



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 390 312
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KASTELLHAGEN SAMEIE I
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 542 261	1 203 784
Sum inntekter		1 542 261	1 203 784
Kostnader			
Lønnskostnad		91 279	70 742
Annen driftskostnad		2 747 327	906 798
Sum kostnader		2 838 606	977 540
Driftsresultat		-1 296 345	226 244
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 666	1 082
Sum finansinntekter		5 666	1 082
Annen finanskostnad		123 191	55 289
Sum finanskostnader		123 191	55 289
Netto finans		-117 525	-54 207
Resultat før skattekostnad		-1 413 870	172 037
Årsresultat		-1 413 870	172 037
Totalresultat		-1 413 870	172 037
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 413 870	172 037
Sum overføringer og disponeringer		-1 413 870	172 037



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			
Kundefordringer		10 000	
Andre fordringer		119 804	80 600
Sum fordringer		129 804	80 600
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		610 839	290 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		610 839	290 226
Sum omløpsmidler		740 643	370 826
SUM EIENDELER		740 643	370 826

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		2 197 399	783 529
Sum opptjent egenkapital		-2 197 399	-783 529
Sum egenkapital		-2 197 399	-783 529
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 867 018	1 120 798
Sum annen langsiktig gjeld		2 867 018	1 120 798
Sum langsiktig gjeld		2 867 018	1 120 798
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 101	548
Leverandørgjeld		12 781	21 021
Annen kortsiktig gjeld		38 142	11 988
Sum kortsiktig gjeld		71 024	33 557
Sum gjeld		2 938 042	1 154 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		740 643	370 826



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 496187

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 390 312
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KASTELLHAGEN SAMEIE I
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 990 390 312
KASTELLHAGEN SAMEIE I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 542 261	1 203 784
Sum inntekter		1 542 261	1 203 784
Kostnader			
Lønnskostnad		91 279	70 742
Annen driftskostnad		2 747 327	906 798
Sum kostnader		2 838 606	977 540
Driftsresultat		-1 296 345	226 244
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 666	1 082
Sum finansinntekter		5 666	1 082
Annen finanskostnad		123 191	55 289
Sum finanskostnader		123 191	55 289
Netto finans		-117 525	-54 207
Resultat før skattekostnad		-1 413 870	172 037
Årsresultat		-1 413 870	172 037
Totalresultat		-1 413 870	172 037
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 413 870	172 037
Sum overføringer og disponeringer		-1 413 870	172 037



Organisasjonsnr: 990 390 312
KASTELLHAGEN SAMEIE I

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			
Kundefordringer		10 000	
Andre fordringer		119 804	80 600
Sum fordringer		129 804	80 600
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		610 839	290 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		610 839	290 226
Sum omløpsmidler		740 643	370 826
SUM EIENDELER		740 643	370 826
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 197 399	783 529
Sum opptjent egenkapital		-2 197 399	-783 529



Sum egenkapital	-2 197 399	-783 529
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 867 018	1 120 798
Sum annen langsiktig gjeld	2 867 018	1 120 798
Sum langsiktig gjeld	2 867 018	1 120 798
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	20 101	548
Leverandørgjeld	12 781	21 021
Annen kortsiktig gjeld	38 142	11 988
Sum kortsiktig gjeld	71 024	33 557
Sum gjeld	2 938 042	1 154 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	740 643	370 826



Organisasjonsnr: 990 390 312
KASTELLHAGEN SAMEIE I

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. 7115

Kastellhagen Sameie I



Velkommen til årsmøte i Kastellhagen Sameie I

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:

14. mai 2024 kl. 19:00, Nordseterhjemmet , Nyquistveien 28, 1176 Oslo.

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. Orienteringssak: Inngangsdører
8. Felles nedbetaling av fellesgjelden
9. Endring av husordensregler for sameiet: Vaskeri
10. Endring av husordensregler for sameiet: Engangsgrill
11. Endring av husordensregler for sameiet: Parkering
12. Tillegg til paragraf 5. - Fellesutgifter
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kastellhagen Sameie I



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
OBOS er valgt.

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 OBOS foreslått. Som protokollvitne *velges i møtet*



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.

Vedlegg

1. 7115 Kastellhagen Sameie I Årsrapport 2023 m berretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000



Sak 7

Orienteringssak: Inngangsdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inngangsdørene til blokkene må byttes på grunn av slitasje, skjevheter og slitte låsemekanismer. Sameiet ved styret er ansvarlig for optimal sikring av eiendommen, som i dette tilfellet gjelder tilgang til byggets eierseksjoner og fellesarealer.

Finansiering av nye ytterdører gjøres gjennom innbetaling fra seksjonseierne i løpet 1. kvartal 2025.

Forslag til vedtak

Orienteringssak og skal derfor ikke stemmes

Sak 8

Felles nedbetaling av fellesgjelden

Forslag fremmet av:
Rick Andre Berget NY19

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En felles nedbetaling av fellesgjelden for å bedre likviditeten og sikre mulighet for forsvarlig drift gjennom sunn økonomi for sameiet. Beløpet som skal nedbetales må være like stort fra alle sameiere og minst utgjøre 50000,-. Ved diskusjon rundt beløp kan dette diskuteres med alle deltakende sameiere på årsmøtet. Endelig beløp som skal innbetales må avklares på årsmøtet og stemmes over av alle deltakende sameiere på årsmøtet

Forslag til vedtak

Betale inn 50-100 000 pr seksjonseier på sameiets gjeld

Sak 9

Endring av husordensregler for sameiet: Vaskeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboere som benytter vaskekjelleren jevnlig til vask og tørking av klær må betale en månedlig sum.

Styrets innstilling

Bakgrunn: Sameiet har økte kostnader for strøm, samt kostnader for vedlikehold av vaskemaskinene og tørkeviftene.



Forslag til vedtak

Beboere som benytter vaskekjelleren jevnlig til vask og tørking av klær må betale en månedlig sum.

Sak 10

Endring av husordensregler for sameiet: Engangsgrill

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ikke lov å benytte engangsgrill på arealet rundt blokkene. Dette for å ivareta brannsikkerheten og begrense skade på gresset.

Forslag til vedtak

Endringen godkjennes

Sak 11

Endring av husordensregler for sameiet: Parkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjentatte feilparkeringer på leide parkeringsplasser og på fellesareal kan medføre borttauing for bileiers regning.

Forslag til vedtak

Endring godkjennes

Sak 12

Tillegg til paragraf 5. - Fellesutgifter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tillegg til paragraf 5. - Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Som ikke uttømmende eksempler på slike utgifter er: Utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold utenfor seksjonen, vedlikehold av fellesarealer, elektrisitet til utvendig lys, varme i fellesrom, eiendomsavgifter, festeavgifter, honorar til forretningsfører m.v. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.



Bakgrunn: Vinduene i sameiet er av ulik alder og tilstand. På bakgrunn av sameiets likviditet og økonomi har styret innhentet bistand fra juridisk avdeling hos Obos for en avklaring om vedlikeholdsplikten for vinduer kan overføres i sin helhet til seksjonseierne.

Sameiet har verken likviditet til store vedlikeholdskostnader eller mulighet til å oppta ytterligere lån. Det foreslås derfor at vedlikeholdsplikten for vinduer i den enkelte leilighet overføres i sin helhet til seksjonseierne. Dersom denne kostnaden skal stå for sameiets regning må vi på bakgrunn av den økonomiske situasjonen kreve hyppigere engangsbetalinger fra seksjonseierne.

Vedtektsendringen i seg selv vil i utgangspunktet bare kreve 2/3 flertall på årsmøtet, men for at den skal kunne gjøres gjeldende overfor alle seksjonseierne må alle gi samtykke til at vedlikeholdsplikten overtas.

Årsmøtet stemmer over vedtektsendringen som et forslag. Seksjonseiere som ikke kan delta på årsmøte kan gi sin tilslutning for vedtektsendringen ved et samtykke per e-post. Hvis forslaget til vedtektsendring blir vedtatt, kan dette gjennomføres etter årsmøtet.

Forslag til vedtak

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Som ikke uttømmende eksempler på slike utgifter er: Utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold utenfor seksjonen, vedlikehold av fellesarealer, elektrisitet til utvendig lys, varme i fellesrom, eiendomsavgifter, festeavgifter, honorar til forretningsfører m.v. Seksjonseier må selv dekke alle kostnader ved utskifting av vinduer som er tilhørende seksjonseiers leilighet. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonathan Arnestad

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Håvard Brenna	Nyquistveien 27
Styremedlem	Patrick Maqueen Ovesen	Nyquistveien 25
Styremedlem	Marius Hugo Sandem	Nyquistveien 19

Valgkomiteen

Mette Linge	Nyquistveien 29
Joakim Reintz Søgård	Nyquistveien 25

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kastellhagen Sameie I

Sameiet består av 30 seksjoner.

Kastellhagen Sameie I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990390312, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

157 385

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EN Revisjon AS.



Styrets arbeid

Antall styremøter

Siden siste styret tiltrådte i juni 2023 har vi gjennomført 9 styremøter. Møtene har blitt gjennomført fysisk og digitalt. Styret har benyttet Vibbo, Styrerommet-Obos, Messenger og SMS for samhandling mellom styremedlemmene.

Større vedlikeholdsprosjekter

Piperehabilitering

Piperehabiliteringen i blokkene ble ferdigstilt oktober 2023, og styret har gjennom hele prosjektperioden hatt god dialog med arbeidsleder og prosjektleder hos Piperep AS. Gjennom prosjektperioden ble seksjonseiere og beboere informert gjennom Vibbo om status for det pågående arbeidet.

Fyringspipene ble rehabilitert med innvendig støp og stålrør. Pipehattene ble produsert med rødbrunfarge siden taksteinene på blokkene er røde.

Etter piperehabiliteringen skal beboere oppleve bedre trekk i peisovnen, samt at avvik etter tilsyn og feiing av bre er lukket.

Enkelte seksjonseiere har fått fyringsforbud på grunn av mangler i ildstedet.

Bytte av inngangsdører til blokkene

Styret har innhentet tilbud fra to norske dørprodusenter for offentlige bygg. For å sikre at byggene til enhver tid er låst og sikret, må dørene i blokkene skiftes. Styret har brukt mye tid for å følge opp servicepersoner, samt at det har blitt en del kostnader til service.

Finansiering av nye ytterdører gjøres enten gjennom felleskostnader eller innbetaling fra seksjonseierne.

Redusere felleskostnadene

Renovasjon

Restbeholderen for NY25 ble fjernet i Januar 2024. Besparelse er på ca. 5 000,- i året.

Plenklipping

I dag klippes plenen av Gårdsreform - snø og grønt hver uke fra mai til september. Sameiet betaler 35 000,- for klipp av plenen. Styret vurderer å tilpasse avtalen slik av klippeperioden blir kortere, samt muligheten for å gå til anskaffelse av egen klipper eller robotklipper.



Endring av avtaler

Bytte av snømåkingssfirma

Det ble inngått en ny avtale med Oslo Snø og Vedlikehold AS i mai 2023. Avtalen ble inngått sammen med Kastellhagen II. Avtalen innebærer at firmaet rydder områder som er avtalt.

Nabovarsler

Styret har behandlet en del nabovarsler som går på støy i blokkene, samt sendt ut et varselbrev for brudd på sameiets vedtekter. Blokkene er bygd i betong, og konstruksjonen gjør at lyd vil kunne bære gjennom alle etasjene. Styret oppfordrer alle beboere til å sette seg godt inn i vedtektene og husreglene.

Dugnad

Det har blitt utført 1 dugnad. Fellesområder ute ble ryddet, trær har blitt beskåret, og stiene/veiene har blitt ryddet for grus. På vårdugnaden ble alle pipene tømt for aske, døde fugler og muravfall.

Ringeklokke/navneskilt og postkasser

Styret har oppdatert navneskilt dørtelefonene ved ytterdørene, samt bestilt navneskilt til postkassene.

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

Ytterdørene i sameiet er fra 80-tallet. Enkelte blokker har hatt problemer med låser og med at dørene ikke kan lukkes. Styret planlegger utskifting av ytterdørene til blokkene i 2025.

Fremtidige vedlikeholdsplaner:

Forestående vedlikehold for kommende periode 2024 – 2025. Det vil måtte utføres større eller mindre utbedringer på ytre og indre deler av blokkene de nærmeste årene. Styret skal i løpet av våren 2024 utarbeide en helhetlig vedlikeholdsplan for blokkene.

2024

- **Sikre varmtvannsberedere på loftene**
Arbeidet med å sikre varmtvannsberedere på loftene ble ferdigstilt 8.4.24.
- **Dugnad – male garasjeporter**
Seksjonseiere som eier garasje i sameiet, skal i løpet av mai male portene. Styret ordner maling, malingstape, rull og pensel og vask av portene.
- **Dugnad – maling av oppgangene**
Oppgangene i blokkene er slitte og har ikke blitt nedvasket de siste årene. Vask og maling av oppganger gjøres på dugnad av seksjonseiere og beboere.
- **Bytte av varmtvannsberedere**
Seksjonseiere bestiller vvb. av Karlsrud rør AS. Bytte av vvb. skal være utført innen utgangen av 2024.



- **Oppgradering av inngangspartiene til blokkene**

Inngangspartiene til blokkene har skader i murpuss og i enkelte inngangspartier ligger armeringsjern synlig. Inngangspartiene pusses med Hey'di hvit slemming.

2025

- **Bytte inngangsdører til blokkene**

Inngangsdørene må byttes på grunn av slitasje, skjevheter og slitte låsemekanismer.



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.

Driftsinntektene er **kr 1 542 261** og er høyere enn budsjett grunnet mer innkrevd i andre inntekter.

Driftskostnadene er **kr 2 838 606** og er høyere enn budsjett grunnet mer brukt i drift og vedlikehold.

Finanskostnader er **kr 123 191** og er mer enn budsjett grunnet høyere renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd **kr 1 413 870** 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 669 619**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 156 000** til vedlikehold.

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 Kastellhagen Sameie I.

Lån

Kastellhagen Sameie I 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i

Kastellhagen Sameie I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Kastellhagen Sameie I' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 413 870. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg
Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no

Postadr.: Postboks 17414-03 2015 Kastellhagen Sameie I
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening



Årsrapport 2023 m berretning.pdf
An association of
independent accounting &
financial advisory businesses

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

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>

Nesbru, 08.04.2024
Stiansen & Co AS

Odd Bohlin Borgersen
Statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for Kastellhagen Sameie I- side 2

Vedlegg 1
Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no

Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening



ASSOCIATION OF
FINANCIAL ADVISORY BUSINESSES

Årsrapport 2023 m beretning.pdf



KASTELLHAGEN SAMEIE I ORG.NR. 990 390 312, KUNDENR. 7115

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 286 888	1 188 460	1 309 000	1 489 000
Andre inntekter	3	255 373	15 324	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 542 261	1 203 784	1 309 000	1 489 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 742	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-79 999	-62 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-14 375	-14 063	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-78 035	-75 023	-79 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-15 200	-15 949	-20 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-1 831 346	-1 068 57	-240 000	-156 000
Forsikringer		-167 574	-125 391	-156 000	-182 000
Festeavgift		-56 394	-56 394	-57 000	-57 000
Kommunale avgifter	9	-266 535	-224 783	-256 000	-302 000
Energi/fyring		-47 459	-51 698	-54 000	-54 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 182	-124 727	-130 000	-156 000
Andre driftskostnader	10	-123 226	-111 913	-112 470	-105 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 838 606	-977 540	-1 205 470	-1 200 000
DRIFTSRESULTAT		-1 296 345	226 244	103 530	289 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 666	1 082	0	0
Finanskostnader	12	-123 191	-55 289	-171 000	-206 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-117 525	-54 207	-171 000	-206 000
ÅRSRESULTAT		-1 413 870	172 037	-67 470	83 000
Overføringer:					
Udekket tap		-1 413 870	0		
Reduksjon udekket tap		0	172 037		



KASTELLHAGEN SAMEIE I
ORG.NR. 990 390 312, KUNDENR. 7115

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 666	59
Kundefordringer		10 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		114 138	80 541
Driftskonto OBOS-banken		527 062	223 873
Sparekonto OBOS-banken		83 778	66 354
SUM OMLØPSMIDLER		740 643	370 826
SUM EIENDELER		740 643	370 826
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 197 399	-783 529
SUM EGENKAPITAL		-2 197 399	-783 529
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 867 018	1 120 798
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 867 018	1 120 798
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 142	11 988
Leverandørgjeld		12 781	21 021
Påløpte renter		18 109	548
Påløpte avdrag		1 992	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		71 024	33 557
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		740 643	370 826

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2024
Styret i Kastellhagen Sameie I



Bjørn Håvard Brenna /S/

Patrick Maqueen Ovesen /S/

Marius Hugo Sandem /S/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 224 920
Garasjeleie	35 568
Parkeringsleie	32 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 292 888

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 286 888

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innkrevd til rehabilitering	240 000
Kundeutbytte Gjensidige	15 373
SUM ANDRE INNETEKTER	255 373

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**



Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 79 999.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 200
SUM KONSULENTHONORAR	-15 200

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Piperep AS	-1 787 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 787 500
Drift/vedlikehold bygninger	-27 813
Drift/vedlikehold VVS	-3 762
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 377
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-6 895
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 831 346

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-182 890
Feieavgift	-3 060
Renovasjonsavgift	-80 584
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-266 535

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Container	-10 400
Lyspærer og sikringer	-921
Renhold ved firmaer	-44 500
Snørydding	-33 734
Gressklipping	-27 611
Andre fremmede tjenester	-564



Andre kontorkostnader	-1 645
Bank- og kortgebyr	-2 740
Velferdskostnader	-611
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-123 226

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 484
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 051
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	131
SUM FINANSINNTEKTER	5 666

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 675
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-79 516
SUM FINANSKOSTNADER	-123 191

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 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020

-1 500 000

379 202

Nedbetalt i år

1 120 798

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



15

Kastellhagen Sameie I

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-2 878 139	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	11 121	
		-2 867 018
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 867 018



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79342240. 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

Presentasjon av rehabiliteringsprosjekter:

Bytte av inngangsdører til blokkene

Inngangsdørene må byttes på grunn av slitasje, skjevheter og slitte låsemekanismer. Sameiet ved styret er ansvarlig for optimal sikring av eiendommen, som i dette tilfellet gjelder tilgang til byggets eierseksjoner og fellesarealer. Finansiering av nye ytterdører gjøres gjennom innbetaling fra seksjonseierne.

Saken presenteres ved styret.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 7115 Selskapsnavn: Kastellhagen Sameie I

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.