



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 955 677
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD
HÅRFAGRES GATE 10
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: Elisabeth Johnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 18.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 361 556	7 242 105
Sum inntekter		5 361 556	7 242 105
Kostnader			
Lønnskostnad		141 484	150 612
Annen driftskostnad		3 740 502	3 669 342
Sum kostnader		3 881 986	3 819 954
Driftsresultat		1 479 570	3 422 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 526	51 608
Sum finansinntekter		69 526	51 608
Annen finanskostnad		770 561	570 630
Sum finanskostnader		770 561	570 630
Netto finans		-701 035	-519 022
Resultat før skattekostnad		778 535	2 903 129
Årsresultat		778 535	2 903 129
Totalresultat		778 535	2 903 129
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		778 535	2 903 129
Sum overføringer og disponeringer		778 535	2 903 129



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		138 965	379 413
Sum fordringer		138 965	379 413
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 589 245	1 321 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 589 245	1 321 765
Sum omløpsmidler		1 728 209	1 701 177
SUM EIENDELER		1 728 209	1 701 177

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		10 621 629	11 400 164
Sum opptjent egenkapital		-10 621 629	-11 400 164
Sum egenkapital		-10 621 629	-11 400 164
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 990 915	12 702 860
Sum annen langsiktig gjeld		11 990 915	12 702 860
Sum langsiktig gjeld		11 990 915	12 702 860
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		91 420	3 689
Leverandørgjeld		218 108	371 639
Skyldige offentlige avgifter		2 405	
Annen kortsiktig gjeld		46 990	23 154
Sum kortsiktig gjeld		358 923	398 482
Sum gjeld		12 349 838	13 101 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 728 210	1 701 177



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371321

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 955 677
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD
HÅRFAGRES GATE 10
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: Elisabeth Johnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 984 955 677
EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD
HÅRFAGRES GATE 10

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 361 556	7 242 105
Sum inntekter		5 361 556	7 242 105
Kostnader			
Lønnskostnad		141 484	150 612
Annen driftskostnad		3 740 502	3 669 342
Sum kostnader		3 881 986	3 819 954
Driftsresultat		1 479 570	3 422 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 526	51 608
Sum finansinntekter		69 526	51 608
Annen finanskostnad		770 561	570 630
Sum finanskostnader		770 561	570 630
Netto finans		-701 035	-519 022
Resultat før skattekostnad		778 535	2 903 129
Årsresultat		778 535	2 903 129
Totalresultat		778 535	2 903 129
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		778 535	2 903 129
Sum overføringer og disponeringer		778 535	2 903 129



Organisasjonsnr: 984 955 677
EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD
HÅRFAGRES GATE 10

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		138 965	379 413
Sum fordringer		138 965	379 413
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 589 245	1 321 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 589 245	1 321 765
Sum omløpsmidler		1 728 209	1 701 177
SUM EIENDELER		1 728 209	1 701 177
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 621 629	11 400 164
Sum opptjent egenkapital		-10 621 629	-11 400 164



Sum egenkapital	-10 621 629	-11 400 164
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 990 915	12 702 860
Sum annen langsiktig gjeld	11 990 915	12 702 860
Sum langsiktig gjeld	11 990 915	12 702 860
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	91 420	3 689
Leverandørgjeld	218 108	371 639
Skyldige offentlige avgifter	2 405	
Annen kortsiktig gjeld	46 990	23 154
Sum kortsiktig gjeld	358 923	398 482
Sum gjeld	12 349 838	13 101 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 728 210	1 701 177



Organisasjonsnr: 984 955 677
EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD
HÅRFAGRES GATE 10

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. 5973

Harald Hårfagresgate 10 Sameie



Velkommen til årsmøte i Harald Hårfagresgate 10 Sameie

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:

19. mars 2024 kl. 18:00, Kirkestuen, Majorstuen kirke.

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.

Sted

Årsmøtet avholdes i Kirkestuen i Majorstuen kirke. Inngangen er på baksiden av kirken.

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. Vedlikehold og oppgraderinger
8. Endring av husordensreglene: Avfall
9. Endring av husordensreglene: Balkongkanter
10. Endring av husordensreglene: Oppussing av bad
11. Endring av vedtektene: Radiatorer
12. Endring av vedtektene: Motorsykkelparkering
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Harald Hårfagresgate 10 Sameie



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

Forslag til vedtak

Robin Johansen velges som 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

De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter er 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 Robin Johansen foreslått. Protokollvitner foreslås på årsmøtet.



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 overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport - styrerommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 132 000,-.



Sak 7

Vedlikehold og oppgraderinger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vil informere om vedlikeholdsplanene for de kommende årene samt pågående prosjekter:

- Hågen
- Internett/TV
- Porttelefoni og nøkkelsystemet
- Sykkelparkering
- Tak og pipeløp
- Merking av rør

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Sak 8

Endring av husordensreglene: Avfall

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det var i 2023 flere oppussingsprosjekter samtidig noe som medførte at det i perioder var mange "gule poser" plassert utenfor. Disse utgjør en HMS-risiko, så styret foreslår å legge til et punkt i husordensreglene for å presisere hvordan slike poser skal brukes i sameiet:

5.4 Avfallshåndtering under oppussingsprosjekter

Avfallssekker («isekk» og liknende) kan bare henses etter anvisning fra styret. Slike sekker skal kjøres bort så snart de er fulle, og senest etter sju døgn med mindre annet er avtalt.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til nytt punkt 5.4 i husordensreglene vedtas.

Sak 9

Endring av husordensreglene: Balkongkanter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært utfordringer med nedfall av snø og is fra balkongkanter, særlig på nordsiden av bygget, men også på de tre andre sidene. Beboere i 8. etasje har et særskilt ansvar for å rydde sine balkongkanter for



snø, men også andre bebøere må passe på sine balkongkanter og vinduskarmer. Styret foreslår et nytt punkt i husordensreglene:

8.3 Balkongkanter og vinduskarmer

Alle beboere er ansvarlige for å rengjøre sine balkongkanter og vinduskarmer for å unngå nedfall av snø, is og annet som kan forårsake skade.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til nytt punkt 2.3. i husordensreglene vedtas.

Sak 10

Endring av husordensreglene: Oppussing av bad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er en del problemer med vannlekkasjer, frostskafer og annet som skyldes mangelfull oppussing av bad, toalett og kjøkken. Styret foreslår derfor en justering av punkt 1.4 i husordensreglene:

1.4 Spesielt om oppussing av bad

Styret skal alltid varsles før arbeid startes. Styret skal orienteres om alle inngrep i fellesanlegg (soilrør, grenrør og sluk).

Alle avløpsrør i bygget (soilrør og grenrør) er renoverert innvendig med glassfiberstrømpe og epoxy. Inngrep i eller kapping av soilrør er forbudt. Nye koblinger mot eksisterende grenrør og muffer skal behandles med riktig type epoxy. Dette gjennomføres av TT-teknikk, og administreres av styret. Styret viderefakturerer kostnadene til beboer.

Seksjonseier er ansvarlig for alle rør, installasjoner og membran på eget bad, og må selv holde dette i stand. Unntak er at sameiet har ansvar for vertikale rør gjennom leilighetene og innstøpte sluk.

Alle arbeider utføres i henhold til gjeldende krav fra Plan- og bygningsetaten i Oslo. Skifte av sluk som medfører brudd på brannskille (gulv mot nabo) utløser krav om søknad fra beboer til Plan- og bygningsetaten. Ved pigging i gulv skal tak i leilighet under alltid sikres. Området rundt sluk er et spesielt svakt punkt som gir fare for nedrasing.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til justering av 1.4 i husordensreglene vedtas.

Sak 11

Endring av vedtektene: Radiatorer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Det har vært noe uklarhet rundt ansvaret for radiatorsystemet i sameiet. Styret foreslår å legge til et punkt under § 4 Vedlikehold:

Radiatorer og horisontale forgreiningsrør er den enkelte sameiers ansvar, til og med forgreiningspunkt mot vertikalt fellesrør, med mindre rørene er originalt innbygget i vegg. Alle inngrep som krever nedtapping av anlegget, er søknadspliktig til styret. Slikt arbeid kan bare utføres av en autorisert håndverksbedrift som kan godkjennes av sameiets forsikringsselskap.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til justering av § 4 i vedtektene vedtas.

Sak 12

Endring av vedtektene: Motorsykkelparkering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å legge til et punkt 11 under § 21 Parkeringsplasser:

Parkeringsrett for motorsykkel på sameiets område kan leies for en tredjedel av kostnaden av en ordinær parkeringsplass, men for øvrig uavhengig av pkt. 1-10. Slike plasser leies ut i den grad det ikke kommer i konflikt med andre behov i sameiet. Parkeringskontrakt inngås med styret, som anviser plass i dialog med leietaker.

Forslag til vedtak

Styrets forslag om nytt punkt 11 under § 21 i vedtektene vedtas.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen foreslår gjenvalg av leder og to styremedlemmer, se vedlagte innstilling.

Styret foreslår gjenvalg av valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alexander Refsum Jensenius

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Merete Thorne
- Gunnar Portvik



Valg av 3 valgkomitémedlemmer Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlemmer:

- Georg Andreas Broch
- Kristin Aldrich Zwick
- Sidsel Hellebø-Hansson

Vedlegg

1. HH10 VALG 2024.pdf

ÅRSRAPPORT 2023 FOR HARALD HÅRFAGRES GATE 10



Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alexander Refsum Jensenius	Harald Hårfagres Gate 10 D
Styremedlem	Harald Sørby	Harald Hårfagres Gate 10 A
Styremedlem	Eirik Svinsås	Harald Hårfagres Gate 10 A
Styremedlem	Anne Merete Thorne	Harald Hårfagres Gate 10 A
Styremedlem	Gunnar Portvik	Harald Hårfagres Gate 10 A
Styremedlem	Helle Giset	Harald Hårfagres Gate 10 B

Valgkomiteen

Georg Andreas Broch	Harald Hårfagres Gate 10 A
Sidsel Hellebø-Hansson	Harald Hårfagres Gate 10 D
Kristin A. Zwick	Harald Hårfagres Gate 10 C

Vibbo

Styret benytter den digitale plattformen Vibbo som hovedkommunikasjonsplattform med beboerne. 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. Seksjonseiere kan (og bør) gi leietagere tilgang til Vibbo inne i portalen.

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Harald Hårfagresgate 10

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984955677, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med gårdsnummer 46 og bruksnummer 11.

Sameiet består av 80 seksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.



Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 ordinære styremøter siden sameiermøtet i 2023 samt et konstituerende møte og et budsjettmøte med forretningsfører fra OBOS. I det følgende redegjøres det for saker styret har jobbet med gjennom året.

- **Dugnader:** Det ble avholdt dugnader både vår og høst 2023, begge med godt oppmøte. I tillegg til nødvendig arbeid er dugnadene en god anledning til å bli kjent med andre beboere.
- **Styrommet.no:** Styret bruker verktøyet Styrommet aktivt i sitt interne arbeid. Dette bidrar til god arbeidsflyt under og mellom styremøter og verktøyet fungerer også som et arkiv for sameiet. Ved å samle all dokumentasjon ett sted sikrer vi god forvaltning og bidrar til å bevare historikk for fremtidige styrever.
- **Vibbo.no:** Styret bruker primært Vibbo for informasjon og kommunikasjon med beboerne. Det er gledelig å se at mange har tatt tjenesten i bruk, og vi håper alle kan laste ned appen eller registrere e-post/mobil for å få varslinger. Styret minner om at eiere som leier ut sine leiligheter selv må registrere sine leietakere i Vibbo. Når det er viktig informasjon benyttes SMS-varsling og oppslag i tillegg til vanlige Vibbo-varslinger.
- **Vannlekkasjer:** Det har vært enkelte mindre vanninntrengninger i 2023, dels knyttet til luftkanaler på taket. Styret vil utbedre dette kommende sesong. Vannlekkasjer får ofte store konsekvenser for flere beboere (og kostnader for sameiet), så det er viktig at alle bidrar til å minske risikoen.
- **Luktklager:** Det har vært noen klager på røyklukt, fra balkonger, pipeløp og i oppganger. Vi oppfordrer alle beboere til å vise hensyn.
- **Støyklager:** Sameiet vårt er generelt rolig og fredelig, men det har vært noen klager på støy. Styret minner om husordensreglene: *“Om natten mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i bygningen. Sjenerende støy skal opphøre mellom kl. 19.00 og kl. 08.00, samt på søndager.”* Også utenom disse tidene oppfordres det til å vise hensyn.
- **Avfallshåndtering:** Det var flere oppussingsprosjekter samtidig sommerhalvåret 2023. Dette medførte at det ble i en periode var mange “gule poser” utendørs. Disse kan utgjøre en HMS-risiko og styret foreslår derfor en endring av husordensreglene for å redusere tiden slike poser oppbevares på sameiets eiendom.
- **Vaktmestertjenester:** Styret er godt fornøyd med vaktmestertjenestene fra COOR. Vaktmester har utført en rekke mindre oppdrag gjennom hele året.

Vedlikehold og oppgraderinger

- **Hagen:** Sameiet engasjerte Bekk Trefelling og Trepleie for skjøtsel av hagen i 2023. I tillegg til skjøtsel av hagen har Bekk hjulpet oss med en vurdering av trærne vi har på eiendommen. Nytt for året er en robotklipper for plenen. Erfaringene er gode, så vi fortsetter med robotisert plenklipp. Vi lot være å klippe en del av plenen i fjor for å bidra til økologisk mangfold og det fortsetter vi med i 2024. De fleste buskene i hagen er kun stusset de senere årene så det var påkrevet med en grundigere beskjæring av de fleste. Det ser litt voldsomt ut nå, men buskene vil erfaringsmessig respondere godt og skyte nye skudd nedenfra. Prosessen med å vurdere trær for utskifting er også i gang, en prosess som nok vil gå over 10-20 år. To trær er så langt tatt ut og erstattet med nye. Trærne i hagen er fra den ble anlagt rundt 1940 og er med andre ord mellom 80 og 90 år gamle. Med utgangspunkt i den originale hageplanen er det plantet busker mot Hammerstadgaten for å fylle tomrom. Ytterligere beplantning mot Hammerstadgaten og mot bl.a. Gardeveien vil bli vurdert i løpet av 2024. Vi har hatt et godt samarbeid med Bekk gjennom 2023 og har inngått avtale om videre skjøtsel av hagen for 2024 og framover.
- **El-billading:** Anlegget fra Aneo AS er nå operativt. Tilkoblingspunkter er montert på gjerdet til Harald Hårfagres gate 12 og vi har overtatt vedlikeholdsansvaret for gjerdet. Løsningen var den billigste for sameiet, og det vil være enkelt å administrere for nåværende og fremtidige styre. De som ønsker å ta ordningen i bruk tegner egen kontrakt med Aneo. Anlegget leverer inntil 7,3 kW pr kjøretøy (32A, 230V 1-fas IT. Anlegget er delt mellom to 63A 3-fase-kurser, dette medfører at 25 kW lastbalanseres til 14 plasser).
- **Foliering:** Vinduene i kjellerne har blitt foliert for å hindre innsyn.
- **Takrenner:** Takrennene på nordsiden har blitt festet forsvarlig til veggen. De var bare skrudd inn i isolasjonen og hadde begynt å løsne.

HMS-arbeid

Helse, miljø og sikkerhet (HMS) er et felles ansvar i sameiet. Styret har et særlig ansvar for fellesområdene i gården, men det er den enkelte sameier som må påse at det elektriske anlegget er forskriftsmessig og at husholdningsapparater koplet til vann er forsvarlig montert i egen leilighet.

- **Brannvern:** Styret går regelmessig gjennom fellesområdene og alle beboere ble høsten 2023 bedt om å bytte batteri i røykvarsler og gjennomføre en sjekk av brannvernet i egen leilighet.
- **Balkongene:** Balkongene er fellesområde og skal tjene som rømningsveier i tilfelle av brann i oppgangene. Det er svært viktig at dørene på balkongene mellom leilighetene ikke blokkeres.
- **El-revisjon:** Elvia gjennomførte høsten 2022 en kontroll av det elektriske anlegget og en revisjon av HMS-arbeidet i sameiet. Det ble avdekket noen mangler som styret har rettet opp i løpet av 2023.

Pågående eller planlagte prosjekter



Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan som vil presenteres i sameiermøtet. Det kommende året vil følgende prosjekter følges opp:

- **TV/internett:** Det er inngått avtale med OBOS OpenNet om å levere et nytt fiberanlegg til sameiet. Dette vil gi raskere og mer stabilt internett og en fleksibel TV-løsning. På grunn av tele ble prosjektet forsinket. Planlagt overgang til nytt anlegg er 1. juni 2024.
- **Sykkelparkering:** Som presentert på sameiermøtet i 2023 er det mange behov som skal dekkes og mange mulige løsninger. Styret vil legge frem en plan for kortsiktige tiltak som er økonomisk bærekraftige og som kan avhjelpe situasjonen.
- **Skjerming av piper og luftkanaler:** Det har vært flere mindre vannlekkasjer gjennom piper og luftkanaler gjennom året. Det er nødvendig å se på skjermingsløsninger og generell oppgradering av pipeløpene for å hindre vanninntrenging.
- **Porttelefonanlegg og døråpnersystem:** Det nåværende dørtelefonanlegget er 40 år gammelt og nærmer seg pensjonsalder. Døråpnersystemet (de hvite brikkene) er også utdatert. Styret har samlet inn informasjon og pristilbud for ulike løsninger som blir lagt frem for sameiermøtet til diskusjon.
- **Merking av rør:** I forbindelse med vannlekkasjer har det blitt avdekket at rørene i kjelleren ikke er godt nok merket. Dette vil bli gjort i 2024.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene avviker fra budsjett. Innkreving av kapitalkostnader for sameiets lån ligger under posten innkrevde felleskostnader. Se spesifisering under note 2.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift/vedlikehold, lavere energikostnader enn forventet samt lavere TV/bredbåndskostnader.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak finansinntekter for 2023.

Resultat

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

I fjorårets årsrapport ble det kommentert at resultatet for årsregnskapet 2022 ble kr 236 460,- for høyt grunnet feilavsetningen.

Følgelig blir resultatet for regnskapsåret 2023 236 460,- for lavt.

Vi presiserer at dette hadde ingen innvirkning på hva som faktisk ble innkrevd av seksjonseierne ved første avregning i 2023, da dette ble oppdaget før avregningen. Det var kun en avsetning ifbm. årsslutt som var feil.

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 1 369 287.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av midler til oppgradering av nordsiden.

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 det siste året. 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 Harald Hårfagresgate 10 Sameie.

Lån

Harald Hårfagresgate 10 Sameie 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 7,5 % økning av ordinære felleskostnader, herunder linjen på månedlig giro kalt «Felleskostnader» fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10.

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,



BDO

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ED30E-32UHU-G2ZKZ-8EX45-YLJPK-TELTY



EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10 ORG.NR. 984 955 677, KUNDENR. 5973

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	864 000	0
Innkrevde felleskostnader	2	4 857 238	5 062 311	4 108 000	5 424 000
Andre inntekter	3	25 528	12 085	10 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 882 766	5 074 396	4 982 000	5 444 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 484	-18 612	-19 000	-18 612
Styrehonorar	5	-119 000	-132 000	-120 000	-132 000
Revisjonshonorar	6	-14 098	-12 333	-11 000	-15 000
Andre honorarer		-5 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-138 305	-132 965	-140 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-41 530	-37 051	-25 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-536 140	-417 683	-1 406 000	-990 000
Forsikringer		-432 943	-420 482	-465 000	-477 000
Kommunale avgifter	9	-795 200	-673 850	-769 000	-940 000
Energi/fyring	10	-1 151 523	-1 273 305	-1 376 000	-1 055 000
TV-anlegg/bredbånd		-291 854	-395 885	-420 000	-270 000
Andre driftskostnader	11	-338 910	-305 787	-324 000	-365 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 881 986	-3 819 954	-5 075 000	-4 420 612
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		1 000 780	1 254 442	-93 000	1 023 388
Innbetalt andel fellesgjeld		478 790	2 167 709	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 479 570	3 422 151	-93 000	1 023 388
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	69 526	51 608	0	0
Finanskostnader	13	-770 561	-570 630	-782 000	-832 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-701 035	-519 022	-782 000	-832 000
ÅRSRESULTAT		778 535	2 903 129	-875 000	191 388
Overføringer:					
Udekket tap		778 535	2 903 129		



**EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10
ORG.NR. 984 955 677, KUNDENR. 5973**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		837	15 295
Forskuddsbetalte kostnader		127 734	121 610
Andre kortsiktige fordringer	14	10 394	242 508
Driftskonto OBOS-banken		935 132	686 526
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 700	0
Sparekonto OBOS-banken		652 413	635 239
SUM OMLØPSMIDLER		1 728 210	1 701 177
SUM EIENDELER		1 728 210	1 701 177
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-10 621 629	-11 400 164
SUM EGENKAPITAL		-10 621 629	-11 400 164
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 990 915	12 702 860
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 990 915	12 702 860
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 990	23 154
Leverandørgjeld		218 108	371 639
Skyldige offentlige avgifter	17	2 405	0
Påløpte renter		73 585	3 689
Påløpte avdrag		17 835	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		358 923	398 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 728 210	1 701 177
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 21.02.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres Gate 10

Alexander Refsum Jensenius /s/ Helle Katrine Giset /s/ Gunnar Portvik /s/

Harald Sørby /s/ Eirik Svinsås /s/ Anne Merete Thorne /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 KLASIFISERING 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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 804 264
Lånekostnad I (adm)	956 931
Parkeringsleie	201 000
Ekstra kjellerbod	99 288
Regulering IN lån 1 (adm)	-189 709
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 871 774

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-14 536
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 857 238

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	16 000
Regnskapskorrigeringer	28
Nøkler	9 500
SUM ANDRE INNTEKTER	25 528

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 484
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 484

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 119 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 098.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 305
Key Arkitekter AS	-26 125
SUM KONSULENTHONORAR	-41 530

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

Drift/vedlikehold bygninger	-117 466
Drift/vedlikehold VVS	-53 879
Drift/vedlikehold elektro	-55 590
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-198 459
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 639
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 662
Kostnader dugnader	-11 446
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-536 140

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-564 223
Feieavgift	-5 738
Renovasjonsavgift	-225 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-795 200

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-58 438
Fjernvarme	-1 093 085
SUM ENERGI / FYRING	-1 151 523

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-67 535
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 742
Verktøy og redskaper	-989
Driftsmateriell	-1 657
Vaktmestertjenester	-67 290
Renhold ved firmaer	-98 623
Snørydding	-46 841
Andre fremmede tjenester	-30 879
Andre kontorkostnader	-3 297
Drivstoff biler, maskiner osv.	-518
Bank- og kortgebyr	-3 164
Velferdskostnader	-1 376
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-338 910

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 210
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 174
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 532
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 610
SUM FINANSINTEKTER	69 526

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-770 561
SUM FINANSKOSTNADER	-770 561

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto adm.avtale	10 394
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 394

NOTE: 15**UDEKKET TAP**

Udekket tap	-14 303 293
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	2 903 129
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	778 535
SUM UDEKKET TAP	-10 621 629

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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 verdøkninger

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-15 061 918

Nedbetalt tidligere

2 359 058

Nedbetalt i år

711 945

-11 990 915**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-11 990 915****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-1 700

Skyldig arbeidsgiveravgift

-705

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-2 405**



Annem informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 50755258. 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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 1990: Nye heiser i alle oppganger, automatsikringer i alle sikringssskap til leiligheter
Oppgradering av hovedtavler
- 2002/2006: Nye maskiner i fellesvaskeri
- 2003: Oppussing av oppgang A og B
- 2004: Oppussing av oppgang C og D
- 2006: Tilkobling til fjernvarme
- 2008: Nye soilrør og vannrør på kjøkkenside (nord)
- 2012: Nytt underjordisk søppelanlegg og ny asfalt
- 2014: Nye vinduer, renovering av balkonger og fasade sør
- 2014: Nye hoveddører med elektrisk dørpumpe
- 2015: El-sjekk av elektrisk fellesanlegg
- 2016: Nye sirkulasjonspumper til radiatoranlegg
- 2018: Levetidsforlengelse (strømpeføring) soilrør på bad (sør) samt bunnledning
- 2018: Oppgradering av elektriske kurser til fellesvaskerier
- 2019: Bygging av nye sportsboder i Oppgang A
- 2019: Fjerning av nedgravd oljetank
- 2021: Oppgradering av heisene
- 2023: Elbillading



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres gate 10
v/styret,
harald-harfagresgate-10@styreverrommet.no

Harald Hårfagres gate 10, 21. februar 2024

VALGKOMITÉENS INNSTILLING TIL VALG PÅ ÅRSMØTET 2024

SAMEIETS VEDTEKTER § 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE:

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

1. STYRET

SAMEIETS VEDTEKTER § 7 STYRET: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og 3 til 5 styremedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

I perioden 2023-2024 har styret bestått av:

- Alexander Refsum Jensenius, styreleder, valgt i 2022 for årene 2022-2024
- Anne Merete Thorne, styremedlem, valgt i 2022 for årene 2022-2024
- Gunnar Portvik, styremedlem, valgt i 2023 for årene 2023-2024
- Eirik Svinsås, styremedlem, valgt i 2023 for årene 2023-2025
- Harald Sørby, styremedlem, valgt i 2023 for årene 2023-2025
- Helle Giset, styremedlem, valgt i 2023 for årene 2023-2025

Alexander Refsum Jensenius, Anne Merete Thorne og Gunnar Portvik er på valg og har alle sagt seg villige til å gjenvelges for en periode på 2 år.

Valgkomitéen har forhørt seg med beboere i gården, og etterlyst forslag til styremedlemmer gjennom oppslag i Vibbo og i oppgangene, i tillegg til å forhøre oss med de enkelte styremedlemmene.

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL STYREVALG:

Det har ikke kommet forslag til nye styremedlemmer fra beboerne i gården. Nåværende styre fungerer godt og sier seg alle villige til å fortsette arbeidet.

Valgkomiteen foreslår gjenvalg av

- Alexander Refsum Jensenius, som styreleder, for årene 2024-2026
- Anne Merete Thorne, som styremedlem, for årene 2024-2026



Gunnar Portvik, som styremedlem, for årene 2024-2026

Dersom årsmøtet går inn for valgkomiteens forslag, vil styret bli bestående av

Alexander Refsum Jensenius, styreleder, 2024-2026

Anne Merete Thorne, styremedlem, 2024-2026

Gunnar Portvik, styremedlem, 2024-2026

Eirik Svinsås, styremedlem, 2023-2025

Harald Sørby, styremedlem, 2023-2025

Helle Giset, styremedlem, 2023-2025

2. VALG AV VALGKOMITÉ

SAMEIETS VEDTEKTER § 9b VALGKOMITÉ: Sameiet skal ha en valgkomité på 3 medlemmer, som velges av sameiermøtet blant sameiere som selv bebor seksjonen. Medlemmer i valgkomiteen velges med en funksjonstid på 2 år, men slik at ikke alle skiftes ut samtidig. Komiteen kan fullføre sitt verv med to deltakere. Valgkomiteen skal utarbeide skriftlig innstilling til valg av styre og styreleder, og foreslå samlet størrelse på honorar til styret. Sameiermøtet kan vedta instruks for valgkomiteen.

I perioden 2023-2024 har valgkomiteen bestått av:

Sidsel Hellebø-Hansson, medlem, valgt for 1 år for perioden 2023-2024

Georg Andreas Broch, medlem, valgt for 1 år for perioden 2023-2024

Kristin Aldrich Zwick, medlem, valgt for 1 år for perioden 2023-2024

Iht. vedtektene skal valgkomiteens medlemmer velges for en periode på 2 år, men ved en feil valgte årsmøtet i 2023 medlemmene i valgkomiteen med en funksjonstid på 1 år. Det er årsmøtet som selv skal foreslå medlemmer i valgkomiteen.

Valgkomiteens nåværende medlemmer stiller sine plasser til disposisjon for årsmøtet, men er villige til gjenvalg for perioden 2024 – 2026 dersom årsmøtet ønsker at vi skal fortsette.

3. STYREHONORAR

Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret for 2024 skal være på kroner 132 000 til sammen.

* * * * *

Sidsel Hellebø-Hansson, sign. Georg Andreas Broch, sign. Kristin Aldrich Zwick, sign.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 5973 Selskapsnavn: Harald Hårfagresgate 10 Sameie

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: _____

27 av 28

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.