



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975443906

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 973 322	1 804 172
Sum inntekter		1 973 322	1 804 172
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 678 118	1 698 724
Sum kostnader		1 792 218	1 812 824
Driftsresultat		181 104	-8 652
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 424	43 459
Sum finansinntekter		41 424	43 459
Annen finanskostnad		203 536	185 268
Sum finanskostnader		203 536	185 268
Netto finans		-162 112	-141 809
Resultat før skattekostnad		18 992	-150 461
Årsresultat		18 992	-150 461
Totalresultat		18 992	-150 461
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 992	-150 461
Sum overføringer og disponeringer		18 992	-150 461



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		65 147	4 449
Andre fordringer		19 461	21 780
Sum fordringer		84 608	26 229
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		227 322	315 351
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		227 322	315 351
Sum omløpsmidler		311 930	341 580
SUM EIENDELER		311 930	341 580

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 518 574	2 537 566
Sum opptjent egenkapital		-2 518 574	-2 537 566
Sum egenkapital		-2 518 574	-2 537 566
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 698 936	2 846 961
Sum annen langsiktig gjeld		2 698 936	2 846 961
Sum langsiktig gjeld		2 698 936	2 846 961
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 076	30 119
Leverandørgjeld		107 817	2 066
Annen kortsiktig gjeld		22 675	
Sum kortsiktig gjeld		131 568	32 185
Sum gjeld		2 830 504	2 879 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		311 930	341 580



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 335416

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 17.03.2025



Organisasjonsnr: 975 443 906
SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 973 322	1 804 172
Sum inntekter		1 973 322	1 804 172
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 678 118	1 698 724
Sum kostnader		1 792 218	1 812 824
Driftsresultat		181 104	-8 652
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 424	43 459
Sum finansinntekter		41 424	43 459
Annen finanskostnad		203 536	185 268
Sum finanskostnader		203 536	185 268
Netto finans		-162 112	-141 809
Resultat før skattekostnad		18 992	-150 461
Årsresultat		18 992	-150 461
Totalresultat		18 992	-150 461
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 992	-150 461
Sum overføringer og disponeringer		18 992	-150 461



Organisasjonsnr: 975 443 906
SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		65 147	4 449
Andre fordringer		19 461	21 780
Sum fordringer		84 608	26 229
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		227 322	315 351
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		227 322	315 351
Sum omløpsmidler		311 930	341 580
SUM EIENDELER		311 930	341 580
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 518 574	2 537 566
Sum opptjent egenkapital		-2 518 574	-2 537 566



Sum egenkapital	-2 518 574	-2 537 566
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 698 936	2 846 961
Sum annen langsiktig gjeld	2 698 936	2 846 961
Sum langsiktig gjeld	2 698 936	2 846 961
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 076	30 119
Leverandørgjeld	107 817	2 066
Annen kortsiktig gjeld	22 675	
Sum kortsiktig gjeld	131 568	32 185
Sum gjeld	2 830 504	2 879 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	311 930	341 580



Organisasjonsnr: 975 443 906
SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5524

SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN



Velkommen til årsmøte i SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

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:

11. mars 2025 kl. 17:00, Markus Menighetshus Schwensens gate 15 2. etasje.

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. Forslag til endring i vedtektene
8. Forslag om kjøp av råloft
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN



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

Styrets innstilling

Vår forretningsfører representert ved Karen Skarbøvik Mellbye velges som møteleder

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble møteleder foreslått. Som protokollvitner ble Ida Hammarlund og Christoffer Wright 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 4.6 Revisjonsberetning 2024 s 975443906 (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 70 000



Sak 7

Forslag til endring i vedtektene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Med referanse til sak 7 behandlet i årsmøtet 12. mars 2024.

Installasjon av balkonger for seksjon 23 og 24 i Geitmyrsveien 1

Forslaget vedtas, med tillegg at seksjonseierne står for fremtidige vedlikeholdskostnader.

Forslag:

Forslag til vedtektsendring for 5-1 (4) Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Nytt underpunkt til (4):

b. For balkonger tilhørende seksjon 23 og 24 i Geitmyrsveien 1 bærer eier av disse seksjonene alle fremtidige vedlikeholdskostnader knyttet til sine balkonger.

Styrets innstilling

I henhold til vedtak årsmøte 2024

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 8

Forslag om kjøp av råloft

Forslag fremmet av:
Seksjon 20 og seksjon 27

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Seksjon 20 og 27 har fremmet ønske om kjøp av deler av råloft i Ullevålsveien 16B og Geitmyrsvegen 1. Saken fremgår av vedlagte papirer og vil bli fremlagt av søkerne på årsmøtet

Styrets innstilling

Om forslaget godkjennes av årsmøtet med det lovbestemte krav til flertall ønsker styret å påpeke at styret ikke har tilstrekkelig kompetanse til å følge opp saken juridisk og teknisk. Styret må da hyre inn slik uholdet



kompetanse som bistand både for kontraktinngåelse og oppfølging av prosjektet.. Denne kompetansen må da «eies» av styret. De økonomiske kostnadene ved dette må dekkes av søkerne om kjøp.

Forslag til vedtak

Årsmøtet har to valg: Si nei til søkerne eller si ja til søkerne med tilføyelsen fra styrets vurdering.

Vedlegg

3. Forslag - Saksdokumentasjon.pdf

4. E-post-Straumsheim.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges under møte 1

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges under møte 2

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges under møte
- Velges under møte 3



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024–2025

Det nåværende styret overtok styrets funksjoner etter årsmøtet i sameiet 12. mars 2024. Fram til årsmøtet 2025 (11. mars 2025) har styret avholdt 7 møter (inkludert møter i 2025).

1. Det nye styret ble konstituert i styremøtet 8. april 2024. Her ble det også lagt opp til en arbeidsdeling mellom styrets representanter.

2. Vinduene i seksjon 4 er nå tilbakestillt til originalt utseende (fra aluminium til tre – samt utførsel etter pålegg fra PBE). Eier av seksjon 4 fikk gjennomført arbeidet og ble som tidligere avtalt kompensert med 160 000 kroner fra sameiet (det var sameiets ansvar å tilbake stille). Plan- og bygningsetaten har godkjent gjennomføringen.

3. Styret har fortsatt å følge opp tilstandsrapporter fra 2014 og 2019, med oppgradering av det elektriske anlegget i sameiet. Lamper og ledninger i baktrapp, kjeller og loft i GV1 ble oppgradert, og lamper i hovedtrappen i UV16A ble byttet ut i desember 2024. En kabel mellom 16A og 16 B, som gir strøm til 2 seksjoner og fellesområder, var ment å bli byttet ut i desember 2023 pga stor brannfare. Men det viste seg for risikabelt fordi det er umulig å vite hvor kablet går. Kablet skal stedet kobles helt ut, og strøm til seksjonene og fellesområdet skal tas fra kabel som ble byttet ut i 2023. Dette arbeidet vil skje i 2025. Brannfarlige spoter i inngangspartiet i GV1 må også byttes ut. En termografisk test er gjennomført og rapporten leveres forsikringsselskapet, med håp om redusert forsikringspremie.

4. Vårdugnad ble gjennomført 13. mai 2024. Behovet for høstdugnad ble vurdert å ikke være til stede. Det er utfordrende at enkelte seksjonseiere samler opp store mengder avfall i løpet av året, som kastes i felles container uten å være kildesortert, noe som påførte sameiet en unødig ekstra utgift etter dugnaden.

5. HMS-runde er gjennomført og nødvendige tiltak er iverksatt.

6. Tidligere tiltak for å stanse vannlekkasje fra hagen inn i kjelleren i UV16B, viste seg å ikke fungere. Styret hentet inn et firma for å tette fra innsiden. Dette ser ut til å fungere bra.

7. Et vindu i seksjon 11 i 16A er skiftet (se forrige årsrapport). Det andre vinduet avventer av kostnadmessige grunner og evt. andre vindusskifter senere. Dette krever stillas i bakgården og er kostbart.

8. Som rapportert i forrige årsrapport søkte seksjonene 23 og 24 i GV1 om installasjon av balkonger. Dette ble godkjent av årsmøtet. Installasjonen er gjennomført. I tråd med vedtak fra forrige årsmøtet legges det frem et forslag om endring av vedtektene, hvor det fremgår at de to seksjonene er ansvarlig for vedlikehold av balkongene.

9. Renovasjon: Sameiet har fortsatt gjentatte utfordringer med store mengder søppel, og vi har hatt jevnlig kontakt særlig med næringsseksjonene, noe vi håper vil bidra til å løse dette problemet. Utfordringen ser ut til å være knyttet spesielt til utleiedelene i 16A. Dette ble tatt opp på et eget møte med seksjonseierne her i oktober 2024.

10. Hærverk: Det er stadig ødeleggelser av lås og selve ytterdøren i 16A. Reparasjonene koster sameiet mye penger. Dette er tatt opp med seksjonseierne i 16A i eget møte.

11. Hærverk: Oppgangen i UV16A ble utsatt for hærverk nyttårsaftnen 2023/2024 i form av tagging i flere etasjer. Dette er nå utbedret ved hjelp av eksternt firma (Recover). Vår avtale om fjerning av tagging i sameiet dekker utvendig tagging og ikke innvendig tagging, så utover egenandel ble dette dekket av forsikringen.

12. Sameiet har fått en økning i forsikringspremien for 2025 på 15 prosent fra foregående år. Dette skyldes dels generell prisstigning, men også flere episoder med hærverk i 16A, samt andre hendelser i flere av seksjonene. Siden seksjonseiere kan melde inn saker direkte til Gjensidige har ikke styret full kontroll over saker som meldes inn. Styret vil be om en gjennomgang med Gjensidige og Obos angående rutinene rundt saksbehandlingen av



innmeldte saker og se på hvordan styret kan involveres tettere. Vi gjør samtidig oppmerksom på at egenandeler ved bruk av sameiets forsikringer må dekkes av den enkelte seksjonseier som melder inn saker. Se for øvrig punkt 3.

13. Diverse: Avtale med vår leverandør av internett og TV, Globalconnect, er fornyet for tre nye år.

14. Sameiet ble av Miljøetaten pålagt en bot for glassbiter på fortauet. Det ble gjennom en helg knust glass på fortauet utenfor 16B/Alabaster. Selv om glasskårene lå helt ute ved veibanen viste det seg at sameiet var ansvarlig for å rydde det opp. Vi ber om at alle seksjonseierne er oppmerksomme på dette og hjelper til med å rydde om de ser slikt.

15. På grunn av anstrengt økonomi og liten reserve i balansen vedtok styret å øke fellesutgiftene med 15 % fra 1. januar 2025. Beboerne ble varslet med egen begrunnelse primo november 2024.

16. Styret har hatt gjentatte utfordringer med å følge opp de pågående byggearbeidene i seksjon 3 og 4. Gjennom høsten ble golv mellom seksjon 4 og fellesarealene i kjeller fjernet uten at sameiet eller Plan og Bygg ble informert eller rådspurt. Seksjonseier stengte av deler av fellesarealet i kjelleren i 16A med hengelåser, og hindret dermed renovasjonsarbeiderne adgang til vaskekjeller, der sameiet i 2023 installerte varmtvannstank for å lette rengjøringsarbeidet. Dette er i strid med ekstraordinært årsmøtevedtak sommeren 2022. Styret har hatt utstrakt korrespondanse med seksjonseier, og med Obos, herunder for juridisk bistand. Styret påla tilbakeføring av gulvet og at Plan og Bygg ble varslet, med en trussel om vedtak om utkastelse. Gulvet er tilbakeført, og nytt tak er lagt i kjellerområdet, hvor også annet el-arbeid som er utført på sameiets regning, er demontert av seksjonseier. Det er samtidig påpekt overfor seksjonseier at arealet i det tidligere vaskerommet stilles til disposisjon som bod for seksjonen. Det kan ikke installeres permanent utstyr for å betjene næringsseksjonen, men det ser ut til at seksjonseier har lagt opp til el-installasjoner i det som til nå har vært et vaskerom. Boden er sameiets fellesareal, som kan omdisponeres ved behov.

17. Seksjon 4 har også tatt opp forhold angående brannvern mellom etasjene i seksjon 5 og avfallsrom. Påstanden var at dette ikke var brannforsvarlig sikret. Dette medførte arbeid for styret med å avklare de reelle forholdene. Dagens bygg er i henhold til opprinnelige byggetegninger fra 1918.

18. Styret vil inngå leiekontrakt mellom seksjon 3/4 for leie av det gamle vaske og tørkerommet med mindre årsmøtet ikke vil dette. Lokalene har i dag ingen alternativ anvendelse og vil innbringe en årsavgift på 24 000 kroner som vil være viktig for sameiet. Krav om at bruken ikke vil være til sjenanse for andre beboere vil kontraktfestes.

19. Alabast har sagt opp leiekontrakten for leie av bodareal i 16A.

ÅRSREGNSKAP 2024 FOR ST.HANSHAUGTERRASSEN BS

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Årsregnskapet viser ingen vesentlige avvik. Mindre avvik er kommentert under.

Sameiet har brukt mindre enn budsjettet på konsulenthonorar.

Sameiet har brukt mer enn budsjettet på drift og vedlikehold og dette skyldes at vi fikk en vanninntrenging i kjelleren i 16B som måtte utbedres, at vi måtte skifte 2 vinduer i 16A, at vi hadde hærverk på lås i ytterdør i 16A og at vi hadde omfattende tagging innvendig i 16A som måtte fjernes. Styret anbefaler at man for fremtiden budsjetterer med overskudd både for å tåle slike uforutsette hendelser. Man må også budsjettere med overskudd for å dekke nedbetaling av lån som ikke føres i resultatregnskapet (ca 150 000).

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat



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

Disponible midler

Selskapets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser selskapets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 180 362,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Fra 01.01.2025 økte ordinære felleskostnader med 15 %, kabeltv med 5 % og trappevask med 5 %.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 950 966	1 779 629	1 943 000	2 236 000
Andre inntekter	3	22 356	24 543	23 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 973 322	1 804 172	1 966 000	2 236 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-10 150
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-5 950	-7 082	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-95 148	-90 485	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-5 205	-43 563	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-469 290	-564 074	-340 000	-341 000
Forsikringer		-344 633	-322 654	-355 000	-396 327
Kommunale avgifter	9	-430 620	-361 021	-427 000	-492 246
Energi/fyring	10	-20 253	-28 454	-32 000	-32 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 002	-176 776	-185 000	-192 000
Andre driftskostnader	11	-122 018	-104 616	-120 200	-125 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 792 218	-1 812 824	-1 692 300	-1 782 723
DRIFTSRESULTAT		181 104	-8 652	273 700	453 277
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	41 424	43 459	40 000	40 000
Finanskostnader	13	-203 536	-185 268	-200 000	-192 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-162 112	-141 809	-160 000	-152 000
ÅRSRESULTAT		18 992	-150 461	113 700	301 277
Overføringer:					
Udekket tap		0	-150 461		
Reduksjon udekket tap		18 992	0		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		65 147	4 449
Forskuddsbetalte kostnader		19 461	21 780
Driftskonto OBOS-banken		111 380	103 859
Sparekonto OBOS-banken		115 942	211 492
SUM OMLØPSMIDLER		311 930	341 580
SUM EIENDELER		311 930	341 580
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 518 574	-2 537 566
SUM EGENKAPITAL		-2 518 574	-2 537 566
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 698 936	2 846 961
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 698 936	2 846 961
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 675	0
Leverandørgjeld		107 817	2 066
Påløpte renter		1 076	17 917
Påløpte avdrag		0	12 202
SUM KORTSIKTIG GJELD		131 568	32 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		311 930	341 580
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025
Styret i Sameiet St. Hanshaugtterrassen

Torstein Arne Bye

Øyvind Erichsen

Johan F. Ragnvald Hals

Tove Gravdal

Lise Cathrin Bakke



**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 031 784
Forretningslokale	615 264
Kabel-TV/Internett	189 474
Trappevask	77 004
Leie av fellesareal	37 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 950 966

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie av bod	20 356
Nøkler	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	22 356

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 950.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 205
SUM KONSULENTHONORAR	-5 205

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-344 743
Drift/vedlikehold elektro	-106 613
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 152
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 833
Kostnader dugnader	-1 949
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-469 290

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-317 878
Feieavgift	-7 616
Renovasjonsavgift	-105 126
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-430 620

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-20 253
SUM ENERGI / FYRING	-20 253

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 193
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 887
Annen leiekostnad	-5 000
Håndverktøy	-1 399
Datautstyr	-690
Renhold ved firmaer	-98 856
Andre fremmede tjenester	-524
Andre kontorkostnader	-645
Bank- og kortgebyr	-2 824
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-122 018



**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	5 140
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	513
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 771
SUM FINANSINNTEKTER	41 424

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-203 206
Renter på leverandørgjeld	-330
SUM FINANSKOSTNADER	-203 536

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 17 år.	
Opprinnelig 2019	-3 522 000
Nedbetalt tidligere	675 039
Nedbetalt i år	148 025
	-2 698 936
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 698 936





Verification

Transaction 09222115557539456355

Document

Årsregnskap 2024

Main document

5 pages

Initiated on 2025-02-18 09:47:25 CET (+0100) by Karen

Skarbøvik Mellbye (KSM)

Finalised on 2025-02-24 20:07:57 CET (+0100)

Initiator

Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Company reg. no. 934 261 585

karen.mellbye@obos.no

Signatories

Torstein Arne Bye (TAB)

to-arn-b@online.no

+4795769491



The name returned by Norwegian BankID was "Torstein Arne Bye"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-10-03 11:20:02 CEST (+0200)

Signed 2025-02-18 18:27:38 CET (+0100)

Johan F. R. Hals (JFRH)

ragnvaldhals@hotmail.com

+4798645329



The name returned by Norwegian BankID was "Johan Flemming R Hals"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2025-01-15 22:08:30 CET (+0100)

Signed 2025-02-24 20:07:57 CET (+0100)

Øyvind Erichsen (ØE)

oyvinderichsen@gmail.com

+4792629055



The name returned by Norwegian BankID was "Øyvind Erichsen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-11-24 14:43:46 CET (+0100)

Signed 2025-02-19 10:24:37 CET (+0100)

Tove Gravdal (TG)

tovegra@online.no

+4797020951



The name returned by Norwegian BankID was "Tove Gravdal"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-12-22 13:33:50 CET (+0100)

Signed 2025-02-24 20:07:05 CET (+0100)

Vedlegg 1

15 av 42

1/2





Verification

Transaction 09222115557539456355

Lise C. Bakke (LCB)
lisebakke@gmail.com
+4741435209



The name returned by Norwegian BankID was "Lise Cathrin Bakke"

*BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-09-11 11:57:25 CEST (+0200)
Signed 2025-02-19 20:03:37 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S25D5-PXFS7-2JULIS-0SEPA-HXEZM-IZXPJ



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."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-25 20:19:32 UTC



Penneo Dokumentnr: S25D5-PXF57-ZULL5-0SEPA-HXEZW-IZXPJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Salg av loftsareal i Ullevålsveien 16B og Geitmyrsveien 1

Forslag til Årsmøtet i Sameiet St. Hanshaugterrassen
Mars 2025

Oppsummering

Bakgrunn for og oppsummering av forslaget til årsmøtet

- Undertegnede seksjonseiere har et ønske om å utvide boareal i eksisterende boliger ved å kjøpe fellesareal på loftet i hhv. Ullevålsveien 16B og Geitmyrsveien 1, og innlemme disse i eksisterende seksjoner.
- Det refereres til styrets tidligere uttalelser og årsmøtets sak 5 (2021) om salg av fellesarealer: Seksjonseierne har engasjement i byggingeniør og takstmann for å utrede mulighetene, samt fastslå arealets markedspris og bruksmuligheter.
- Takstrappen og takstmann for å utrede mulighetene, samt fastslå arealets markedspris og bruksmuligheter.
- Takstrappen og sakkyndig vurdering av arealet fastslår at salg til en ekstern part (f.eks. en utbygger som kan etablere flere seksjoner) ikke er økonomisk attraktivt pga. krav til rømningsvei, oppføring av heis, m.m.
- Takstrappen sier videre at arealet er verdt 6.000 - 10.000 kr per kvm. Aktuelt areal for Ullevålsveien 16B er 58 kvm, og for Geitmyrsveien 41 kvm. Forutsatt salg av begge arealene, og markedsverdien som legges til grunn (8.000 kr/kvm), kan det forventes inntekt til sameiet på ca. 800.000 kr.

Hvem står bak forslaget

- Seksjon 20, Ullevålsveien 16B: Miriam Edith Carey og Jan Henrik Schou Straumsheim.
- Seksjon 27, Geitmyrsveien 1: Lise Cathrin Bakke og Rasmus Hildonen.

Formålet med dette dokumentet

- Visa hvordan forslaget om kjøp og ombygging av loftareal er tenkt gjennomført.
- Redegjøre for økonomiske, tekniske og bygningsmessige aspekter.
- Søke årsmøtets godkjenning med nødvendig flertall.

Vedlegg til dette dokumentet

- Vedlegg 1: Søknad om godkjenning av BMTT takstrapp og tilhørende takstrapp utarbeidet av BMTT takstmann og Siv.ing Bygg Christopher Hæremann - Saksdokument

Introduksjon

Kjære naboer i Sameiet St. Hanshaugterrassen,

Vi, eierne av hhv. seksjon 27 i Geitmyrsveien 1 og seksjon 20 i Ullevålsveien 16B, ønsker å kjøpe deler av råloftet over våre eierseksjoner, og innta dette i eksisterende areal. Vi vurderer et eventuelt salg som fordelaktig for sameiet. Det kan frigjøre midler til oppussing og vedlikehold som skal slipper å finansiere ved hjelp av fellesutgiftene. Videre mener vi en eventuell utbygging bidrar til en mer bærekraftig utnyttelse av bygningsmassen, eksemplvis ved at barnefamilier blir boende lenger i sameiet (seksjon 20).

I sak 5 fra Årsmøtet i 2021 uttrykte styret at utbygging av loft med tilhørende takterasse ville medføre inngripen i bærende konstruksjoner og til anlegg som ikke var konsekvensutredet.

På bakgrunn av dette har vi engasjert arkitekt, byggingeniør og takstmann for å utrede mulighetene. Arkitekten har hatt forhåndskonferanse med Byantikvaren, og fått klarhet i at loftsutbygging vil være tillatt, men at vesentlige fasadeendringer utenom enkle loftsviduer ut mot parken ikke Videre kan flaggstangen reetableres om ønskelig, da den ikke var del av byggets opprinnelige fasade. Byggingeniør og takstmanns vurdering er kan innlemmes i eksisterende seksjoner.

Byggingeniør og takstmann har vært på befaring og taksert arealet. Vedlagt rapport beskriver mulighetsrommet og faktorer som må hensyntas forbindelse med en utbygging. Oppsummert sier rapporten at en loftsutbygging er fullt gjennomførbar, og at det ikke er forhold ved bygget som vesentlig risiko. Restrisiko, eksemplvis tilfredsstillelse av brann- og rømningsforskrifter, dagslys og energi, vil håndteres gjennom prosjektet.

Dersom årsmøtet vedtar forslaget er det tre andre seksjoner som vil bli direkte berørt: seksjon 15 Ullevålsveien 16B, seksjon 21 og seksjon 25 Geitmyrsveien 1, hvis boder må flyttes. Takstrappen illustrerer at bodene kan reetableres på annet areal uten at dette går ut over branntilrette vil naturligvis bære disse kostnadene som en del av arbeidet som blir utført.

Vi håper på positiv tilbakemelding og ser frem til å diskutere denne muligheten med dere på årsmøtet.
Vedlegg 3 21 av 42

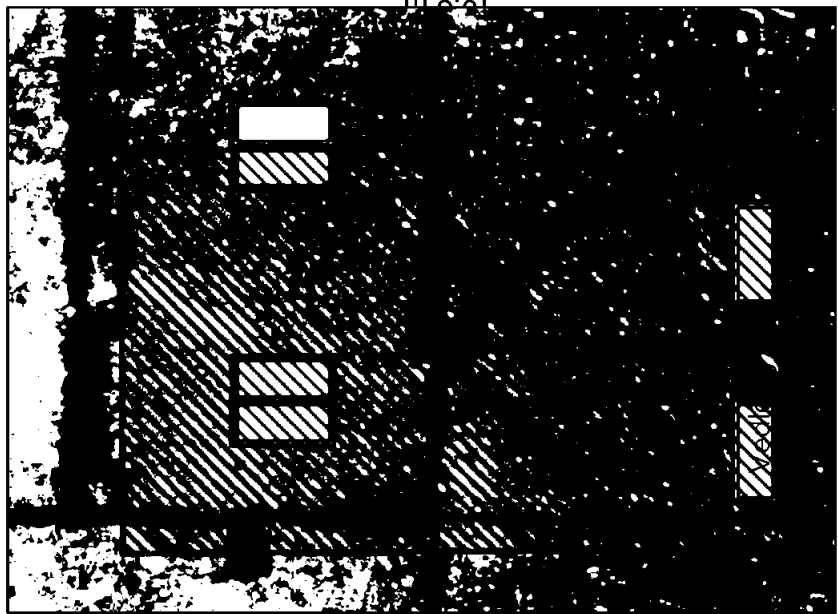
Med vennlig hilsen,
Lise, Rasmus, Edee og Jan Henrik

Forslag - Saksdokument

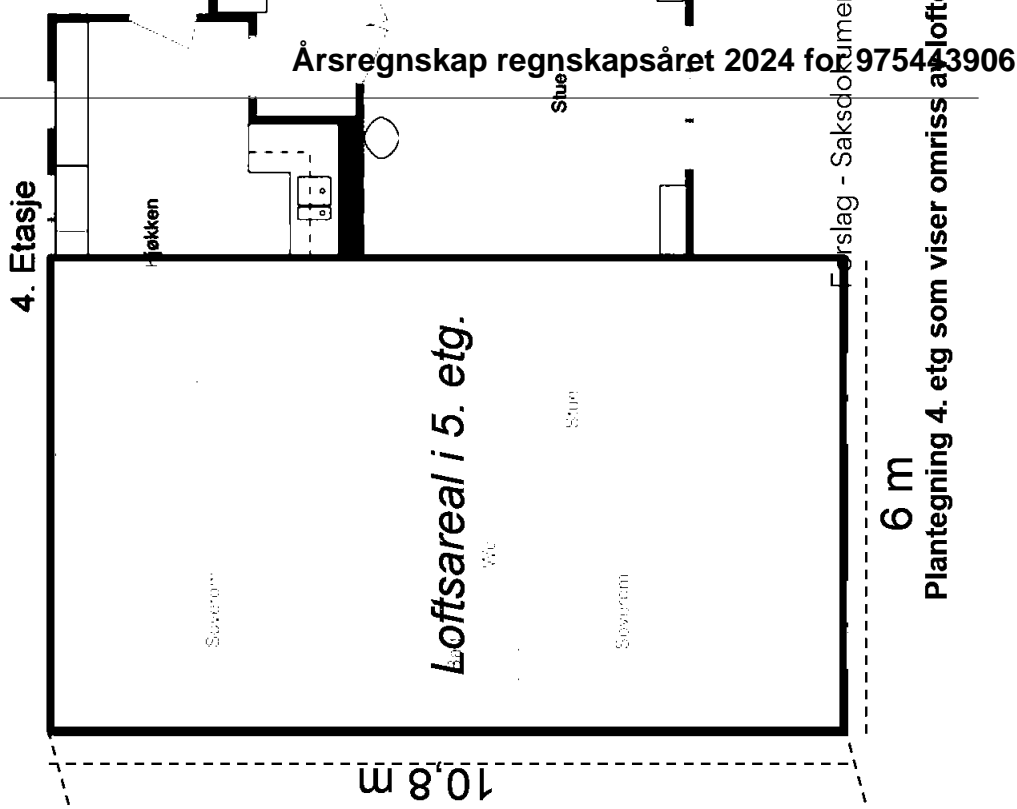
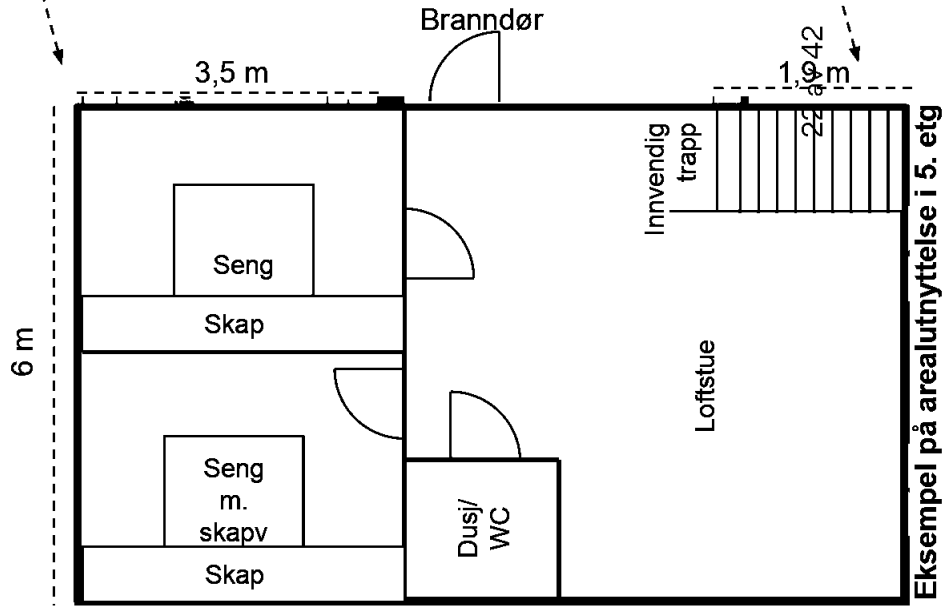
2024 for 975443906

Planlagt bruk av loftsareal: Ullevålsveien 16B

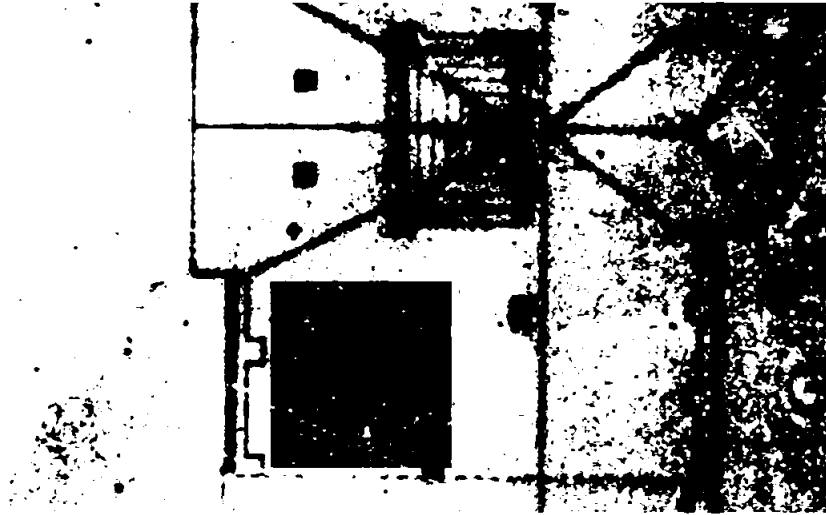
Loftsarealet i 5. etg "dekker" stue, og soverom i 4. etg.
Under illustreres en mulig plantegning, og illustrasjon av vinduer.



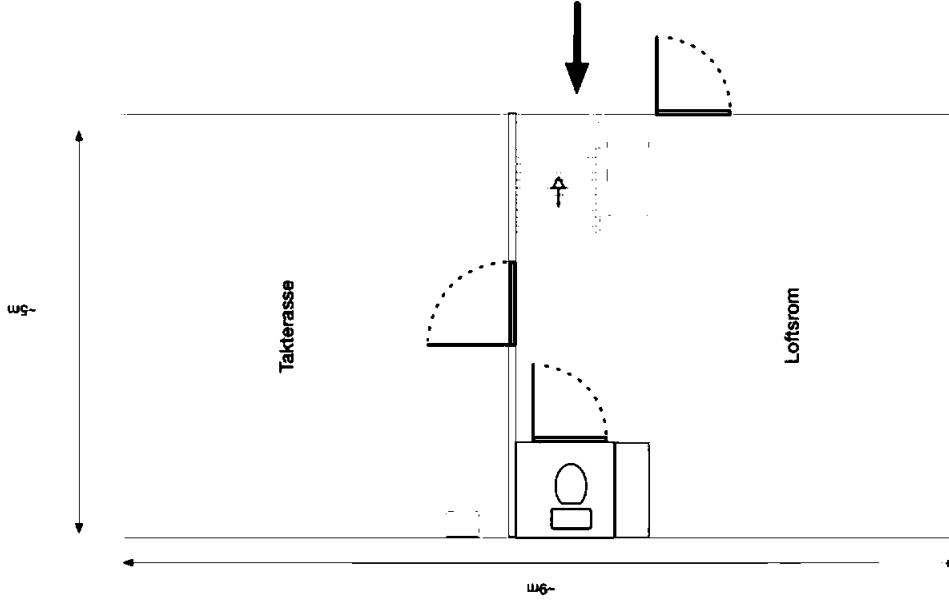
Vinduer diskutert med Byantikvaren



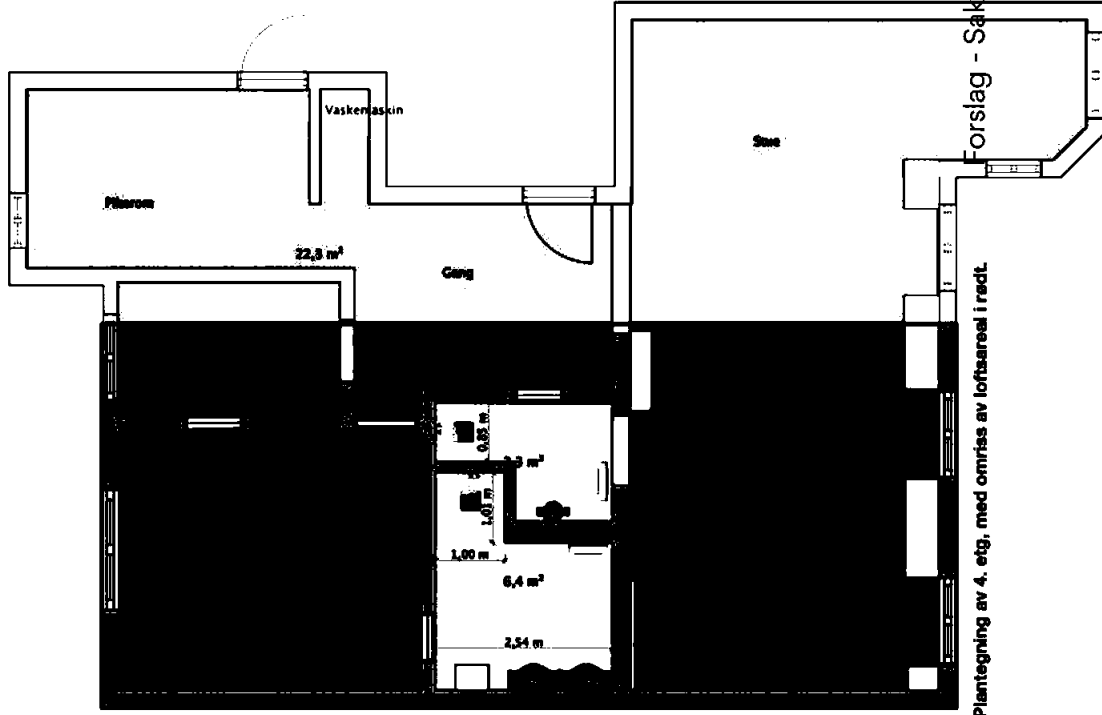
Planlagt bruk av loftsareal: Geitmyrsveien 1



Tak, med innlagssjoring av takterrasse.



Plantegning loft.



23 av 42 Plantegning av 4. etg, med omriss av loftsareal i rødt.

Forslag - Saksdokument

Fordele for sameiet

1. Økt inntekt for sameiet

Et salg av loftarealet vil tilføre sameiet midler som kan brukes til å betale ned felles gjeld eller finansiere vedlikehold og oppussing.

Ved å bruke salgsinntektene på bygg og fellesanlegg kan sameiet slippe eller redusere ekstra innbetalinger eller økte fellesutgifter senere.

2. Lengre botid for familier

Forstørring av eksisterende leiligheter gjør at familier kan bli boende i sameiet lenger, i stedet for å flytte når de får behov for mer plass.

Støtte og langvarige familier bidrar til et godt bomiljø og få mindre hyppige eierskifter.

3. Bærekraftig arealutnyttelse

Bruk av ledig loftareal reduserer behovet for nybygg som er både økonomisk og miljømessig gunstig. Når eksisterende bygg utnyttes bedre, bidrar dette til mindre press på byens arealressurser og bevarer sameiets særpreg.

Økonomiske forhold

2/3 flertall kreves for avhendelse av fellesareal, jf. Eierseksjonsloven §49.

Sameiet har hatt en positiv trend i nedbetaling av gjeld de siste par årene, men økte avgiftsnivåer og vedlikeholdsbehovene våre tilsier at vi bør tenke langsiktig. Salg av arealet kan bidra til at vi unngår brå kostnadsøkninger som svekker sameiet.

Det er flere økonomiske forhold som må hensyntas i et eventuelt salg av fellesareal, oppsummert på høyre side



Takst og prissetting

Sakkyndig takstmann har vurdert loftarealets markedsverdi. Inntekt fra salg av areal kan brukes til reduksjon av gjeld eller vedlikeholdsprosjekter i sameiet.

Fordeling av kostnader

Kjøperne bærer fullt ansvar for:

- Bygge- og ombyggingskostnader
- Reseksjonering og juridiske omkostninger
- Flytting og reetablering av boder

Fellesutgifter

Etter at loftarealet er innlemmet i de aktuelle seksjonene, må felleskostnader for seksjon 20 og 27 økes i tråd med nytt borettskapsregnskap. Dette gir en rettferdig fordeling der de som får økt boareal, bærer større andel av de totale kostnadene.

Effekt på øvrige seksjoner: For de andre seksjonseierne vil fellesutgiftene fortrinnsvis forbli uendret i nominelle tall, men nye eierbrøker for seksjon 20 og 27 kan påvirke den prosentvise fordelingen av sameiets totale budsjett. Det medfører gjerne at økseksjonseiere beholder eller i noen tilfeller får en marginalt lavere relativ andel av felleskostnadene.

Forslag til vedtak

- 1. Fullmakt til salg**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale om salg av det aktuelle fellesarealet (loftet) over seksjon 20 i Ullevålsveien 16B og seksjon 27 i Geitmyrsveien 1, forutsatt at nødvendig godkjenning foreligger fra Plan- og bygningsetaten.
- 2. Opsjonsperiode**

Eierne av seksjon seksjon 20 og seksjon 27 gis en eksklusiv opsjonsrett til å kjøpe arealet i inntil 3 kalenderregnet fra datoen for dette vedtaket.
- 3. Kostnads- og risikofordeling**

Alle kostnader og all risiko knyttet til planlegging, utredninger, flytting og reetablering av boder, prosjekteringen resekjsjonering og gjennomføring av prosjektet bæres fullt og helt av seksjonseierne som benytter seg av opsjonen.
- 4. Endring av eierbrøk og felleskostnader**

Ved gjennomføring av salget skal eierbrøkene for seksjon 20 og seksjon 27 justeres i samsvar med det økte arealet. Felleskostnader for seksjonene rekalkuleres på bakgrunn av seksjonenes nye samlede bruksareal.
- 5. Ikrafttredelse**

Dette vedtaket trer i kraft umiddelbart, og styret gis nødvendige fullmakter til å gjennomføre salget og nødvendige beslutninger knyttet til opsjonen og resekjsjoneringen.

Vedlegg 3

Takk!

Kontaktinformasjon:

Jan Henrik Schou Straumsheim
straumsheim@gmail.com 41526290

Lise Cathrin Bakke
lisecbakke@gmail.com 41435209

Rasmus Hildonen
rasmushildonen@gmail.com

Miriam Edith Carey
edeecarey@gmail.com



Foto: Ole Martin



VERDI- OG LÅNETAKST

Ullevålsveien 16B & Geitemyrsveien 1 - RÅLOFT
0171 Oslo
0301 kommune

Besiktningdato 05.02.2025



HUUN PROSJEKT

Takstmann
Christopher Huun

Drammensveien 147
0277 Oslo

christopher@huunprosjekt.no
Tlf: 92232383



MARKEDSVVERDI(normal salgsverdi):	800.000
LÅNEVERDI (forsiktig ansatt markedsverdi):	640.000

Oslo, den 22/02/2025
Christopher Huun

**BEFARINGEN:**

Rekvirent: Jan Henrik Schou Straumsheim
Tilstede: Jan Henrik Schou Straumsheim og Rasmus Hildonen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:217 ,Bnr: 380
Hjemmelshaver: Christopher Huun
Tomtestørrelse: felles eiet 1385 m²
Vann: Offentlig
Adkomst: Offentlig
Avløp: Offentlig
Offentl. avg. pr. år: Ikke relevant
Ligningsverdi: Ikke oppgitt
Forsikringsforhold: Ikke oppgitt
Byggeår: 1919
Regulering: Ikke oppgitt



AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må ha gangbart gulv og være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Endringer:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: *Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.*

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-c	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Loft Geitemyrveien 1	0	41	0	0	16	25
Loft Ullevålsveien 16B	0	58	0	0	33	25
SUM BYGNING	0	99	0	0	49	50
SUM BRA						

Merknader om Areal:

Arealmålingen er utført med laser ved befaring av respektive råloft 5.feb 2025.

I Ovenstående kolonner er BRA-e angitt GULVAREAL innenfor loftets yttervegger/ knevegger og til grenser angitt av hjemmelshaver for hvor loftsutbygging ønskes å igangsettes.

I kolonner for P-rom og S-rom i tabell over er P-rom angitt for areal som har mer enn 1,9m takhøyde, samt 60cm utenfor denne grensen. S-rom er angitt som areal under 1,9m som dermed ikke er måleverdig. Gjør oppmerksom på at fordeling mellom høyde over/under 1,9m er relativt omtrentlig målt. Videre vil det ved en eventuell utbygging av loft måtte isoleres og fores ned tak, samt at gulv må avrettes for å utjevne høydeforskjeller (målt opp mot 80mm høydeavvik på gulv). Dermed vil en større del av arealene endres fra måleverdig (høyde over 1,9m) til ikke-måleverdig (under 1,9m).

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jan Henrik Schou Straumsheim og Rasmus Hildonen

EIENDOMMENS STANDARD:

Råloft.

OMRÅDEBESKRIVELSE:

Attraktivt og sentralt beliggende på St.Hanshaugen



OPPSUMMERING:

For å vurdere markedsverdi av råloft er det hensyntatt følgende 3 aspekt:

- 1) Verdi av råloft for eksterne utbyggere
- 2) Verdi av råloft slik det står idag for Sameiet Ullevålsveien 16B / Geitmyrsveien 1
- 3) Verdi for hjemmelshavere av leiligheter direkte under vurderte råloft

Vurdering:

- 1) For eksterne utbyggere vil råloft ikke ha verdipotensiale for utvikling da kostnadene for å utvikle arealet vil overstige potensielle inntekter. Dette pga følgende faktorer:
 - Adkomst til 5.etg må oppgraderes vesentlig og etasjehøyde ved øverste trapperepos er for lavt, målt ca 1,8m. Heis bør også vurderes for å oppnå tilfredsstillende salgpris.
 - Brann- og rømningskrav må stilles for nye boenheter.
 - Lyd- og brannkrav mellom 4.etg og 5.etg må betydelig oppgraderes.
 - Potensielt areal for nye boenheter på loft blir for lite.

Konklusjon: Verdi for eksterne utbyggere er neglisjerbar, tilnærmet null, potensielt tapsprosjekt.

- 2) Slik arealene står idag, kan de benyttes til oppbevaring og tilkomst til takkonstruksjon. Omfang av oppbevaring av brannbelastende gods må begrenses og vurderes av brannrådgivere. Tilkomst til takkonstruksjon er fordelaktig for fremtidig vedlikehold og overvåkning av eldre bygningskonstruksjon.

I beste fall kan det etableres 2-3 sportsboder på hver av loftene. Disse sportsboder kan selges til Sameiets øvrige beboere. Verdien er begrenset, men det kan antas at en sportsbod på 5m² i 5.etg kan være verdt 50.000kr-75.000kr for noen beboere (10.000-15.000kr pr m²). Det gjøres oppmerksom på at det må avsettes areal til gangareal, samt at det må påregnes lav takhøyde på deler av bodene.

Konklusjon: Verdi av råloft som videre brukt lagringsplass for beboere er begrenset. Maksimalt verdi er vurdert til å være 3stk sportsboder a 75.000kr, dvs 225.000kr pr loftsareal = 450.000kr for begge loft.

- 3) Verdipotensiale for innlemming av boareal til leiligheter i etasjen under:

Loftsutbygginger er et eget fagfelt. Undertegnede takstmann har ikke inngående erfaring med denne type utbyggingsprosjekt, men vil i nedenstående forsøke å drøfte noen moment som påvirker inntekts- og kostnadsbilde, som kan underbygge en rettferdig kostnad for råloftsareale.

Faktorer som påvirker kostnader for utbygging av råloft:

- Rigg & Driftskostnad (transport, kran, avfallshåndtering, administrasjon, sikringstiltak etc) pga krevende adkomst opp trappertil 5.etg.
- Prosjekteringskostnad pga kompleks geometri på trekonstruksjoner og skrå vinkler
- Tegninger og papirarbeid til søknadsbehandling til Plan- og Bygningsetaten
- Tiltak for å tilfredsstille forskriftskrav for brann, rømning, dagslys, energi etc.
- Byggekost må vurderes pr kvadratmeter bruttoareal (inkl yttervegger), ikke pr kvadratmeter måleverdig areal. I dette tilfellet utgjør ikke-måleverdig areal ca halvparten av potensielt utbyggingsareal.

Normal byggekost for totalrenovering av rålokaler varierer stort. Men vi kan anta en gjennomsnittlig kostnad på ca 18.000 - 22.000kr inkl.mva pr bruttoareal (BTA). Pga ovenstående moment vil byggekostnaden for arealer på disse loft kunne bli det dobbelte. Forsiktig antatt 40.000kr pr BTA inkl.mva

Faktorer som påvirker Inntekter:

- Boareal over to plan i en leilighet vil medføre at trapperepos i begge etasjer reduserer kvadratmeterprisen totalt sett.
- Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser beregnes i forhold til måleverdig areal (tidligere P-rom). Uvisst hvilken effekt loftsareal med lav takhøyde vil spille inn på inntektsbilde.

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for tilsvarende leiligheter på St.Hanshaugen er idag ca 96.000kr pr kvadratmeter P-rom. Usikkert om arealene av utbygde loftsareal blir høyere eller lavere enn dette. Antakeligvis noe høyere, dersom man fullt ut klarer å utnytte arealet som har lavere takhøyde enn 1,9m. For enkelthetsskyld legger jeg til grunn 100.000kr pr kvadratmeter P-rom

verdipotensiale.

33 av 42

Forslag - Saksdokumentasjon.pdf

ANDRE OPPLYSNINGER:

Eksempel på regnestykke for å vurdere markedspris av råloft. Vurdert etter Inntekspotensiale minus kostnadsestimat:

100m² BTA RÅLOFT BYGGES UT SLIK AT MAN OPPNÅR 50m² P-ROM:

Byggekost: 100m² BTA x 40.000kr/BTA = 4,0mill

Inntekt: 50m² P-rom x 100.000kr/P-rom = 5,0mill

Fortjeneste: 1,0mill. Fortjeneste pr m² BTA = 10.000kr. Fortjeneste pr m² P-rom: 20.000kr.

Gjør oppmerksom på at det ikke er hensyntatt risiko- og fortjenestemarginer som man vanligvis hensyntar når man vurderer verdipotensiale. Det er heller ikke hensyntatt finanskostnader og reguleringsrisiko. Fortjenesten vil bli lavere dersom disse faktorer medtas.

KONKLUSJON:

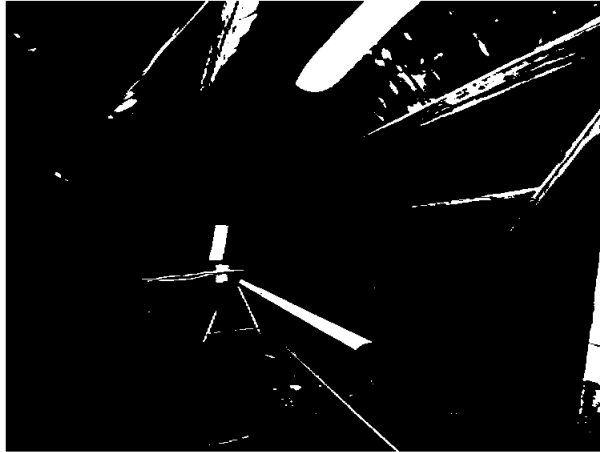
Basert på ovenstående antakelser og vurderinger, vil jeg anslå en rimelig kostnad for å kjøpe ut råloftsarealet til å være ett sted mellom 6.000 og 10.000kr pr m² gulvareal.

Sameiet må vurdere risiko ved at arealene bygges ut (mister tilkomst for vedlikehold og inspeksjon av konstruksjoner, samt lagringsplass) opp mot verdipotensialet for deres beboere i 4.etg.

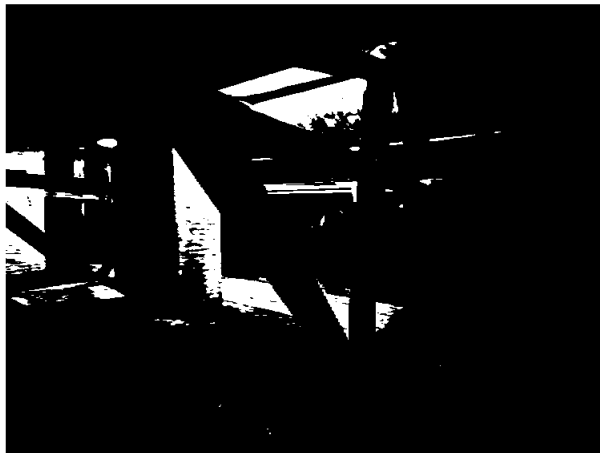
I denne markedsverdien har jeg lagt til grunn ca 8.000kr pr m² gulvareal som gir en kostnad/ verdi på 800.000kr for 99m² gulvareal.

BILDER

Kjøkken/stue



Bad





SAMMENLIGNBARE SALG

Bolig: 1

Adresse: Stensberggata 17C
Poststed: Oslo
GNR: 217
SNR: 16
Salgspris: 6 600 000
BRA: 68
Kvm-Pris: 96 911
Kilde: PropCloud

Postnummer: 0170
Kommune: 0301
BNR: 346
ANR: -
Salgsdato: 03.06.2024
P-ROM: 68
Megler: DnB Eiendom

Bilde av bolig:



Bolig: 2

Adresse: Collets gt 4B
Poststed: Oslo
GNR: 217
SNR: 17
Salgspris: 8 800 000
BRA: 86
Kvm-Pris: 102 325
Kilde: PropCloud

Postnummer: 0169
Kommune: 0301
BNR: 44
ANR: -
Salgsdato: 15.11.2022
P-ROM: 86
Megler: DNB Eiendom

Bilde av bolig:

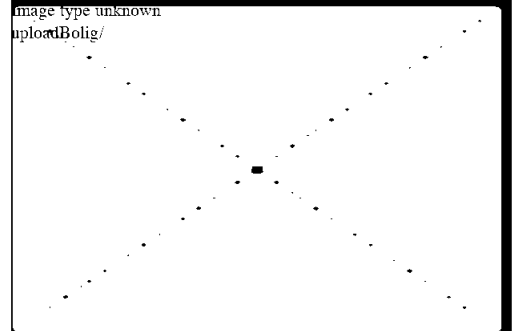


Bolig: 3

Adresse:
Poststed:
GNR:
SNR:
Salgspris:
BRA:
Kvm-Pris:
Kilde:

Postnummer:
Kommune:
BNR:
ANR:
Salgsdato:
P-ROM:
Megler:

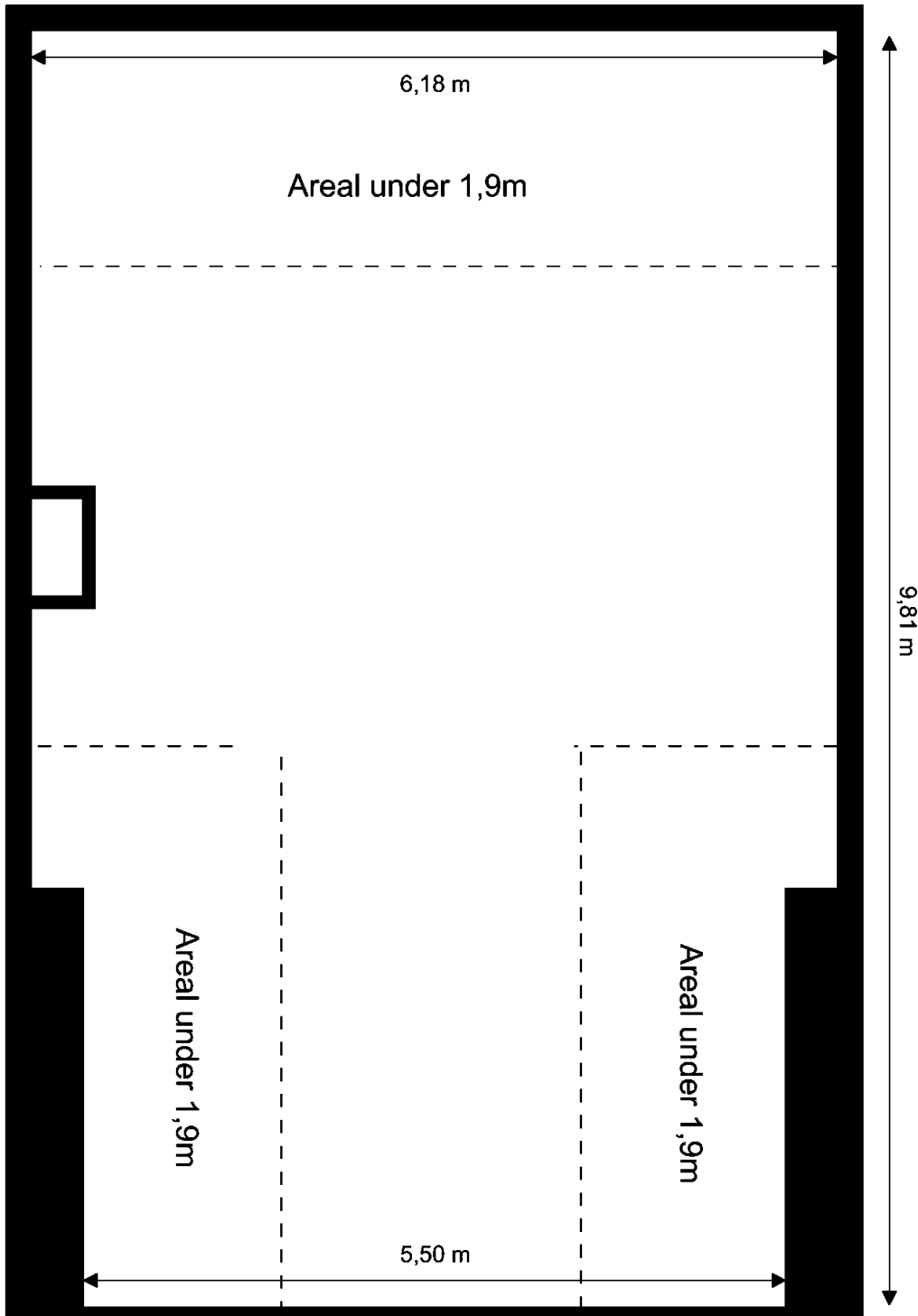
Bilde av bolig:





HUUN PROSJEKT

Råloft St.Hanshaugen

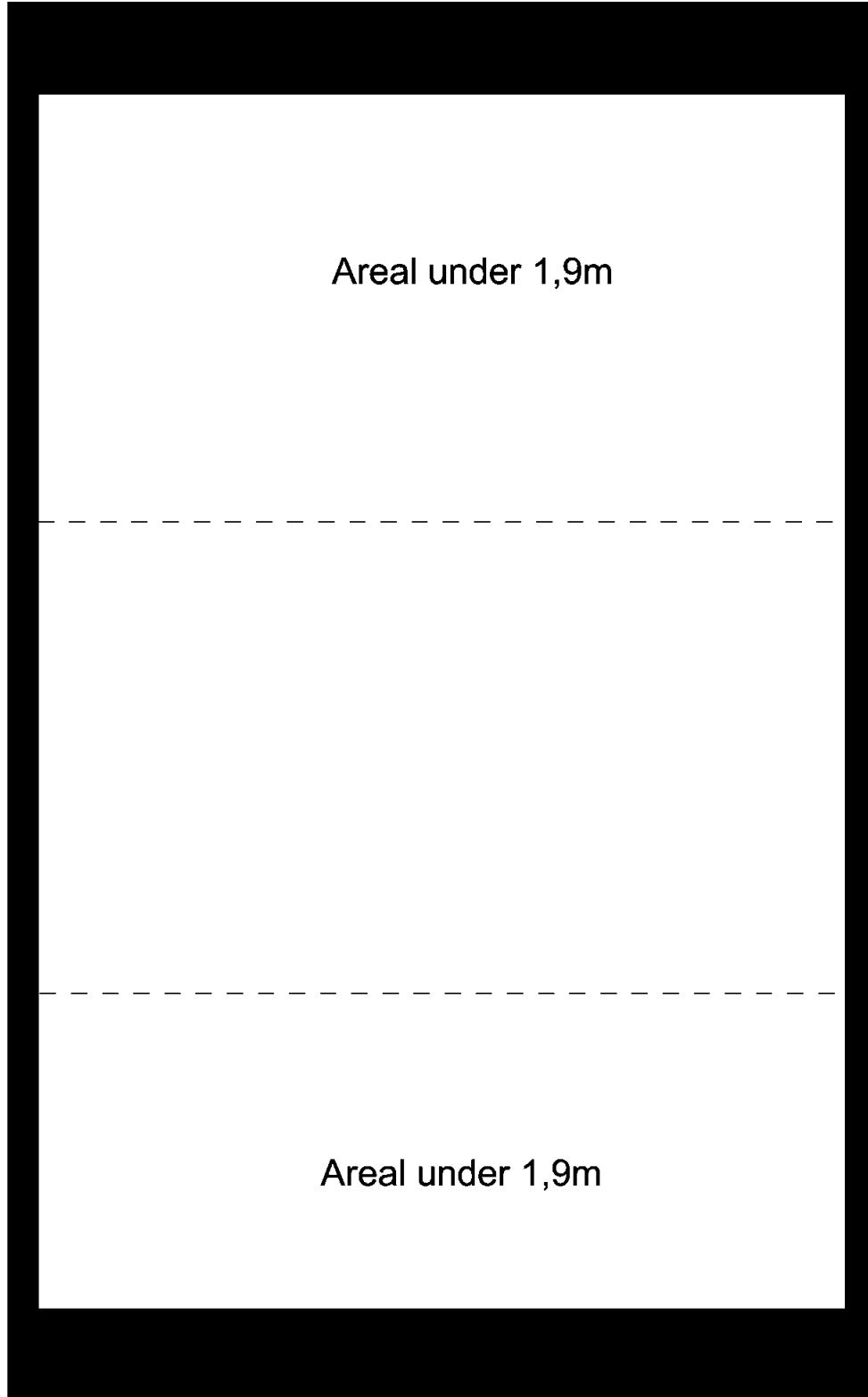


Vedlegg 6 09.04.2026 kl 02:05 Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme. Forslag - Saksdokumentasjon.pdf



HUUN PROSJEKT

Råloft St.Hanshaugen



1. etasje - etaskekommersjon.pdf

Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Vedlegg 3



AREALER LOFT ULLEVÅLSVEIEN 16b/ GEITEMYRSVEIEN 1:

Totalt:

Total Area	Level	Project	Help
Grand Total Area		118.3 m ²	Bruttoareal inkl yttervegger
Gross Floor Area		118.3 m ²	Gulvareal innenfor yttervegger
Internal Zone Area		99.1 m ²	Areal med høyde over 1,9m
Gross Internal Area		99.3 m ²	Areal med høyde under 1,9m
Primary Area		49.0 m ²	
Secondary Area		50.3 m ²	

Calculations include all levels in the project.

When you preview a calculation, the following colors are used:

- Included in Calculation
- Excluded from Calculation

RoomSketcher is not a full-fledged CAD tool and all measurements are best effort approximations.



Ullevålsveien 16B:

Total Area	Level	Project	Help
Grand Total Area		67.1 m ²	Primary
Gross Floor Area		67.1 m ²	Secondary
Internal Zone Area		57.8 m ²	Outdoor
Gross Internal Area		58.0 m ²	Exclude
Primary Area		32.9 m ²	Included in Calculation
Secondary Area		25.1 m ²	Excluded from Calculation

Ullevålsveien 16B - Loftsetg

RoomSketcher is not a full-fledged CAD tool and all measurements are best effort approximations.

When you preview a calculation, the following colors are used:

- Included in Calculation
- Excluded from Calculation



Geitemyrsveien 1:

Total Area



Preview	Level	Project
Geitemyrsveien 1 - Loftsetg		
Grand Total Area		51.2 m ²
Gross Floor Area		51.2 m ²
Internal Zone Area		41.2 m ²
Gross Internal Area		41.2 m ²
Primary Area		16.1 m ²
Secondary Area		25.2 m ²

Make sure you define appropriate Area Type in Zone Properties:

- Primary
- Secondary
- Outdoor
- Exclude

When you preview a calculation, the following colors are used:

- Included in Calculation
- Excluded from Calculation

RoomSketcher is not a full-fledged CAD tool and all measurements are best effort approximations.



Total Area



Preview
Level
Project
Help

Area Types

Geitemyrsveien 1 - Loftsetg - Area Types

Make sure you define appropriate Area Type in Zone Properties:

- Primary
- Secondary
- Outdoor
- Exclude

When you preview a calculation, the following colors are used:

- Included in Calculation
- Excluded from Calculation

Save Image

Help



E-post 23. februar 2025:

Til Styret i Sameiet St. Hanshaugterrassen,

Det vises til epost datert 17. august 2024, hvor eierne av seksjon 27 i Geitmyrsveien og seksjon i Ullevålsveien 20 (undertegnede), ønsket å kjøpe fellesareal på loft, og innlemme dette i våre eierseksjoner.

Vi mottok Styrets svar 23. august. I etterkant har seksjonseierne for egen kostnad engasjert en byggingeniør og takstmann for å vurdere arealet, relevante bruksmessige og økonomiske forhold for de andre sameierne, samt arealets markedsmessige verdi. Denne rapporten er vedlagt vårt saksgrunnlag til årsmøtet.

Vi ønsker denne saken lagt til årsmøteagendaen.

BMTF-takstmann og Siv.Ing Bygg Christopher Huun kan stille på årsmøtet for å besvare eventuelle spørsmål fra deltakerne.

Vi imøteser deres tilbakemelding på dato og tidspunkt for årsmøtet så han kan holde av tiden.

Med vennlig hilsen,

Miriam Edith Carey og Jan Henrik Schou Straumsheim - Ullevålsveien 16B, seksjon 20

Lise Cathrin Bakke og Rasmus Hildonen - Geitmyrsveien 1, seksjon 27



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.03.25

Selskapsnummer: 5524 Selskapsnavn: SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

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.