



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 870 323
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Hafrsfjordsgate 24 26
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 456 132	3 118 854
Sum inntekter		4 456 132	3 118 854
Kostnader			
Lønnskostnad		154 035	96 985
Annen driftskostnad		3 425 080	2 696 532
Sum kostnader		3 579 115	2 793 517
Driftsresultat		877 016	325 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 518	27 015
Sum finansinntekter		28 518	27 015
Annen finanskostnad		64 394	48 197
Sum finanskostnader		64 394	48 197
Netto finans		-35 876	-21 182
Ordinært resultat før skattekostnad		841 140	304 155
Ordinært resultat etter skattekostnad		841 140	304 155
Årsresultat		841 140	304 155
Totalresultat		841 140	304 155
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		841 140	304 155
Sum overføringer og disponeringer		841 140	304 155



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 864 247	3 864 247
Sum varige driftsmidler		3 864 247	3 864 247
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 864 247	3 864 247
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		50 834	54 960
Andre fordringer		282 603	415 465
Sum fordringer		333 437	470 425
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 632 768	815 184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 632 768	815 184
Sum omløpsmidler		2 966 205	1 285 609
SUM EIENDELER		6 830 452	5 149 856

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		425 000	425 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		425 000	425 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 705 197	2 864 057
Sum opptjent egenkapital		3 705 197	2 864 057
Sum egenkapital		4 130 197	3 289 057
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 281 271	1 539 503
Sum annen langsiktig gjeld		2 281 271	1 539 503
Sum langsiktig gjeld		2 281 271	1 539 503
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		649	249
Leverandørgjeld		144 463	276 737
Annen kortsiktig gjeld		273 872	44 310
Sum kortsiktig gjeld		418 984	321 296
Sum gjeld		2 700 255	1 860 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 830 452	5 149 856



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 440240

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 870 323
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Hafrsfjordsgate 24 26
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 930 870 323
AS Hafrsfjordsgate 24 26

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 456 132	3 118 854
Sum inntekter		4 456 132	3 118 854
Kostnader			
Lønnskostnad		154 035	96 985
Annen driftskostnad		3 425 080	2 696 532
Sum kostnader		3 579 115	2 793 517
Driftsresultat		877 016	325 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 518	27 015
Sum finansinntekter		28 518	27 015
Annen finanskostnad		64 394	48 197
Sum finanskostnader		64 394	48 197
Netto finans		-35 876	-21 182
Ordinært resultat før skattekostnad		841 140	304 155
Ordinært resultat etter skattekostnad		841 140	304 155
Årsresultat		841 140	304 155
Totalresultat		841 140	304 155
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		841 140	304 155
Sum overføringer og disponeringer		841 140	304 155



Organisasjonsnr: 930 870 323
AS Hafrsfjordsgate 24 26

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 864 247	3 864 247
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 864 247	3 864 247
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		50 834	54 960
Andre fordringer		282 603	415 465
Sum fordringer		333 437	470 425
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 632 768	815 184
Sum omløpsmidler		2 966 205	1 285 609
SUM EIENDELER		6 830 452	5 149 856
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		425 000	425 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		425 000	425 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 705 197	2 864 057
Sum opptjent egenkapital	3 705 197	2 864 057
Sum egenkapital	4 130 197	3 289 057
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 281 271	1 539 503
Sum annen langsiktig gjeld	2 281 271	1 539 503
Sum langsiktig gjeld	2 281 271	1 539 503
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	649	249
Leverandørgjeld	144 463	276 737
Annen kortsiktig gjeld	273 872	44 310
Sum kortsiktig gjeld	418 984	321 296
Sum gjeld	2 700 255	1 860 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 830 452	5 149 856



Organisasjonsnr: 930 870 323
AS Hafrsfjordsgate 24 26

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 2023, 24. mai kl 18:00

5641 Hafrsfjordgate 24/26 AS

Sted/tidspunkt: Havesalen på Frogner Hovedgård (Oslo Bymuseum)



Til aksjonærene i Hafrsfjordgate 24/26 AS

Velkommen til generalforsamling, onsdag 24. mai 2023 kl. 18:00 i Havesalen på Frogner Hovedgård (Oslo Bymuseum).

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen, stemme over forslag til vedtak, og velge det styret som skal forvalte Hafrsfjordgate 24/26 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Hafsfjordgate 24/26 AS
avholdes onsdag 24. mai 2023 kl. 18:00 i Havesalen på Frogner Hovedgård.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nytt punkt 7 til paragraf 4 i vedtekter, Bruksrett til parkeringsplass og bakhage. Forslag fra styret
- B) Presisering paragraf 4 punkt 3 i vedtekter, Ordensregler, dyrehold. Forslag fra Styret
- C) Forlag og endring av paragraf 4 punkt 3, Ordensregler. Forslag om å tillate dyrehold. Forslag fra Kjøstvedt og Varpe
- D) Forslag til endring av valgkomite ordningen, nedlegge komiteen evt innføre tidsbegrensning. Forslag fra Sand og Drøsdal

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 17.04.2023
Styret i Hafsfjordgate 24/26 AS

Jon Stærkebye /s/ Knut Jørgen Labori /s/ Robert Beer Rafn /s/ Eric Sundqvist /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Stærkebye (på valg)	Bygdøy Allé 73 B
Styremedlem	Knut Jørgen Labori	Hafrsfjordgata 24 A
Styremedlem	Robert Beer Rafn	Hafrsfjordgata 24 A
Styremedlem	Eric Sundqvist	Hafrsfjordgata 26 A
Varamedlem	Kristin Hoff Hadland (på valg)	Hafrsfjordgata 24 B
Varamedlem	Helge Hoel (på valg)	Hafrsfjordgata 24 B

Valgkomiteen

Eva Falleth (på valg)	Hafrsfjordgata 24 A
Hilde Skredtveit Moen (på valg)*	Hafrsfjordgata 26 B
Ola Kristiansen Varpe (på valg)	Hafrsfjordgata 26 A

*) Solgt leilighet i februar/mars

Vibbo

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

Dugnadskomiteen

Eva Falleth, Christine Bar, Beatrice Bendixen og Randi Wiggen Hoel utgjør kjernen i dugnadskomiteen som organiserer dugnaden og arrangerer sommerfesten hvert år. Dugnadsgjengen legger ned mye innsats med bl.a. å rydde og rake løv, plante blomster, vedlikeholde hagebenker, som bidrar til et godt bomiljø hos oss.

Generelle opplysninger om Hafrsfjordgate 24/26 AS

Aksjeselskapet består av 37 leiligheter og ett forretningslokale knyttet til aksjer. Hafrsfjordgate 24/26 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930870323, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 456 & 457

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad da vi bl.a er knyttet til fjernvarme som leveres av Hafslund Celcio.

Hafrsfjordgate 24/26 AS har ingen ansatte.



Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger som beskrevet i Aksje- og Borettslagsloven.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Aksjeselskapets revisor er BDO AS. Boligselskapets rådgiver er Caroline Lindén. Asgeir Tannum har fungert som rådgiver fra februar da Caroline Lindén har permisjon.

Styrets arbeid

Det har i 2022 vært avholdt 10 styremøter. Styret har også hatt en del telefonisk/email-kontakt utover styremøter. Det er også arrangerte et beboermøte.

2022 har vært et år med mye arbeid forbundet med bl.a. rehabilitering av leiligheter, uforutsette skader, forsikringssaker og oppgaver i forbindelse med oppgraderingen av heisene.

Styret har forvaltet og håndtert bl.a. følgende oppgaver i 2022/23:

- Fulgt opp vedtak fra sist generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling
- En del saksbehandling i forbindelse med innkomne saker fra aksjonærene, spesielt i forbindelse med rehabilitering av leiligheter.
- Mye arbeide relatert til mange stopp og skader på heisene
- Oppdatert vedlikeholdsplan for selskapet de neste 5 årene, bl.a. etter innspill fra beboerne.
- En del forsikringssaker relatert til fuktskader/tak
- Mye arbeide i forbindelse med salg/inn-/utflytting og oppussing av leiligheter
- Ventilasjonsproblematikken og kartlegging av ventilasjons forhold i leilighetene.
- Bekjempelse av rotteplager i kjellere, spesielt i krypkjeller i oppgang 24. En har foretatt sikring av stakekummer både i oppgang 24 og 26. I tillegg har en også tett mange hull i skillevegger etter at håndverkere har etablert nye opplegg for både elektro og nye røropplegg i forbindelse med rehabiliteringer etter oppussing. Det er ikke blitt observert rotter i kjellere etter januar i år.
- Elektroinspeksjon (EM Elektro) og korrigerer avvik i henhold til rapport.
- Ellers en del saker i forbindelse med driften av boligaksjeselskapet.
- Etablert 3 utleieboder på loft. Vi disponerer nå 10 utleieboder på loft og to i kjeller, total 12 utleieboder. Alle er pt utleide.

HMS

Styret benytter OBOS' HMS system til å følge opp HMS arbeide.

Den årlige vernerunden er gjennomført i alle fellesarealer. Vernerunden er gjennomført i henhold til de relevante sjekklister utarbeidet av OBOS for vernerunde og risikoområder.



Det er avholdt én brannøvelse. Øvelsene viser at beboere er godt kjent med våre brannforskrifter.

Alle leiligheter skal ha minst ett brannslukkeapparat og én røykvarsler i henhold til forskrifter. Styret har inngått en avtale om pålagt kontroll av alle brannslukkere i fellesarealer og i leilighetene med Brakon (tidligere Nokas Brannkonsult).

Styret ønsker også å minne alle om at det er forbudt å lagre gjenstander i fellesområder inklusive trappeløp. Styret vil fjerne alle hensatte gjenstander i fellesområder uten forvarsel. Dette gjelder ikke barnevogner (en per barn) eller rullatorer som står lagret under trappeløp i oppgangene. Disse må ikke plasseres slik at de ikke er til hinder for andre beboere.

Styret oppfordrer alle til å følge retningslinjer fra renovasjonsetaten omkring kildesortering. Gebyr kan bli ilagt ved overtredelse. Det observeres at beboere fra tid til annen plasserer avfall på utsiden av søppelkasser, noe som ikke skal forekomme.

Beboere som røyker, bør bevege seg vekk fra inngangsdører, balkonger og andre steder som sjenerer andre beboere, og bes om ikke å kaste sigarettstumper/brukte snusposer på bakken. Beboere skal også informere besøkende og evt. håndverkere om dette.

Vi har felles bakhage med felles driftsansvar med de tre andre nabogårdene. Alle beboere oppfordres til å ta hensyn til dette når de benytter vår felles hage med øvrige gårder. Håndverkere skal ikke benytte parkering i bakgård med mindre dette er særskilt avtalt med de som disponerer plassen eller styret. Hundelufting i hage/plen er ikke tillatt. Retningslinjer for bruk av felles bakhage er tilgjengelig på VIBBO.

Vaktmester

AS Hafrsfjordgate 24/26 har avtale om vaktmestertjenester med Viken Renhold og Vaktmestertjenester. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må de enkelte beboerne regne med å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester, uavhengig av oppgaver.

Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Rene Rom AS om renhold av fellesarealene. Styret har besluttet å inngå ny avtale for renhold med Viken Renhold, da vi har hatt en del dårlig erfaring med Rene Rom det siste året. Viken Renhold har overtatt fra 1. april 2023.

Parkering

Aksjeselskapet har 12 parkeringsplasser og 3 garasjeplasser som leies ut etter ansiennitet. Ved ledige plasser vil de bli utlyst, og tildeling skjer i henhold til vedtekter. Styret vil minne om at det ikke er tillatt med fremleie av garasjer og parkeringsplasser.

TV-og bredbåndtjenester

Homenet AS er aksjeselskapets leverandør av bredbåndtjenester. RiksTV er aksjeselskapets leverandør av TV-tjenester. Ved salg av leiligheter skal alt utstyr forbli i leilighetene da dette tilhører selskapet. Vi har sagt opp denne avtalen og inngått ny avtale med Telenor fra 1.6. 2023. Ny avtale gir hver enkelt større valgfrihet til innhold og



hastighet på internett, og var det rimeligste og mest oversiktlige tilbudet etter en anbudsrunde mellom de som leverer fibertjenester i området.

Nøkler / skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Navneskilt til postkasse kan kjøpes hos jernvarehandel eller tilsvarende. Skilt til ringetablå bestilles og monteres av styret. Utforming og størrelse i henhold til standard. Ved spørsmål, ta kontakt med en i styret eller se gårdens hjemmeside.

Hjemmeside

Aksjeselskapet benytter VIBBO som selskapets informasjonsside på vibbo.no, samt en facebookgruppe, <https://www.facebook.com/groups/hafrsfjordgate/> for mer sosial informasjon.

Kommunikasjon

Styret benytter OBOS' sin portaltjeneste, VIBBO. Styret benytter denne portalen for å sende ut all informasjon, det er derfor viktig at beboere holder kontaktdetaljer oppdatert (epost, adresse og mobilnummer).

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87078852. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og kartlegge årsaken til skaden (hvis mulig). Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post til forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Egenandel er i dag 10 000 kr. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Salg av leiligheter

Det er omsatt 3 leiligheter i 2022 i tillegg til nye eier av forretningslokalet. Vi ønsker nye aksjonærer velkommen til boligaksjeselskapet. Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. En leilighet har vært utleid i 2022. Utleie av boenheter tillates i henhold til selskapets vedtekter.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Vedlikehold

I henhold til vedtak på siste års generalforsamling har styret arbeidet videre med vedlikeholdsplanen for kommende år. Dette var hovedtema på beboermøte som ble avholdt i begynnelsen av mars i 2023..

Følgende oppgaver har blitt utført og avsluttet i 2022

- Justering av sirkulasjon varmeanlegg pågår kontinuerlig for å sikre varme til alle leiligheter.
- Skiftet ekspansjonskammer for varmt vann i oppgang 24
- Reparasjon/vedlikehold tak-nedløp, oppgang 26B, spesielt i hjørne i bakgården
- Etablert røyksug på 6 piper, fjernet også alle gamle skap fra GET/Telia i baktrapp oppgang 26B
- EL kontroll, hovedsikringssskap
- Utførte reparasjon av samtlige piper med skader samtidig som montering av røyksug. Betydelig beløp ble spart i forhold til estimert budsjett. Det gjenstår en pipe i oppgang 24A som krever noe mer omfattende rehabilitering.
- Diverse vedlikehold av heiser, antatatte stopp anslås til 6-7, flere av lenger varighet pga problemer med tilgang til reservedeler.
- Etablert kantstein langs bed i oppgang 24
- Etablert utleieboder på loft
- Diverse mindre vedlikeholdsoppgaver

Fremtidige vedlikeholdsplaner

Styret har oppdatert selskapets vedlikeholdsplaner med utgangspunkt i tidligere oversikter. Styret har valgt å prioritere de mest prekære oppgavene.

For 2023 vil styret prioritere følgende oppgaver;

- **Oppgradering av heiser** som følge av pålegg fra heiskontrollen som omfatter bl.a. sikring av dør (lystlist) og en oppgradering av heisenes styringssystemer, for å sikre operative heiser. På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt en full oppgradering av alle heisene. Dette omfatter en oppgradering av elektronikk/styringssystem, hydraulikk og fotocellelister. Dette alternativet betyr at heisene kan betraktes som «nye» med 5 års garanti.
- Etablere/oppgradere digitale målere for varme/radiatorer. Dette vil være nødvendig for å kunne benytte eksisterende beregningsmodell for varme. En planlegger å ha installert dette til fyringssesongen 2023-24 starter
- Rehabiliterer pipen i oppgang 24A mot Bygdøy alle 73A. Vi har fått tillatelse fra nabogård til å benytte takterasse for tilgang til pipe noe som betyr at vi vil spare betydelige kostnader til stilas.
- Etablert vannmålere på hovedledninger, allerede utført. Oslo kommune har godkjent installasjonen.
- Lysarmatur baktrapper.
- Skifte feie-/sotluker som er i dårlig forfatning.
- Annet forefallende vedlikehold.

Tabell under viser vedlikeholdsoppgaver for 2023 og 2024 bl.a. etter innspill fra beboermøte.



Planlagte vedlikeholdsoppgaver 2021-2027	Prioritet	2022	2024			2025	2026	2027 og senere	Sum		
			HMS relatert	Vedlikehold Oppgradering	Heis Egen fordelings røpstat				2023-2027	2023-2027	
Oppgradering EL-tavler	HMS		615,000					615,000	615,000		
Ei-bil ladere/infrastruktur	Oppgradering			450,000				450,000	450,000		
Kostnader til leilagere med p plass(15)				225,000				225,000	225,000		
Støtte Oslo ommune				75,000				75,000	75,000		
Kostnad til aksjeboligselskap/ Ei-bil	Oppgradering			150,000				150,000	150,000		
Full oppgradering heis styringsystem	HMS							3,200,000	3,200,000		
rehabilitering av piper, røysug, pipehatt											
RVP	Utført	329,095							329,095		
Piper EI	Utført	290,807							290,807		
Kranbil	Utført	79,359							79,359		
Rehabilitering piper	HMS										
Regalitering pipe nr 1/oppgang 24A	HMS							75,000	75,000		
Utsifting radiatormålere/digitale	Kost							1,000,000	1,000,000		
Vannmålere(inntjening < 1 år)	Utført							120,000	120,000		
Utsifting ringeanlegg	HMS/Bevaring							150,000	150,000		
EL-kontroll	Utført	45,000							45,000		
Skitte Feie-/Sotuker	Utført	15,000						75,000	90,000		
Lys baktrapper	HMS							60,500	60,500		
Lys kjeller	HMS			156,000				156,000	156,000		
Lys loft	HMS			145,000				145,000	145,000		
Lys hovedoppganger	HMS			75,000				75,000	75,000		
Sykkelparkering foran ved inngangene	Forskjønnelse						250,000	250,000	250,000		
Beligningsstein inngangspartier	Forskjønnelse						300,000	300,000	300,000		
Maling baktrapper	Forskjønnelse			400,000				400,000	400,000		
Maling Hovetrapper	Forskjønnelse						400,000	400,000	400,000		
Nye ytterdører, 4 stk	Forskjønnelse						100,000	100,000	100,000		
Nye inngangsdører til leiligheter	Forskjønnelse										
Nye dører baktrapper leiligheter	Forskjønnelse										
Nytt gjerde foran(samme type som eksistrende)	HMS			150,000				150,000	150,000		
Nytt avfallsystem, nedgravd	HMS						200,000	200,000	200,000		
Rydder sykkelbod	Annet										
Etablering av hobbyrom	Annet						50,000	50,000	50,000		
Etablere dekkbod, 26A	Annet						20,000	20,000	20,000		
Nye Boder-loft	Annet						15,000	15,000	15,000		
Boder vasketjeller oppgang 26A	Annet						100,000	100,000	100,000		
Rydder i forhage 24B-26B,A	Annet						50,000	50,000	50,000		
Male gjerde hagen	Krever enighet med de andre gårdene			50,000				50,000	50,000		
Nye bord i hage				25,000				25,000	25,000		
Sykkelkur i bakgård med tak											
Besjære trær/hekk i bakgård				25,000				25,000	25,000		
Krukker, planter	Forskjønnelse										
SUM planlagte og prioriterte oppgaver vedlikeholdsoppgaver per år				1,791,000			550,000	550,000	535,000	7,156,500	9,498,261

I tillegg vil vi utføre periodisk vedlikehold av varmeanlegg, brannvarslingsanlegg, heiser og utføre mindre og prekære vedlikeholdsoppgaver fortløpende

Annen viktig informasjon

Vibbo: Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret og dele informasjon med andre beboere.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til driftsinntekter/-kostnader

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte satser. Avvik mot budsjett skyldes innkreving av eiendomsskatt som ikke var inkludert i budsjettet.

Driftskostnadene er kr 1 232 320,-, lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre forbruk til drift og vedlikehold, spesielt til piper og senere oppstart av heisprosjektet. Kostnader til kommunale avgifter avviker omtrent tilsvarende innkrevingen for eiendomsskatten.

Finanskostnader er over budsjett grunnet renteøkning i OBOS-banken.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 547 221,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 340 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av heiser (3 200 000 kr), oppgradering av lysarmatur i baktrapper (65 000 kr) og rehabilitering av pipe i oppgang 24A (75 000kr). Kostnader for oppgradering av heiser fordeles etter egen fordelingsnøkkel.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13% for renovasjon, 23,4% for vann- og avløp og feiegebyret er redusert med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.



Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hafrsfjordgate 24/26 AS.

Lån

Hafrsfjordgate 24/26 AS har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

A-konto oppvarming ble også økt med 74% fra 1.1.2023, men dette påvirker ikke boligselskapet sitt regnskap.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Hafrsfjordsgate 24 26

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Hafrsfjordsgate 24 26.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapets 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

Johan Henrik Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y0005-LECHC-EON0Z-BVZDW-EBBNQ-DIACG



AS HAFRSFJORDSGATE 24 26
ORG.NR. 930 870 323, KUNDENR. 5641

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 829 840	3 108 554	4 133 000	2 707 679
Kapitalinnkalling		1 600 000	0	0	1 600 000
Andre inntekter	3	26 292	10 300	2 000	2 200
SUM DRIFTSINNEKTER		4 456 132	3 118 854	4 135 000	4 309 879
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-11 985	-19 035	-19 035
Styrehonorar	5	-135 000	-85 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-9 521	-8 408	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-86 735	-84 290	-88 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-55 791	-41 875	-70 000	-85 000
Drift og vedlikehold	8	-1 706 517	-1 161 540	-3 245 000	-4 197 500
Forsikringer		-228 705	-184 503	-230 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-755 818	-705 411	-455 900	-526 000
Energi/fyring	10	-64 497	-56 141	-50 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-264 508	-211 865	-230 000	-250 000
Andre driftskostnader	11	-252 989	-242 501	-274 500	-323 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 579 115	-2 793 517	-4 811 435	-5 966 035
DRIFTSRESULTAT		877 016	325 337	-676 435	-1 656 156
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 518	27 015	0	0
Finanskostnader	13	-64 394	-48 197	-28 000	-59 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-35 876	-21 182	-28 000	-59 000
ÅRSRESULTAT		841 140	304 155	-704 435	-1 715 156
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		841 140	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 692 647	3 692 647
Tomt		171 600	171 600
SUM ANLEGGSMIDLER		3 864 247	3 864 247
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		50 834	63 141
Kundefordringer		0	36 129
Forskuddsbetalte kostnader		272 769	257 144
Energiavregning	15	9 834	114 011
Driftskonto OBOS-banken		2 517 001	51 145
Sparekonto OBOS-banken		115 767	764 039
SUM OMLØPSMIDLER		2 966 205	1 285 609
SUM EIENDELER		6 830 452	5 149 856
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	425 000	425 000
Opptjent egenkapital		3 705 197	2 864 057
SUM EGENKAPITAL		4 130 197	3 289 057
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 281 271	1 539 503
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 281 271	1 539 503
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		117 534	44 310
Leverandørgjeld		144 463	276 737
Påløpte renter		649	249
Annen kortsiktig gjeld	18	156 338	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		418 984	321 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 830 452	5 149 856
Pantstillelse	19	7 620 000	7 620 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 17.04.2023
Styret i AS Hafsfjordgate 24/26

Jon Stærkebye /s/ Knut Jørgen Labori /s/ Eric Sundqvist /s/ Robert Beer Rafn /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	2 159 868
Eiendomsskatt	294 488
Parkeringsleie	136 080
Drift heis	132 384
Garasje	65 520
Boder	41 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 829 840

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Diverse	9 387
Gebyr	165
Diverse, viderefakturering av kostnader	13 155
Nøkler	3 600
Skilt	350
Utleie	-365
SUM ANDRE INNTEKTER	26 292

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 035

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 2021/2022, og er på kr 135 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 863, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 521.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-35 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 730
Obos Prosjekt	-5 811
SUM KONSULENTHONORAR	-55 791

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Heisrehabilitering, pågår ved årsskifte	-135 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-135 000
Drift/vedlikehold bygninger	-454 095
Drift/vedlikehold VVS	-47 518
Drift/vedlikehold elektro	-311 437
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-161 977
Drift/vedlikehold heisanlegg	-224 213
Drift/vedlikehold brannsikring	-358 128
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 834
Kostnader dugnader	-2 315
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 706 517



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-294 540
Vann- og avløpsavgift	-294 281
Feieavgift	-7 054
Renovasjonsavgift	-159 943
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-755 818

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-64 497
SUM ENERGI / FYRING	-64 497

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-23 725
Container	-5 066
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 684
Vaktmestertjenester	-109 982
Renhold ved firmaer	-87 696
Andre fremmede tjenester	-614
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 863
Andre kontorkostnader	-2 032
Bankgebyr	-2 858
Velferdskostnader	-1 470
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-252 989

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 728
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	208
Andre renteinntekter	24 468
SUM FINANSINNTEKTER	28 518

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-64 394
SUM FINANSKOSTNADER	-64 394

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

Kostpris/Bokf.verdi 1930.	1 144 000
Tilgang 2010	2 720 247
Overført tomt 2018	-171 600
SUM BYGNINGER	3 692 647

Tomten ble kjøpt i 1930.

Gnr.212/bnr.456 og 457.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING (avregn.periode 01.06.22 - 31.05.23)****INNETEKTER pr 31.12.22**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-335 034
SUM INNETEKTER	-335 034

KOSTNADER pr 31.12.22

Administrasjon	13 066
Fjernvarme	280 771
Strøm, målepkt.1239788 og 1240012	51 031
SUM KOSTNADER	344 868

SUM ENERGIAVREGNING 9 834

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 425 000 fordelt på 425 aksjer à kr 1000

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere

Aksjekapitalen pr. 1.1.2019 for 425 aksjer à kr. 1000:	425 000
SUM AKSJEKAPITAL	425 000

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,2 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018 -750 000

Nedbetalt tidligere 212 207

Nedbetalt i år 70 454

-467 339

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,2 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 1 498 290

Nedbetalt i år 182 404

-819 306

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,2 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022 -1 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 5 374

-994 626

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 281 271****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad -156 338

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -156 268**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 2 281 271

TOTALT 2 281 271

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 3 692 647

Tomt 171 600

TOTALT 3 864 247



3 Godtgjørelse til styret for 2022

Styregodtgjørelse vedtas i etterkant av året som har gått. Godtgjørelsen som er foreslått inngår i styrets budsjett. Valgkomiteen anbefaler samme godtgjørelse for styrearbeidet i 2022 som i 2020 og 2021. Rammen for styregodtgjørelse i 2022 foreslås til kr 135 000. Forslag til fordelinger:

Styremedlem	Navn	Honorar
Styremedlem	Jon Stærkebye	100 000 kr
Styremedlem	Knut Jørgen Labori	10 000 kr
Styremedlem	Robert Rafn	10 000 kr
Styremedlem	Eric Sundqvist	10 000 kr
Varamedlem	Helge Hoel	2500 kr
Varamedlem	Kristin Hoff Hadland	2500 kr

Valgkomiteen anbefaler neste års generalforsamling at rammen for godtgjørelse til styret for 2023 reduseres til 75 000 fordi ny foreslått styreleder er fra aksjeselskapet.

4 INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag: Nytt punkt 7 til § 4- Boret og Utleie

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: 2/3 flertall

§ 4.7 Avtale om bruksrett til parkeringsplass og bakhage

AS Hafrsfjordgata 24/26 og AS Bygdø Allé 73 har inngått avtale om bruksrett til parkeringsplass og bakhage. Etter avtalen disponerer AS Bygdø Allé 73 eksklusivt 1 ½ parkeringsplass på grunnen tilhørende AS Hafrsfjordgata 24/26 i felles bakgård. Betingelsen for dette er at AS Hafrsfjordgata 24/26 har bruksrett på lik linje med AS Bygdø Allé 73 til opparbeidet bakhage (grøntareal) på grunnen til AS Bygdø Allé 73 i felles bakgård. Under forutsetning av at bakhage og parkeringsplasser består i vesentlig samme form og omfang som i 1999 betales det ikke leie for bruken. De relevante arealene er markert på kart som følger som vedlegg til vedtektene (Blå boks-BA 73 A&B)



Begrunnelse:

Det ble vedtatt på årsmøtet i 2022 om å vedtektsfeste dette i selskapets vedtekter for å unngå fremtidige konflikter forbundet med inngåtte avtale av 1999.

I 1999 var det en enighet mellom de fire gårdene om at daværende hage ble omgjort til dagens tørkeplass, mens daværende tørkebåser (9 stk) ble etablert til det som i dag er felles bakhage. Det var mao et arealbytte slik at en liten hage ble tørkeplass, men store arealer til tørkebåser ble hage.

Vedtaket fra sist årsmøte:

Styret får mandat til å utarbeide en likelydende klausul som regulerer inngåtte avtaler mellom de to selskapene for felles benyttelse av bakhagen og parkering.

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas

Det er en forutsetning ved vedtakelsen av endringen at BA73 også vedtar likelydende vedtektsbestemmelse slik at vi ikke trenger å gjennomføre endringen om BA73 ikke gjør det samme.

Tilføyelsen er i tråd med ordlyden i vedtaket og brevet fra 1999 og i henhold til vedtak på årsmøtet 2022.



B) Forslag til presisering av Vedtektene punkt 4.3 Ordensregler

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: 2/3 flertall

Bakgrunn

Styret foreslår at ordlyden presiseres slik at det ikke skapes tvil om formålet med paragrafen.

Dagens ordlyd:

«4.3 Ordensregler

- *Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.»*

Styrets forslag til endring:

4-3 – ordensregler

«1. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

2. Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.»

Begrunnelse: Forbudet mot dyrehold må tydeliggjøres, forslaget er kun en presisering slik at det ikke oppstår misforståelser.

Styrets oppfatning er også at dette vil gi styret nødvendige retningslinjer i forbindelse med evt. søknader om dyrehold.

Forslag: Styrets forslag vedtas

C) Forslag til endring av vedtekt vedrørende dyrehold - Hafrsjørdgata 24/26

Forslagsstiller: Ola Varpe og Anne Mette Kjøstvedt oppgang 26A

Flertallskrav: 2/3 flertall

Dagens regler

I dag er det forbud mot dyrehold i Hafrsjørdgata 24/26. Denne vedtekten ønskes endret, men fortsatt beholde visse forutsetninger. Det står følgende i dagens vedtekter:

4.3 Ordensregler

«Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.»

Og videre i husordensreglene våre:

«Det er ikke lov å lufte hunder i gårdsrommene.»



I dag gjøres det unntak fra denne vedtekten ved at styret tillater hunder i $\frac{3}{4}$ av oppgangene pga allergi i den fjerde. Vi flyttet inn i denne fjerde oppgangen og fikk etter en lengre prosess med styret (hvor styret har brukt penger på advokater?) valget mellom å avlive eller omplassere hunden vår. Vi måtte til vår store fortvilelse velge sistnevnte for å kunne fortsette å bo her. Avslaget kom alene på bakgrunn av allergi i leiligheten over oss.

Videre argumenterer styret for at tillatelsen i de andre oppgangene kan trekkes tilbake om en allergiker flytter inn i den aktuelle oppgangen.

Bakgrunnen for forslaget

Vi kjøpte leiligheten vår av et par med både hund og katt boende i leiligheten fast i over 10 år. Styret begrunner blant annet avslaget vårt med at tidligere eier aldri hadde søkt om dyrehold (dette bestrider tidligere eier), og at vedkommende også ville fått avslag. For oss virker det nærmest som en logisk umulighet at allergikeren har bodd i samme oppgang som noen med dyrehold i over 10 år, men først nå argumenterer for at dette er en vesentlig ulempe for vedkommende. Det fremstår som svært vilkårlig at en eventuell ulempe skal fortone seg annerledes nå enn hva den har gjort ved tidligere behandlinger, i hvert fall når berørt part sitter i dagens styre.

Det må også påpekes at vedtekten i dag er vag - selv om styrets advokater mener noe annet. Bestemmelsen er inntatt i vedtektenes kapittel om «*Ordensregler*» og forutsetter at *selv om* det er vedtatt forbud mot dyrehold kan styret likevel godkjenne dyrehold. Det fremgår imidlertid ikke at det faktisk *er* vedtatt slikt forbud. At bestemmelsen er inntatt i «*Ordensregler*»-kapittelet tilsier vel også at et eventuelt forbud skulle fremgått der. Det gjør det ikke. Husordensreglene nevner kun forbud mot lufting av hunder i gårdsrommene.

Vi ønsker vedtektsendring på bakgrunn av følgende:

- Det er i dag lov med besøk av hund, og en potensiell allergiker vil ikke påvirkes mer av hundehår i oppgangen av en hund som bor der fast enn en besøkende hund.
- Graden av eksponering fra hund som allergikere vil utsettes for i dette tilfellet er ikke større enn man vil måtte regne med ute i samfunnet for øvrig. Oppgangen vaskes også jevnlig.
- Kraftige allergikere vi har snakket med hevder passering av hund i gang eller deling av oppgang med hund er uproblematisk. Det er først når man eksponeres mot hund i en lengre periode i samme rom at problemer eventuelt melder seg. Dette vil ikke være tilfellet her.
- Det diskrimineres i oppgangene ut ifra ulemper, hvor en beboer med tillatelse for hund lever med stor usikkerhet til hvor lenge man kan holde dyr om tilbaketrekking av godkjennelsen skulle bli et faktum. Et husdyr sees på mange som et familiemedlem, der omplassering er det siste man ønsker.
- Etterspørselen og markedet for alles respektive leiligheten ved et potensielt salg i gården vil være større når man tillater dyrehold.

Forslag til endring av vedtekt 4.3

Følgende forslag til ny vedtekt foreslås:

- *Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.*
- *Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Dyrehold forutsetter at dyrene skjøttes på forsvarlig måte, og at det utvises hensyn til naboer*
- *Eier plikter å underrette styret ved anskaffelsen av dyr*
- *Dersom boligens bruker mislykkes i å innrette seg etter reglene i denne bestemmelsen, kan styret likevel nekte brukeren å holde husdyr. Det er en forutsetning for slike tiltak at brukeren har fått skriftlig advarsel av styret i forkant med tilhørende mulighet til å innrette seg etter denne advarselen før avgjørelsen blir tatt.*

Ordensreglene forblir uendret:

- *Det er ikke lov å lufte hunder i gårdsrommene.*

Styrets innstilling:

«Styret ønsker ikke å kommentere saker som er behandlet i styret av hensyn til de involverte, men vil gi sin innstilling til den vedtektsendringen som er foreslått.

De som kjøper og har kjøpt seg inn i AS Hafrsfjordgata 24-26 har blitt/blir gjort kjent med vedtektene i forbindelse med kjøpet, og dermed akseptert de. I vedtektene står det henvisning til at dyrehold ikke skal være tillatt, utover der det foreligger et saklig behov og hundeholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Denne vurderingen er lagt til styret som må saksbehandle hvert enkelt tilfelle ut i fra eksisterende regler i vedtekter og lov.

Styret vil ikke anbefale at man gjør en helomvending på dyrehold i vedtektene. Flere nåværende eiere kan ha kjøpt seg inn under forutsetningen om forbud mot dyrehold, og dersom det blir vedtatt kan det bli et mindretall som mener seg utsatt for myndighetsmisbruk, og anfører å være beskyttet av mindretallsvernet. Styret ser heller ingen grunn til å endre dette når de som kjøper seg inn i Hafrsfjordgaten blir forelagt opplysningene, og da kan ta stilling til om de ønsker å bo et sted der det ikke er tillatt med dyr som den klare hovedregel.

Styret har imidlertid sett det hensiktsmessig å stramme opp ordlyden i eksisterende vedtekter i punktet om dyrehold for å gjøre den enda tydeligere, dette er presentert som en egen sak.

Styret anbefaler at forslaget om å endre vedtektene som foreslått blir nedstemt."



D) Forslag til endring av valgkomite ordningen

Forslagsstiller: Andreas Drøsdal og Celine Sand, oppgang 26A

Flertallskrav: 2/3 flertall

Begrunnelse:

Jeg tror det er modent for en endring av våres ordning for sammensetting av valgkomite for å få en bedre dynamikk i gården og at alle som er i en alder der de føler de kan bidra også i styret har en mulighet til å være mer aktive. Bakgrunnen for forslaget er at jeg har observert at de siste 7-8 årene med endringer av primært styre leder men også sammensetning av styret vist seg at det ikke har vært optimalt for aksjeselskapet. Det er flertallet på generalforsamlingen som til slutt bestemmer men samtidig ser vi at valgkomiteen har ett veldig stort ansvar. Dette har ført til større uenigheter enn normalt i gården og også kostet AS'et mange penger da investeringer som er utført de siste 6 årene primært er blitt 20-40% dyrere enn nødvendig. For to år siden hadde vi en EGF der styret tapte på alle punktene som ble lagt frem og stemt over men få endringer har faktisk blitt iverksatt. Det er først og fremst uheldig for økonomien i Hafersfjordgate 24/26 AS.

For å sikre ett bedre og mer balansert styre i Hafersfjordgate 24/26 AS foreslår jeg to alternativer:

1. Flertallet går inn for at valgkomite ordningen avvikles og at nye styremedlemmer velges uavhengig av noen valgkomite på årsmøte. For ett AS som ikke er børsnotert så er ikke dette noen unormal måte å organisere valg av styremedlemmer på. Dette er en enkleste måten å velge nye styre medlemmer og krever minst organisering.
2. Hvis flertallet fortsatt ønsker en valgkomite som skal ta ett overordnet ansvar å finne aktuelle kandidater til styre så skal ingen komitemedlemmer stå mer enn 6 år sammenhengende. Valg av nye deltakere må skje åpent på GF og skal ikke foreslås av noen som sitter i sittende valgkomite. Det skal være ett åpent valg slik at komiteen består av 3 medlemmer som komiteen ble utvidet til ved GF i 2022. Jeg foreslår at dette er den foretrukne alternativet og at maks 6 år gjelder med tilbakevirkende kraft. Alle som har sittet mer en 6 år i komiteen kan ikke lenger sitte der og GF velger samtidig nye medlemmer etter valg av nye styre medlemmer. På denne måten så vil det skje en kontinuerlig utskifting og fornyelse i valgkomiteen som så vil fornye sammensetning av styre.

Styrets innstilling:

Hvis valgkomiteen avvikles vil det medføre ytterligere oppgaver for styret da en bør ha avklart med mulige kandidater hvorvidt de ønsker å påta seg verv. Det er alltid mulig å fremme alternative kandidater til selve innstillingen på selve årsmøtet.

Styrets forslag er at dagens ordning med en valgkomite med inntil 3 medlemmer opprettholdes.

Tidsbegrense verv:

Alle verv til valgkomiteen velges for en periode på ett år om gangen, det er alltid mulighet for å komme med forslag til alternative kandidater til innstillingen fra valgkomiteen. Styret



mener derfor at dagens vedtekter gir den nødvendige fleksibilitet som årsmøtet ønsker. En tidsbegrensning på hvor mange år en kandidat kan besitte verv i styre/komiteer vil også bety at aksjonærer mister sine rettmessige muligheter til å engasjere seg i selskap hvor de er aksjonærer.

En endring vil etter all sannsynlighet medføre enda større utfordringer med å finne egnede kandidater til verv enn hva vi har i dag.

Styret anbefaler at forslaget om å endre vedtektene som foreslått blir nedstemt



5 Valg

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valgkomiteens forslag til generalforsamlingen 24. mai 2023

Valgkomiteen har i sitt forslag til nytt styre og styreleder lagt vekt på kontinuitet, fornyelse og et godt samarbeidsmiljø i styret. Det er et arbeidende styre slik at mulighet for å bidra i styrearbeid har også vært viktig. Valgkomiteen har dessverre ikke greid å få til en jevn kjønnsfordeling.

Forslag til faste styremedlemmer, velges for to år:

Robert Rafn	Hafrsfjordsgate 24a	(gjenvalg)
Ari Soilammi	Hafrsfjordsgate 24b	(ny)

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

Eric Sundqvist	Hafrsfjordsgate 26a	(valgt i 2022)
Knut Jørgen Labori	Hafrsfjordsgate 24a	(valgt i 2022)

Forslag til styreleder

Jon Stærkebye stiller ikke til gjenvalg som styremedlem eller styreleder. Valgkomiteen foreslår ny styreleder for to år. Ari Soilammi velges som styreleder for to år

Forslag til varamedlemmer, velges for et år

Christine Bar	Hafrsfjordsgate 24b	(ny)
Kristin Hoff Hadland	Hafrsfjordsgate 24b	(gjenvalg)

Forslag til valgkomite

Eva Falleth	Hafrsfjordsgate 24a	(gjenvalg)
Ola Varpe	Hafrsfjordsgate 26a	(gjenvalg)
Christina Steimler	Hafrsfjordsgate 24a	(ny)

Det ble på generalforsamlingen i 2022 besluttet et tredje medlem i valgkomiteen. Det tredje medlemmet har flyttet i løpet av året slik at Varpe og Falleth har fungert som valgkomite i år.

Oslo, 1. mars 2022

Eva Falleth/s og Ola Varpe/s



Historisk vedlikehold per våren 2023

Større vedlikehold og rehabilitering		
2022	Forebyggende tiltak for å unngå rotteinvasjon	Vaktmester, Viken Renhold
2022	El inspeksjon	Elektrikern Majorstua
2022	Reparert fuger for piper I oppgang 24B, 26A og B	Romerike Peis og Varme (RPV)
2022	Røysug, piper, Oppgang 24B, 26A & B, reparert fuger på skadede piper	Romerike Peis og Varme (RPV)
2022	Reparert inngang, baktrapp 26B og luftekalal foran oppgang 24B	Viken Renhold/baktmester
2022	Montert ny takluke / luftepiper Oppgang 24B	Kaarud
2022	Utbedring vannskade oppgang 24B	Recover/Gjensidige
2022	Røysug, pipe1 &3 , Oppgang 24A	RVS/OPS
2021	Rehabilitert nedløpsrør oppgang 26B H	Kaarud, blikkenslager
2021	Rehabilitert inngangsparti oppgang 26B	Stake og Graveservice
2021	Rehabilitert avløpsrør fra oppgang 26B til kommunal ledning	Stake og Graveservice
2021	Tømt avløpskum bakgård, inspesert avløpsrør i grunnen	Stake og Graveservice
2021	Skiftet stoppekraner/tappeventiler på av varmeanlegget	Rørleggernester Tore Orvei As
2021	Fasadesjekk/Ny list	Vindu Entreprenøren AS/MalerCompagniet
2021	Nye vinduer bakgård	Vindu Entreprenøren AS
2021	Ny fasade bakgård	Vindu Entreprenøren AS/MalerCompagniet
2021	Lakk inngangsdører, oppgang 24b, 26 A&B	Vaktmester, Viken Renhold
2021	3 nye boder loft, en ny kjeller	Vaktmester, Viken Renhold
2020	Nytt gjerde ved inngangsparti 26A	Roger Gjerdeservice
2019	Nye vinduer, front fasade	Palmgren. Betalt av den enkelte beboer
2019	Oppgradert TV/Internett	Homenet
2019	Rehabilitert front inngangsparti 26A	Vaktmester, Viken Renhold
2019	Pusset og oljet/lakkert frontdør 24A	Vaktmester, Viken Renhold
2019	Nye vinduer, front	Palmgren
2019	Nytt takvindu/loft oppgang 26A?	Kaarud, taktekker
2019	Installert felles brannvarslingsanlegg	NOKAS
2019	Ferdigstil rørr Rehabilitering	Olimb, Alle oppganger og alle bunnledninger, skifte alle stakeluker
2018/19	Rørr Rehabilitering	Olimb, Alle oppganger og alle bunnledninger, skifte alle stakeluker
2018	Diverse heisvedlikehold	Store etterslep
2018	Vedlikehold radiatoranlegg	
2018	Fjernvarme	Hele gården
2017	Skiftet til termostatkraner	Alle
2017	Radiatoranlegg renset	Alle oppganger
2017	Reparasjon av porttelefon	Systemet skal nå fungere for alle
2017	Nytt gjerde rundt sykkel og tørkebåser i bakhagen	Felles med de andre boligsameiene rundt bakhagen
2017	Utbedret takvindu i oppgang 26B, vannskader	Fuktskader
2016	Nytt gjerde og asfalt rund sykkelparkering i bakhage	Felles med de andre sameiene i bakhage
2015	Bygging av ytterligere 3 balkonger	Vedtak på ekstraordinær generalforsamling 17.03.15 at 3 ytterligere balkonger kan bygges i bakhagen.
2014	Rør-rehabilitering	Kjøkkenstammer
2013	Piperehabilitering	
2011	Grusing av gårdsplass:	Gårdsplassen ble rehabilitert og belagt med asfaltgrus. Tilstandsvurdering av bygningsmassen: Utarbeidet av OBOS Prosjekt AS som grunnlag for planlegging av fremtidig vedlikehold. Forprosjekt rehabilitering av gårdens vann- og avløpsrør: OBOS Prosjekt AS utarbeidet forprosjekt for vedlikeholdstiltak vdr vann og avløpsrør.
2010	Elektrisk anlegg	Gjennomgang av det elektriske fellesanlegget i kjelleren, utskifting av gamle tavler og installasjon av automatsikringer og jordfeilbrytere.
2010	Porten	Reparasjon av porten mot bakhagen og installasjon av ny portåpner.
2010	Låssystem	Nytt låssystem installert etter innbrudd i flere kjeller- og loftsodder.
2010	Plengjerder	Plengjerder mot Eckersbergsgate og Hafrsfjordgate reparert.
2009	Ferdigstillelse av balkonger	20 balkonger mot bakhagen ferdigstillet.
2009	Nye hatter og beslag på luftekananler	Kanaler mot bakhagen har fått nye hatter og beslag.
2008	Vedlikehold vaktmesterleiligheten	Omfattende vedlikehold i vaktmesterleiligheten, reparasjon av det elektriske anlegget, malt leilighet og byttet ut noe kjøkkeninnredning, oppjustering av rør på bad, samt lagt nye gulv i bakhagen og i det lille rommet mot bakhagen.
2007	Oppgangene	9 kjellervinduer utskiftet, samtlige hovedtrappeløp oppusset, samt baktrappeløp.
2006	Ny energisentral	Begge fyr rommene renoveret, og store deler av utstyret skiftet ut. Anleggene koblet sammen til en ny fyringsentral med ny oljebrenner. Installert nytt varmtvannsbereideranlegg både i nr. 24 og nr. 26. Alle rør og ventiler isolert, nye varmeledningspumper.
2006	Nye brannsikre kjøkkendører/kjeller/loft	
2006	Nye takrenner/snefanger/varmekabler	Utbedring av øvre og nedre del av fasaden mot bakhagen.
2006	Ny lysarmatur med nødlys	Installert i inngangen og hovedtrappene.
2006	Balkong prosjekt starter	Fullfinansieres av de berørte beboere, som har innbetalt kr 5 000,- Balkong påbygget bygården. Start november 2008.



5641 Hafsfjordgate 24/26 AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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