



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 18.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 254 574	1 973 322
Sum inntekter		2 254 574	1 973 322
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	114 100
Annen driftskostnad		1 539 799	1 678 118
Sum kostnader		1 619 669	1 792 218
Driftsresultat		634 905	181 104
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 474	41 424
Sum finansinntekter		46 474	41 424
Annen finanskostnad		187 354	203 536
Sum finanskostnader		187 354	203 536
Netto finans		-140 880	-162 112
Resultat før skattekostnad		494 025	18 992
Årsresultat		494 025	18 992
Totalresultat		494 025	18 992
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		494 025	18 992
Sum overføringer og disponeringer		494 025	18 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		21 483	65 147
Andre fordringer		16 416	19 461
Sum fordringer		37 899	84 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		553 653	227 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		553 653	227 322
Sum omløpsmidler		591 552	311 930
SUM EIENDELER		591 552	311 930

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 024 549	2 518 574
Sum opptjent egenkapital		-2 024 549	-2 518 574
Sum egenkapital		-2 024 549	-2 518 574
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 538 478	2 698 936
Sum annen langsiktig gjeld		2 538 478	2 698 936
Sum langsiktig gjeld		2 538 478	2 698 936
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		945	1 076
Leverandørgjeld		58 658	107 817
Annen kortsiktig gjeld		18 020	22 675
Sum kortsiktig gjeld		77 623	131 568
Sum gjeld		2 616 101	2 830 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		591 552	311 930



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 347621

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 08.04.2026



Organisasjonsnr: 975 443 906
SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 254 574	1 973 322
Sum inntekter		2 254 574	1 973 322
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	114 100
Annen driftskostnad		1 539 799	1 678 118
Sum kostnader		1 619 669	1 792 218
Driftsresultat		634 905	181 104
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 474	41 424
Sum finansinntekter		46 474	41 424
Annen finanskostnad		187 354	203 536
Sum finanskostnader		187 354	203 536
Netto finans		-140 880	-162 112
Resultat før skattekostnad		494 025	18 992
Årsresultat		494 025	18 992
Totalresultat		494 025	18 992
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		494 025	18 992
Sum overføringer og disponeringer		494 025	18 992



Organisasjonsnr: 975 443 906
SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		21 483	65 147
Andre fordringer		16 416	19 461
Sum fordringer		37 899	84 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		553 653	227 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		553 653	227 322
Sum omløpsmidler		591 552	311 930
SUM EIENDELER		591 552	311 930
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 024 549	2 518 574
Sum opptjent egenkapital		-2 024 549	-2 518 574



Sum egenkapital	-2 024 549	-2 518 574
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 538 478	2 698 936
Sum annen langsiktig gjeld	2 538 478	2 698 936
Sum langsiktig gjeld	2 538 478	2 698 936
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	945	1 076
Leverandørgjeld	58 658	107 817
Annen kortsiktig gjeld	18 020	22 675
Sum kortsiktig gjeld	77 623	131 568
Sum gjeld	2 616 101	2 830 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	591 552	311 930



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



Årsmøte 2026

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:

18. mars 2026 kl. 18:00, Markus Menighetshus Schwensens gate 15, 1. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilleggsareal til seksjon 22
8. Renovasjon i bakgården
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

Representant fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. 5524 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. Sameiet St. Hanshaugterrassen - Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100,000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100,000.

Sak 7

Tilleggsareal til seksjon 22

Forslag fremmet av:

Lars Erik Muhri Larsen, som representerer seksjon 4.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstillers begrunnelse:

Bakgrunn for at denne saken tas opp, er at Styret i sameiet i 2015 ba Oslo kommune ved ulovlighetsavdelingen hos PBE, om gjennomgang av bruken av næringsseksjonene i bygget: «for å sikre at bruken er i tråd med plan- og bygningsloven». Styret skrev at de: «ønsker å ha seriøse brukere i de enkelte seksjonene».

Plan- og bygningsetaten (brev av 24.07.2019) påla seksjonseier opphør av bruken av seksjon 22 til tannlege-kontor innen 31.10.2019. Samtidig ble det gitt et vedtak om tvangsmulkt på kr. 30.000. Det hevdes at seksjonen er godkjent til vaktmesterbolig ref. siste godkjente tegning, følgelig anses bruken av seksjonen til næring som ulovlig.

Tannlegen ble «reddet» av Nettavisen, da de skrev om saken. Med bakgrunn i deres omtale endret PBE sitt vedtak i brev av 16.03.2020.

Fremgangsmåten fra Styret og styreleder i denne saken er svært uheldig og kritikkverdig, og påførte tannlege Rogndahl stor usikkerhet og tapt fortjeneste. Det er rett og rimelig at tannlegen får en kompensasjon og erstatning, etter å ha blitt utsatt for dette.

Styrets innstilling

Årsmøtet sier nei til forslag til vedtak.

Bakgrunn for innstillingen:

Styret kjenner seg ikke igjen i saksfremstillingen. Dette dreier seg om en sak som ligger i kommunens byggesaksarkiv, sak nr. 210513949

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201513949>

Som følge av at styret i 2015 grep inn i salget av seksjon 2 (Comix tegneseriebutikk) og bidro til tvungen avvikling av et massasjested i lokalet som inntil nylig har blitt brukt til sykkelbutikk (seksjon 1), ble det sendt en forespørsel til kommunen om søknadsplikt ved bruksendring i næringslokaler i bygården. Det var en generell henvendelse til Plan- og bygningsetaten (PBE) i oktober 2015. Saken ble avsluttet for styrets del i september 2016, mens hver seksjonseier ble fulgt opp individuelt i etterkant.

PBE var på flere befaringer og avdekket ulovlige forhold som ble meddelt seksjonseierne i 2019, fire år etter at den generelle forespørselen fra sameiet var sendt. Sakene medførte at ulovlighetene har opphørt enten ved etterskuddsvis søknadsarbeid eller ved at virksomhetene flyttet ut.

De mest alvorlige ulovlighetene medførte stengning av lokalene ved Arbeidstilsynet og politi.

Styret har således kun etterfulgt vedtektenes §8 om styrets plikter.

Styret henviser for øvrig til saksinnsyn.oslo.komune.no under fanen «andre saker for fullt innsyn».



Vedlagt er opprinnelig melding til Oslo kommune i sin helhet, slik at årsmøtet selv kan vurdere innholdet mot innkommet sak.

Forslag til vedtak

Seksjon 22 gis tillatelse til permanent å disponere et bodareal på ca. 18 kvm. i bakkant av seksjonen kostnadsfritt, se egen tegning av bod/tilleggsareal vedlagt. Det gis tillatelse til at seksjonen kan innlemme arealet i sin bruk, og at hele seksjonen bruksendres til boligareal. Seksjonseier påtar seg nødvendige søknader til PBE, samt alle kostnader med søknadsprosess og nødvendige ombygginger.

Vedlegg

3. E-Postmelding.pdf

4. Plantegning bodareal.pdf

Sak 8

Renovasjon i bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgården i sameiet har sterkt behov for oppgradering. Styret er i gang med befaringer og innhenting av tilbud på å utføre arbeidet, som forutsetter at det blir satt opp stillaser i bakgården så lenge arbeidet blir gjennomført. Oppgraderingen vil omfatte oppussing av fasaden/sikring av løs masse/murstein, bytte takrenner, bytte vinduer, sikre balkongfester, sikre luftbalkonger.

Oppgraderingen må finansieres ved hjelp av lån, og styret ber sameiets årsmøte om fullmakt til å ta opp et samlet lån (som inkluderer dagens lån på 2,5 mill kr) på inntil 5 millioner kroner for å dekke denne utgiften.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp et samlet lån (som inkluderer dagens lån på 2,5 mill kr) på inntil 5 millioner kroner for å dekke utgifter knyttet til oppgradering av bakgården.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025–2026

Det nåværende styret overtok styrets funksjoner etter årsmøtet i sameiet 11. mars 2025. Fram til årsmøtet 2026 (18. mars 2026) har styret avholdt 8 møter (inkludert møter i 2026).

1. Det nye styret ble konstituert i styremøtet 24. mars 2025. Her ble det også lagt opp til en arbeidsdeling mellom styrets representanter. Forretningsfører fra Obos deltok på styremøte i oktober 2025 for å hjelpe til med budsjettarbeidet.

2. Styret har fortsatt å følge opp tilstandsrapporter fra 2014 og 2019, med oppgradering av det elektriske anlegget i sameiet. En kabel (antagelig fra byggeåret) mellom 16A og 16 B, ble koblet ut pga. stor brannfare. De to seksjonene og fellesområdet som fikk strøm fra denne kabelen, ble i stedet koblet på en ny kabel som ble byttet ut i 2023. I desember 2025 ble det gjennomført termografisk testing og obligatorisk internkontroll av el-anlegget i fellesområder. Eierne av næringsseksjonene (som er lovpålagt internkontroll) ble tilbudt at slik kontroll ble gjennomført, mot at de selv dekket kostnaden. Tre næringsseksjoner sa ja til dette. Arbeidet ble utført av Bravida, som konkluderte med at tilstanden i gården var relativt god. Arbeid pågår med å utbedre feil og mangler som ble påpekt. Styret har pålagt eiere av seksjoner hvor TG3- og TG2-avvik er påvist, å utbedre dem. Med disse tiltakene reduseres brannfaren i gården betydelig, og sameiets forsikringspremie kan reduseres.

3. Vårdugnad ble gjennomført 12. mai 2025 og høstdugnad ble gjennomført 17. september 2025. Container ble leid inn til begge dugnadene, som ble avsluttet med sosial samling i forhagen. De som møtte opp, jobbet bra, men styret oppfordrer flere av seksjonseierne til å delta på dugnadene. Styret diskuterer om det er mulig å iverksette tiltak for at flere seksjonseiere møter opp på dugnadene.

4. Nederste del av baktrappen i UV16B ble reparert i 2025. Den var i ferd med å gå i oppløsning og kunne være lett å snuble i.

5. Utgangsdøren i UV16A ble reparert i 2025, etter at et speil i døren var blitt sparket inn. Til tross for mange runder med reparasjoner, er det dessverre et problem at døren ikke smekker igjen. Det kan se ut til at det fortsatt blir begått hærverk på døren.

6. Renovasjon: Sameiet har det siste året hatt store utfordringer med store mengder søppel. Utfordringen ser ut til å være knyttet spesielt til utleiedelene i 16A. Der er det også et problem at søppel blir hensatt i baktrappen og i bakgården, noe som er svært brannfarlig. Rotter er observert i bakgården, og slik uansvarlig søppelhåndtering av sameiets beboere er uakseptabel. Noen få seksjonseiere bruker mye tid på å rydde etter andre, og styrets medlemmer har gjentatte ganger tatt kontakt med seksjonseiere i 16A på grunn av hensatt søppel i baktrappen. Likevel har problemet økt i omfang i 2025. Vi har også hatt noe uregelmessig søppelinnhenting i vinter, noe som er meldt til Oslo kommune. Vi har også hatt et tilfelle av brannstiftelse – en søppeldunk ble brakt ut i bakgården, hvor det ble satt fyr på innholdet.

7. I løpet av året er det registrert en rekke tilfeller av hasjrøyking i bakgården, noe som er til stor sjenanse for naboene. Seksjonseiere bes om å informere leieboere om at det er forbudt å røyke hasj i Norge, og særlig i sameiets bakgård. De bes også om å unngå annen røyking i bakgården, pga sjenanse for naboene.

8. Vinduer: Noen av vinduene står oppe i allslags vær, og er ofte ikke festet med haspe. Det gir stor slitasje på allerede gamle og slitne vinduene, og det er farlig, dersom et vindu faller ned i bakgården eller på fortauet, hvor det ofte oppholder seg folk. Aktuelle seksjonseiere er varslet flere ganger, men problemet vedvarer. Styret har rykket ut flere ganger og reparert vinduer som det ikke lenger var mulig å lukke. Gjelder minst to seksjoner.

9. På grunn av store vedlikeholdsutgifter og kraftig økning i kommunale avgifter, vedtok styret å øke fellesutgiftene med 8 % fra 1. januar 2026. Seksjonseierne ble varslet i desember 2025. Det er behov for en



stor oppgradering i bakgården, og befarings er gjennomført med to firmaer for reparasjon av fasadeskader, takrenner, vinduer og eventuelt utbedring av stålbjelker over balkonger. Tilbud er ikke mottatt, og styret fortsetter i 2026 med å lage et mer omfattende grunnlag/flere grunnlag for de ulike vedlikeholdsoppgåvene.

10. Styret har sagt opp kontrakten med firmaet som vasker trappene i sameiet, med den hensikt å få en billigere avtale. Ny avtale inngås tidlig i 2026.

11. Dagens avtale med Global Connect for fiber og tv er uforholdsmessig dyr og ikke i samsvar med gjeldende medievirkelighet. Styret mottok tilbud fra Telenor Fiber i januar 2026 og vil ventelig inngå en ny og billigere avtale, som vil redusere fellesutgifter for leilighetsseksjonene. Næringsseksjonene kan også benytte seg av tilbud om nettilkobling i denne avtalen.

12. Styret jobber aktivt for å finne løsninger for ansvarlig drift i næringslokalene i bygården.

13. Styret har vært med på befarings i forbindelse med kjøp av leilighet for å kartlegge ventilasjon og mulighet for videre bruk av pipeløp mm. Styret ber om at seksjonseierne setter seg inn i hvilke regler som gjelder ved større ombygging, og at de varsler styret ved både større og mindre ombygginger.

14. I november 2025 ble det hengt opp bannere med politisk propaganda fra to vinduer i en av seksjonene i UV16A. Dette fikk stor medieoppmerksomhet, og styreleder sa i intervjuer at styret tar avstand fra slik symbolbruk. Å henge ut bannere som dekker hele eller deler av vinduer, er i strid med sameiets vedtekter. Byggets fasade skal ikke brukes til politisk agitasjon eller kommersielle formål, i henhold til kommunens skilt- og reklameforskrifter. Styret vurderte å anmelde saken, og gjorde det ikke, men hendelsen ble fanget opp av politiet, som oppsøkte sameiet for å samle inn informasjon.

15. Seksjon 5 (UV16A) og 14 (UV16B) fikk nye eiere i 2025. De ønskes velkommen.



**SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN
ORG.NR. 975443906, KLIENTNR. 5524**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 251 574	1 950 966	2 236 000	2 406 368
Andre inntekter	3	3 000	22 356	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 254 574	1 973 322	2 236 000	2 406 368
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-14 100	-10 150	-14 100
Styrehonorar	5	-70 000	-100 000	-70 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 745	-5 950	-8 000	-8 200
Forretningsførerhonorar		-99 703	-95 148	-101 000	-103 345
Konsulenthonorar		-7 475	-5 205	-15 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-213 892	-469 290	-341 000	-2 171 000
Forsikringer		-398 685	-344 633	-396 327	-443 886
Kommunale avgifter	8	-470 530	-430 620	-492 246	-513 541
Energi/fyring	9	-17 130	-20 253	-32 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 220	-185 002	-192 000	-209 000
Andre driftskostnader	10	-129 419	-122 018	-125 000	-143 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 619 669	-1 792 218	-1 782 723	-3 751 072
DRIFTSRESULTAT		634 905	181 104	453 277	-1 344 704
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 474	41 424	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-187 354	-203 536	-192 000	-167 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-140 880	-162 112	-152 000	-127 000
ÅRSRESULTAT		494 025	18 992	301 277	-1 471 704
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		494 025	18 992		



SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN ORG.NR. 975443906, KLIENTNR. 5524

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 483	65 147
Forskuddsbetalte kostnader		16 416	19 461
Driftskonto OBOS-banken		433 667	111 380
Sparekonto OBOS-banken		119 986	115 942
SUM OMLØPSMIDLER		591 552	311 930
SUM EIENDELER		591 552	311 930
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 024 549	-2 518 574
SUM EGENKAPITAL		-2 024 549	-2 518 574
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 538 478	2 698 936
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 538 478	2 698 936
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 020	22 675
Leverandørgjeld		58 658	107 817
Påløpte renter		945	1 076
SUM KORTSIKTIG GJELD		77 623	131 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		591 552	311 930
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2026

Styret i Sameiet St. Hanshaugterrassen

André Severin Johansen /s/

Johan Flemming Ragnvald Hals /s/

Tove Gravdal /s/

Lise Cathrin Bakke /s/

Ida Kristina Hammarlund /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 186 692
Forretningslokale	707 580
Kabel-TV / Internett	201 756
Leie av fellesareal	74 678
Trappevask	80 868
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 251 574

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	3 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 2024/2025	-70 000
SUM STYREHONORAR	-70 000

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-10 745
SUM REVISJONSHONORAR	-10 745

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 150
Drift/vedlikehold VVS	-16 571
Drift/vedlikehold elektro	-128 537
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 838
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 796
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-213 892

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-353 343
Feie- og tilsynsgebyr	-6 804
Renovasjonsgebyr	-110 382
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-470 530

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-17 130
SUM ENERGI / FYRING	-17 130

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Container	-10 181
Vakthold	-3 870
Renhold ved firmaer	-104 741
Andre driftskostnader	-501
Andre kontorkostnader	-180
Gave, fradragsberettiget	-679
Bank- og kortgebyr	-2 742
Øreavrounding	0
Velferdskostnader	-526
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-129 419

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	38 286
Renter av driftskonto i OBOS-banken	825
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 044
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 036
Andre renteinntekter	283
SUM FINANSINNTEKTER	46 474



NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-187 354
SUM FINANSKOSTNADER	-187 354

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 AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2019	-3 522 000
Nedbetalt tidligere	823 064
Nedbetalt i år	160 458
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 538 478

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-02 14:35:47 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

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 vår valideringsverktøy for digitale signaturer.

16 av

26 av 26 sider
Bilaget Sj. Hanshaugterrassen - Revisjonsberetning 2025.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: 1KQJ1-BNEW2-3WBSS-TCE24-DES8E-D57D8



Fra: André Severin Johansen <andre@arkpro.no>
Sendt: 5. oktober 2015 16:09
Til: PBE Postmottak
Emne: anmodning om veiledning ifht søknadsplikt/ melde mulig ulovlig bruk - 217/380

Hei,

jeg viser til telefonsamtale med saksbehandler i dag, hvor vi ble enige om å sende inn en skriftlig anmodning om veiledning/uttalelse.

Jeg er styreleder i St.Hanshaugterrassen boligsameie som omfatter Geitmyrsveien 1, Ullevålsveien 16b og 16a. Langs fasadene i 1 etasje mot ullevålsveien og waldemar thranesgate er det i 1. etasje Forretningslokaler. Disse har i forrige reguleringsplan fra 1978 (tror jeg) klart påtegnet formålet forretning. Det utløser normalt behov for en søknad om bruksendring om man skal feks. ha servering eller tjenesteytende servicenæring.

Lokalene og fasadene er relativt uforandret siden byggeåret, med tre-etasjeskillere mot krypkjeller og en to-trinns trapp opp midt i lokalene (langs senter bærevegg).

I dag brukes disse lokalene til Massasje, solstudio, frimerkebutikk, og hudpleie. Alle mener de er innenfor formålet fordi lokalene har vært brukt til dette i flere år fordi noen har sagt at de er næringslokaler. Slik jeg ser det er det en næringsseksjon etter eierseksjonsloven, men iht PBL regulert til formålet forretning. Og det vil da normalt kreve en søknad om bruksendring og dispensasjon fra formålet å endre bruken. I tilfellet solstudioet er det også forhold hvor lokalet er uten betjening, men står åpent for publikum store deler av døgnet, kun med en ambulerende vaskehjelp, som er uklar ofht. søknader og krav. Her er det også en utfordring i at det fra vel 8 båser kun er en rømningsvei.

Styret har vha. sameiets vedtekter oppfordret samtlige næringsseksjonseiere å bringe søknader og lokalenes tilstand i orden iht plan og bygnings-lovverk, arbeidstilsyn og bydelen, men har ikke fått den tilbakemeldingen vi ønsker og ser nå på mulige konsekvenser av brudd på lovlighet. Styrets ønske er å tvinge dagens eiere til å fraflytte sine lokaler, slik at nye seriøse drivere som de som har begynt å søke i seksjon 002, kan få bidra til at denne sentrale





bygården på st.hanshaugen kan huse gode tilbud til bydelens befolkning, med tilbakeførte fasader og åpne fasader i 1. etasje.

Vi trenger derfor Plan og Bygningsetatens syn på krav om søknadsplikt ved bruksendring, og evt disp fra formålet. Vedlagt er bilder fra 1. etg slik den fremstår i dag, samt noen historiske bilder slik vi ønsker å tilbakeføre den.

mvh



André Severin
Johansen



Kristian, Ullensvaalveien
Styreleder i St.Hanshaugterrassen
Boligsameie,





Foto: ukjent person

Oslo

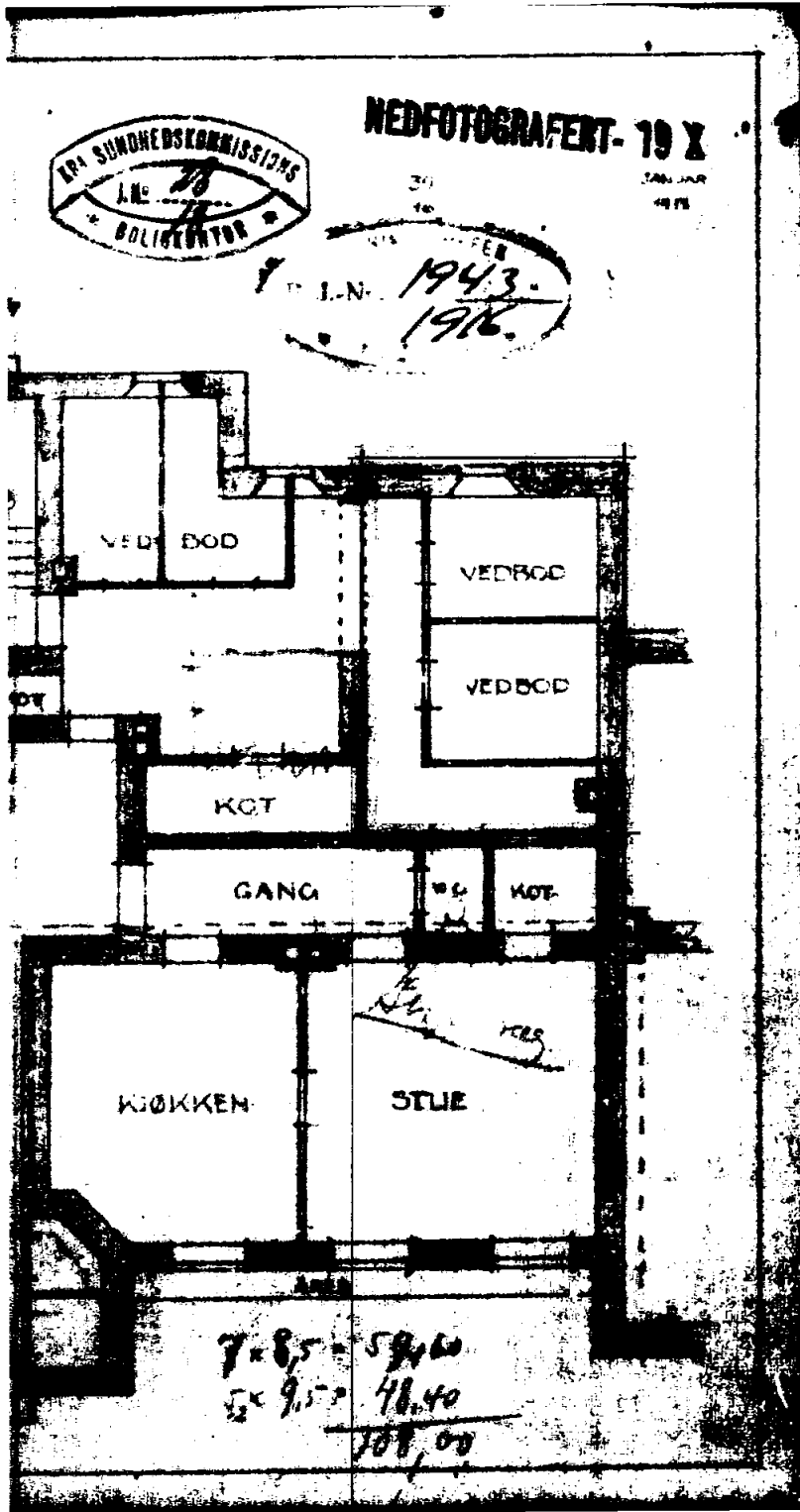


Vedlegg



Med vennlig hilsen
André Severin Johansen
Arkitekt MNAL
Andre@arkpro.no

Torggata 11 / 0181 Oslo / Norway / Tel.: 92628668 / www.arkpro.no



Geitemyrsvn. 1

seksjon 22 -
tilleggsdel



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim