige årsmøte, og er utbetalt til daværende styre.

Fibernet/TV-leverandør

SSB hadde en avtale med Viken Fiber/Altibox frem til mars 2023. Denne avtalen ble sagt opp av SSB, og byttet ut med en ny avtale fra GlobalConnect/RiksTV, som gjaldt fra 1. juli 2023. Avtalen gjelder for 5 år.

Avkjøringen er tatt med grunnlag i resultater fra en brukerundersøkelse i 2020, samt pris. Kapasiteten på bredbånd er økt fra 50 til 2500 Mbit/sek.

Brannvern

Det ble sendt ut et infoskriv i slutten av 2021 med informasjon om brannsikkerhet i blokka, for å informere om bruken av avstillingstablået, samt. for å påse at alle beboere har oppdaterte branninstruksjoner tilgjengelig, og kan sette seg inn i disse.



Det er montert fornyet info (på norsk og engelsk) om avstillingstablået i hver etasje. Det utløses fremdeles noen alarmer, men det skjer sjeldnere enn tidligere.

Nøkkel for avstilling er hengt opp i kjede ved sentralen. Det er også en nøkkel i nøkkelboksen.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rørlekkasjer

Det er ikke noe som tilsier at rør og sanitæranlegg skal skiftes i de nærmeste årene. Ny eierseksjonslov har pålagt sameiets styre å bestemme når dette skal utføres. Det er planlagt periodisk kontroll av vannsystem og kranser slik det fremgår av vedlikeholdsplanen for sameiet.

Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten detekterte en mulig lekkasje på sameiets stikkledning (for vann) og påla Sameiet å lokalisere feilen og reparere denne. Dette arbeidet ble påbegynt ved årsskiftet 23-24. Det viste seg å være lekkasje på kommunens vannledning, så Sameiet betalte ingenting for reparasjonen. Medgåtte kostnader for rørlegger og lekkasjesøking vil bli refundert av kommunen,

Varmtvannsanlegget

Ny bereder og varmpumpeanlegg for å spare energi til varmtvannsberedning ble montert våren 2018. Det produseres nå mer enn nok varmtvann i forhold til dagens behov. Fortsatt kan det være problemer med sirkulasjonen av varmt vann.

Vannmåler

Vannmåler ble installert i krypkjeller ved årsskiftet 2022/-23. Sameiet vil dermed betale målt pris i stedet for stipulert pris.

Vannmåleren er forespeilet å spare sameiet for 60-80 000 kr i året, basert på besparelser i naboblokker. Så selv med den relativt høye investeringen, vil tiltaket spare seg selv inn over tid.

Ventilasjonsanlegg

Styret har mottatt mange klager på dårlig inneklime. Dette har styret satt på dagsorden for å forbedre det i 2024. Så langt mener vi at det både er feil i fellesanlegget, og at enkelte brukere får dårlig luft / fuktighet fordi de ikke har åpnet ventilene i yttervegger / vindusrammer. Styret planlegger tiltak for forbedringer i 2024.

Heis / heisalarm

Heisen som ble montert i 2019 fungerer bra. Det har ikke vært noen store driftsavbrudd. Heis-skinnene trenger smøring oftere enn serviceintervallene. Skinnene skriker tidvis når heisen er i bevegelse.

Skulle noen bli sittende fast i heisen er det montert en kodeboks i 9. etasje. der finnes en nøkkel til styringsboksen. Inne i styringsboksen er det instruks på hva som kan gjøres for å få ut de som sitter fast i heisen. Heisen er også tilkoblet KONEs alarmsentral. Disse kan tilkalles til alle døgnets tider for hjelp og evakuering, men utrykninger er dyre. Planlagt vedlikehold og reparasjoner legges fortrinnsvis i vanlig arbeidstid.

Vaskeriet

Det har tidvis vært problem med at klokkene på maskinene hopper fram eller tilbake med en time. Vaskelåsene har også blitt omnummererte, og duplikatlåser ble fjernet.

Kontantkort for betaling selges og fylles opp ved fremmøte på de datoer som spesifisert på oppslag i inngangspartiet og oppe på vaskeriet fra kl. 19.00 til 19.30 på de aktuelle datoene. Beboerne kan nå benytte Vipps i tillegg til kontanter når de skal fylle på vaskekortet. Det virker som om denne løsningen har ført til en økt bruk av vaskeriet. Her kan også nye vaskelåser kjøpes.



Søppel/Renovasjon

Oslo Kommune legger stor vekt på at alt søppel skal kildesorteres. Mange av beboerne er flinke til dette. (Men dessverre ikke alle) Plast og isopor skal ikke kastes i papircontainerne. Styret henstiller til beboerne om å kaste denne type søppel på riktig måte, og også påse at pappen legges flat, slik at det blir bedre plass i containerne. Store pappkartonger i fellesområdet (rømningsveier!) i bodene er ikke tillatt.

SøPELLUKT i korridorene

For å redusere søPELLUKT i korridorene, må alle lukke sjaktene i gangen ordentlig, slik at ikke søPELLUKT trekker inn i korridorene. Husk også at alt søppel som kastes i søPELLSjakten skal pakkes inn i plastposer med dobbel knute. Kasting av uinnpakket søppel er forbudt.

Container

Erfaringsene fra tidligere år tilsier at vi ikke vil leie avfallscontainer. Det er derfor ikke avsatt noe budsjett for dette i 2024.

Man oppfordres til å kaste husgeråd og annet gjenvinnbart på gjenvinningsstasjonen på Ryen. (Eller de andre gjenvinningsstasjonene i Oslo) Der er det gratis for privathusholdninger å kaste de fleste typer avfall. Alliéer deg med noen med bil / -tilhenger.

Se: <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenvinningsstasjoner/>

Parkering

Parkeringsvaktordningen har fungert godt. Det er ikke lengre misbruk av gjeste-parkering, og nå er det som regel ledige plasser.

Uteområde / Gartnerarbeider

Vaktmesterkompaniet har hatt gartnerkontrakt med HTV13 i flere år. Med økende priser hvert år. Styret synes det nå er blitt så dyrt at vi vedtok å si opp kontrakten. Vi satser på å leie inn firmaer for enkeltjobber (hekk-klipp, jordfresing o.lign.) mens styret selv vil påta seg blomsterplanting og vanning. Kanskje vi får med noen flere frivillige til våronna og senere litt lusing. Det er med i budsjettforslaget at de arbeidende styremedlemmene får noe ekstra godtgjørelse for denne jobben.

Digital dokumentasjon

Styret minner om at informasjonsmateriell nå er tilgjengelig digitalt. Dette ligger nå på htv13.no under 'praktisk informasjon' og er oppdaterte.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Det er montert et førstehjelpsskap i kjellergangen ved papircontainerne.

Det har også blitt satt opp tydeligere informasjon om brannalarmanlegget (på norsk og engelsk) i alle etasjer.

Miljø

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet forurensar det ytre miljø.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU. (Forskning og Utvikling).

Likestilling og arbeidsmiljø



Sameiets styre har bestått av 2 kvinner og 2 menn. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Sameiet har 2 personer som deler rengjøringsoppgavene i blokka. Dette utgjør totalt en fast stilling på under 20 %. Arbeidsmiljøet for ansatte og i styret anses for å være godt.

Oslo, 15. april 2024

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 5104 Sameiet Haakon Tveters Vei 13.pdf

2. 5104 Sameiet Haakon Tveters Vei 13.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000. Dette er en økning i forhold til 2023 som begrunnes i at styret vil utføre en god del av gartnerarbeidet som tidligere ble kjøpt fra Vaktmesterkompaniet AS som i 2023 fakturerte kr 130 000 for blomster og hekker.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

Sak 7

Fellesgjeld - mulighet for sameier å nedbetale sin andel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt ønske fra flere sameiere om å kunne nedbetale sin andel av fellesgjelden. Saken er tatt opp med Obos og Obosbanken. De sier dette er fullt mulig, og at flere sameier har en slik ordning. Tiltaket forutsetter en mindre endring av Sameiets vedtekter.

Styrets innstilling

Styret har behandlet forslaget og anbefaler at man gjennomfører dette. Saken er beskrevet i detalj i eget vedlegg.



Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner endringsforslaget til vedtektene og forslaget om å konvertere Sameiets lån slik at den enkelte sameier kan velge å nedbetale sin andel. Årsmøtet ber styret gjennomføre tiltaket.

Vedlegg

3. 240226 HTV13 Arsmotesak om individuell nedbetaling.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

To styremedlemmer er på valg.

Innstilling

Det vises til valgkomiteens innstilling som også styret støtter.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Abdulle Mohammed Ali**
Styremedlem (gjenvalg) for to år
- **Sandra Edsberg**
Styremedlem (gjenvalg) for to år

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling for 2024 v2.pdf



SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13 ORG.NR. 980 220 664, KUNDENR. 5104

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	674 000	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 148 193	2 559 885	2 145 000	3 445 000
Vaskeri		8 228	12 930	13 000	3 000
Andre inntekter	3	25 368	195 618	48 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 181 790	2 768 433	2 880 000	3 448 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-131 839	-129 579	-14 000	-99 000
Styrehonorar	5	-106 000	-98 000	-100 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-24 092	0	-7 000	-15 000
Andre honorarer		0	-3 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-113 925	-105 965	-97 000	-120 759
Konsulenthonorar	7	-267	-600	-3 000	0
Drift og vedlikehold	8	-835 336	-674 990	-489 000	-697 999
Forsikringer		-200 696	-181 546	-148 000	-219 999
Festeavgift		-104 244	-104 244	-100 000	-111 300
Kommunale avgifter	9	-495 300	-417 207	-388 500	-539 892
Vaskeri		0	-20 229	0	-4 450
Kostnader underutvalg		0	-36 663	-41 000	0
Energi/fyring	10	-243 729	-223 636	-290 000	-211 800
TV- anlegg/bredbånd		-233 220	-233 220	-211 000	-220 000
Andre driftskostnader	11	-45 229	-39 129	-40 100	-25 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 533 877	-2 268 508	-1 928 600	-2 395 399
DRIFTSRESULTAT		647 913	499 924	951 400	1 052 601
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 840	20 704	17 000	0
Finanskostnader	13	-212 120	-152 849	-570 000	-220 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-189 281	-132 145	-553 000	-220 000
ÅRSRESULTAT		458 632	367 779	398 400	832 601
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		458 632	367 779		



SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13 ORG.NR. 980 220 664, KUNDENR. 5104

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	16 100	16 100
SUM ANLEGGSMIDLER		16 100	16 100
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		80 793	134
Forskuddsbetalte kostnader		0	209 115
Driftskonto OBOS-banken		418 518	155 680
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 500	2 513
SUM OMLØPSMIDLER		501 811	367 442
SUM EIENDELER		517 911	383 542
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 687 693	-3 146 325
SUM EGENKAPITAL		-2 687 693	-3 146 325
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 071 865	3 118 270
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 071 865	3 118 270
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 927	112 312
Leverandørgjeld		24 453	251 823
Skyldige offentlige avgifter	17	6 241	5 880
Påløpte renter		19 379	1 037
Annen kortsiktig gjeld	18	13 739	40 545
SUM KORTSIKTIG GJELD		133 738	411 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		517 911	383 542
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, __. __. 2024

Styret i Sameiet Haakon Tveters Vei 13

Per Arne Skjæveland/s/

Sandra Radosic Edsberg/s/

Mohamed Abdulle Ali/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	2 616 338
Kabel-tv	232 622
Festeavgift	120 719
Leie	178 514
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 148 193

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Diverse	729
Korrigerings tidligere år	22 640
Innflytningsgebyr	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	25 368

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-76 117
Ordinær lønn, vikarer	-6 975
Overtid	-17 919
Påløpte feriepenger	-13 739
Arbeidsgiveravgift	-29 621
Refusjon sykepenger	12 532

SUM PERSONALKOSTNADER **-131 839**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 106 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 092.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-267
--	------

SUM KONSULENTHONORAR **-267**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-70 976
Drift/vedlikehold VVS	-197 064
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 842
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 795
Drift/vedlikehold heisanlegg	-13 107
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-20 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 808
Annet vedlikehold	-352 480
Egenandel	
forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 263

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-835 336**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-370 386
Feieavgift	-1 020
Renovasjonsavgift	-123 895
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-495 300

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-243 729
SUM ENERGI / FYRING	-243 729

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Container	-3 879
Renhold ved firmaer	-13 251
Andre fremmede tjenester	-57
Kontor- og datarekvisita	-2 419
Andre kontorkostnader	-10 827
Porto	-1 208
Vedlikehold biler/maskiner	-330
Bilgodtgjørelse	-630
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-7 542
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-988
Tap på fordringer,	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-45 229

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	19 735
Renter av driftskonto i OBOS-banken	495
Renter bank	2 179
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	325
Andre renteinntekter	106
SUM FINANSINTEKTER	22 840

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-211 628
Renter på leverandørgjeld	-492
SUM FINANSKOSTNADER	-212 120

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Leilighet	16 100
SUM BYGNINGER	16 100

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 7 år.	
Opprinnelig 2023	-3 100 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	28 135
	-3 071 865
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 071 865

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 741
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 241

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-13 739
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 739



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende 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)

Pemso Dokumentnøkkel: ENCJ2-7E7LW-AC6QN-FA84-SEG8L-CNGTH



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

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-13 15:41:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ENCJ2-7E7LW-AC6QN-FTA84-SEG8L-CNGTH

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>

18 av 23

5104 Sameiet Haakon Tveters Vei 13.pdf



HTV13 Årsmøtesak

26.02.2024

Mulighet for den enkelte sameier å nedbetale sin andel av fellesgjelden

Dette spørsmålet/forslaget er kommet opp i styremøtene og styret har undersøkt mulighetene for dette. Dette er fullt mulig. Obos Eiendomsforvaltning har beskrevet prosessen i vedlegg 1.

Dagens fellesgjeld pr dd er kr. 3 014 422,- i form at et annuitetslån med månedlig forfall i Obosbanken. For tiden er nominell rente 7,35%. Nedbetalingstid: 7 år.

For hver beboer er lånebyrden innregnet i felleskostnaden (NB tallene er ca-tall)

	Antall	Andel fellesgjeld*	Månedlig renter/avdrag**
Liten leilighet	56	kr 42 000	kr 660
Stor leilighet	9	kr 75 000	kr 1 175

*: Dette beløpet må betales inn hvis man vil innløse fellesgjelden.

** : Med dette beløpet reduseres felleskostnaden pr måned hvis man innløser.

For å endre dagens låneordning slik at man får individuelle muligheter, må sameiet betale en engangskostnad til Obosbanken på kr 25 000. Og i tillegg vil Obos Eiendomsforvaltning kreve ca. kr 10 000 pr år i økt forvaltningshonorar.

Styret mener at dette er en beskjeden kostnad når man fordeler det på 65 eiere.

På spørsmål om hva som skjer dersom Sameiet må låne mer penger til større vedlikeholdsprosjekter, svarer Obos at dette har de gode løsninger på. Det er mange sameier som allerede har denne ordningen.

Det presiseres at nedbetaling av egen andel er frivillig og helt opp til hver enkelt sameier å velge.

Dersom årsmøtet stemmer for denne muligheten, må årsmøtet samtidig stemme for en justering av dagens sameievedtekter. Denne endringen er beskrevet i vedlegg 1.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner endringsforslaget til vedtektene og forslaget om å konvertere Sameiets lån slik at den enkelte sameier kan velge å nedbetale sin andel. Årsmøtet ber styret gjennomføre tiltaket.



Vedlegg 1

Innlegg fra Obos Eiendomsforvaltning.

Vederlag

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 25 000,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 6 600,- og maksimum p.t. kr 15 840,- inkl. mva. pr lån.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene:

” Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nå-værende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette”.

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Med vennlig hilsen
Christopher Sæter, Rådgiver, OBOS Eiendomsforvaltning AS



Valgkomitéens innstilling for 2024

Her følger valgkomitéens innstilling for styresammensetning for 2024.

Nåværende styre

Styreleder Per Arne Skjæveland, valgt for perioden 2023 - 2025, ikke på valg

Styremedlem Sandra Edsberg, valgt for perioden 2022 - 2024, på valg

Styremedlem Mohammed Abdulle Ali, valgt for perioden 2022 - 2024, på valg

Varamedlem Catrine Martinsen, valgt for perioden for 2023 - 2025, ikke på valg

Følgende styre innstilles for 2024

Styreleder Per Arne Skjæveland, valgt for perioden 2023 - 2025, ikke på valg

Styremedlem Sandra Edsberg, innstilles for ny periode, 2024 - 2026

Styremedlem Mohammed Abdulle Ali, innstilles for ny periode, 2024 - 2026

Varamedlem Catrine Martinsen, valgt for perioden for 2023 - 2025, ikke på valg

Valgkomitéen har snakket med de to som innstilles til ny periode, og fått bekreftet at de ønsker å stille til gjenvalg.

Oslo, 9. januar 2024

Kjetil Rimehaug
(sign.)



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 5104 Selskapsnavn: Sameiet Haakon Tveters Vei 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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