



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 275 634
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7
Forretningsadresse: Håvalds vei 5
1185 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 249 215	1 246 490
Sum inntekter		1 249 215	1 246 490
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	79 740
Annen driftskostnad		1 015 752	640 274
Sum kostnader		1 135 557	720 014
Driftsresultat		113 658	526 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 238	13 981
Sum finansinntekter		45 238	13 981
Annen finanskostnad		27	
Sum finanskostnader		27	0
Netto finans		45 211	13 981
Resultat før skattekostnad		158 870	540 457
Årsresultat		158 870	540 457
Totalresultat		158 870	540 457
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		158 870	540 457
Sum overføringer og disponeringer		158 870	540 457



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		241 046	353 357
Sum fordringer		241 046	353 357
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 286 951	994 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 286 951	994 279
Sum omløpsmidler		1 527 996	1 347 636
SUM EIENDELER		1 527 996	1 347 636

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 379 239	1 220 370
Sum opptjent egenkapital		1 379 239	1 220 370
Sum egenkapital		1 379 239	1 220 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 786	66 521
Skyldige offentlige avgifter		41 665	35 255
Annen kortsiktig gjeld		27 306	25 490
Sum kortsiktig gjeld		148 757	127 266
Sum gjeld		148 757	127 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 527 996	1 347 636



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 438786

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 275 634
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7
Forretningsadresse: Håvalds vei 5
1185 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 971 275 634
SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 249 215	1 246 490
Sum inntekter		1 249 215	1 246 490
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	79 740
Annen driftskostnad		1 015 752	640 274
Sum kostnader		1 135 557	720 014
Driftsresultat		113 658	526 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 238	13 981
Sum finansinntekter		45 238	13 981
Annen finanskostnad		27	
Sum finanskostnader		27	0
Netto finans		45 211	13 981
Resultat før skattekostnad		158 870	540 457
Årsresultat		158 870	540 457
Totalresultat		158 870	540 457
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		158 870	540 457
Sum overføringer og disponeringer		158 870	540 457



Organisasjonsnr: 971 275 634
SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		241 046	353 357
Sum fordringer		241 046	353 357
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 286 951	994 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 286 951	994 279
Sum omløpsmidler		1 527 996	1 347 636
SUM EIENDELER		1 527 996	1 347 636
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 379 239	1 220 370
Sum opptjent egenkapital		1 379 239	1 220 370



Sum egenkapital	1 379 239	1 220 370
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	79 786	66 521
Skyldige offentlige avgifter	41 665	35 255
Annen kortsiktig gjeld	27 306	25 490
Sum kortsiktig gjeld	148 757	127 266
Sum gjeld	148 757	127 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 527 996	1 347 636



Organisasjonsnr: 971 275 634
SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7

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



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE + Beboermøte

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte i sameiet Håvalds vei 5-7 i hht eierseksjonsloven Kapittel VI.

Tidspunkt: Mandag 5. mai 2025 kl. 18:30

Møtested: Håvalds vei 7E, 1185 Oslo (møterom i kjeller)

Påmelding via e-post: haavaldsvei5.7@gmail.com eller SMS til +47 90 92 62 96.

DAGSORDEN

1. Godkjenning av innkalling
2. Konstituering, herunder valg av to sameiere til å underskrive protokollen
3. Styrets beretning
4. Økonomi
 - 4.1 Resultatregnskap for 2024
 - 4.2 Brenselregnskap 2024
 - 4.3 Årsbudsjett for 2025
5. Fastsettelse av husleie
6. Innkommende forslag:
 - 6.1. Bytte av vinduer i trappeoppganger.
 - 6.2. Bytte av utebelysning ved inngangspartiene.
7. Fastsettelse av styrehonorar
8. Valg
- 9. Årsmøtet heves.**
10. Beboermøte for å diskutere saker fremmet av seksjon 16.

Oslo, april 2025

Ganesha Thayaparanathan (sign)

Kjell Pedersen (sign)

Vidar Rollesfsen (sign)



3. Styrets beretning

Styret har i løpet av perioden hatt ansvar for løpende drift og vedlikehold av eiendommen, og har gjennomført en rekke tiltak og forbedringer som inkluderer blant annet:

- **Generelt vedlikehold** er utført av vaktmester Pedersen og har omfattet plenklipp, beskjæring av trær og busker, beplantning og gjødsling, samt ettersyn og enklere utbedringer av tekniske installasjoner og bygningsmasse. Dette inkluderer takinspeksjon, utbedring av fuktinntrenging i kjellerrom tilknyttet bomberommet, opparbeidelse av grøntareal ved 7D, utvendig maling av mur ved 7D, etterfylling av strøkasser, innkjøp av nødvendige rekvisita, og generell håndtering av henvendelser fra beboere. Vaktmester har også fungert som kontaktperson overfor ulike leverandører.
- **Service på elektrokjelen** i fyrrom er gjennomført for å sikre stabil drift av varmtvanns- og oppvarmingsanlegget.
- **Trefelling og beskjæring** er utført av innleid firma på eiendommen mot Håvalds vei 12 og langs Håvalds vei. Tiltaket ble ansett som nødvendig grunnet fare for forbipasserende og kjøretøy.
- Gratis **bygningssjekk** via IF Forsikring, utført av Anticimex, ble gjennomført. Det ble ikke avdekket alvorlige mangler, men enkelte punkter innen brannsikring ble påpekt og fulgt opp. Det er montert brannslukningsapparater i alle kjellerområder og fellesarealer, ryddet i oppganger og sendt ut påminnelse om kontroll av røykvarslere og snuing av pulverapparater. Sikringsskap er også kontrollert og lukket.
- **Søkt og fått innvilget støtte fra ENOVA og Oslo kommune** til gjennomføring av energikartlegging av bygningsmassen.
- **OBOS Prosjekt** er engasjert til å gjennomføre selve energikartleggingen. Rapport er ventet våren 2025 og vil danne grunnlaget for sameiets langsiktige vedlikeholdsplan og bidra til at vi møter framtidens krav om energieffektivisering. Mer informasjon kommer når rapporten er ferdigstilt og gjennomgått.
- **Årlig vask og rens av avfallsbrønnene** er etablert i samarbeid med Enviropac.
- **Trapperehabilitering utendørs** er iverksatt via firmaet Investicon. Arbeidene startet høsten 2024 og ferdigsilt våren 2025.
- **Digitale nøkkelbestillinger** er innført i samarbeid med Certego, som gjør bestillingsprosessen enklere for styret.
- **Refusjon fra Oslo kommune** pålydende kr 85 688,- er mottatt, relatert til feilaktig fakturering i perioden 2011-2023.
- Etter et **branntilløp i felles sikringsskap i nr. 7B** er defekt rele byttet.
- **Alle radiator-målere er skiftet ut** på grunn av utdatert teknologi.



- **Ekstra varmtvannsbereder** er installert for å øke kapasiteten og forbedre varmtvannstilgangen for beboerne.
- Styret har lagt økt vekt på **digital kommunikasjon gjennom Vibbo**, med mål om å nå ut til flest mulig eiere og leietakere med relevant informasjon og beskjeder. Vi publiserer fortløpende oppdateringer og praktisk informasjon i Vibbo, slik at plattformen også fungerer som et oppslagsverk for beboerne. Vi oppfordrer alle seksjonseiere til å logge inn på Vibbo og laste ned appen på mobil eller nettbrett. Utleiere bes om å registrere sine leietakere, slik at også de mottar viktige beskjeder fra styret. Dette bidrar til bedre informasjonsflyt, enklere kommunikasjon og et godt bomiljø for alle.
- Det er avholdt **6 fysiske styremøter** og gjennomført flere befaringer med eksterne leverandører. I tillegg har styret hatt omfattende korrespondanse per e-post i forbindelse med drift og oppfølging.

Dette var styret i Perioden:

Styreleder: Ganesha Thayaparanathan
Styremedlem: Kjell Peder Pedersen
Styremedlem: Vidar Rollesen
Vara: Eva Kvikstad
Vara: Marianne Næss
Vara: Raymond Westvang



4. Økonomi

4.1 Resultatregnskap 2024

SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7
ORG.NR. 971 275 634, KUNDENR. 6968

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 246 780	1 244 400	0	0
Andre inntekter	3	2 435	2 090	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 249 215	1 246 490	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-19 740	0	0
Styrehonorar	5	-40 000	-30 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 625	0	0
Andre honorarer		-65 000	-30 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-63 203	-60 105	0	0
Konsulenthonorar		0	-344	0	0
Drift og vedlikehold	7	-377 840	-3 782	0	0
Forsikringer		-120 357	-112 092	0	0
Kommunale avgifter	8	-278 354	-313 145	0	0
Energiføring		-9 516	-11 896	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-134 544	-118 308	0	0
Andre driftskostnader	9	-24 315	-12 978	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 135 557	-720 014	0	0
DRIFTSRESULTAT		113 658	526 476	0	0
FINANSINTEKTER-/KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	45 238	13 981	0	0
Finanskostnader	11	-27	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		45 211	13 981	0	0
ÅRSRESULTAT		158 870	540 457	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		158 870	540 457		





SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7
ORG.NR. 971 275 634, KUNDENR. 6968

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		219	4 838
Forskuddsbetalte kostnader		240 827	222 737
Energiavregning	12	0	125 782
Driftskonto OBOS-banken		22 582	212 700
Skattetrekkskonto OBOS-banken		32 500	20 000
Sparekonto OBOS-banken		1 231 869	761 579
SUM OMLØPSMIDLER		1 527 996	1 347 636
SUM EIENDELER		1 527 996	1 347 636
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 379 239	1 220 370
SUM EGENKAPITAL		1 379 239	1 220 370
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 290	25 490
Leverandørgjeld		79 786	66 521
Skyldige offentlige avgifter	13	41 665	35 255
Energiavregning	12	11 016	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 757	127 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 527 996	1 347 636
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 05.03.2025			
Styret i Sameiet Håvaldsvei 5/7			
Ganesha Thayaparanathan	Kjell Peder Pedersen	Vidar Rollesen	



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 246 780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 246 780

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	2 400
Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	2 435

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.





NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Investicon- vedlikehold trapper	-325 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-325 000
Drift/vedlikehold VVS	-8 238
Drift/vedlikehold elektro	-12 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 267
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 335
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-377 840

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-155 203
Renovasjonsavgift	-123 150
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-278 354

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-8 963
Lyspærer og sikringer	-1 568
Andre fremmede tjenester	-5 514
Kontor- og datarekvisita	-626
Andre kontorkostnader	-2 604
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 780
Velferdskostnader	-130
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-24 315

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 567
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 869
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	807
Andre renteinntekter	9 996
SUM FINANSINTEKTER	45 238

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-27
SUM FINANSKOSTNADER	-27

NOTE: 12

ENERGIAVREGNING

INTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-375 320
SUM INTEKTER	-375 320

KOSTNADER

Strøm	364 304
SUM KOSTNADER	364 304

SUM ENERGIAVREGNING	-11 016
----------------------------	----------------





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: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-32 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-41 665





objektivitet. Skatte- og avgiftsmessig bistand samt selskapsrettslig bistand kan bli utført av, eller i samarbeid med Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS. Honorarer for slike tjenester vil bli fakturert etter medgått tid til timerater slik angitt i vedlegg 2 til dette engasjementsbrevet. Ved større bistandsoppdrag, vil det bli utarbeidet separate engasjementsbrev.

Vårt revisjonsarbeid vil bli utført gjennom hele regnskapsåret frem til det tidspunkt de som har fått tildelt myndighet til å avlegge regnskapet, har tilkjennegitt at de har påtatt seg ansvaret for det avlagte regnskapet for det aktuelle regnskapsår.

Som en del av vårt arbeid vil vi også identifisere særskilte risikoområder. Disse vil vanligvis omfatte risikoen for misligheter tilknyttet selskapets inntekter og vil alltid omfatte risikoen for at ledelsen overstyrer selskapets kontrollrutiner, og eventuelle andre særskilte risikoområder som måtte bli identifisert gjennom vår revisjon.

Revisjonens formål

Målene for vår revisjon 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 er å anse som vesentlig dersom den, enkeltvis eller samlet, med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Revisors oppgaver og plikter

Vår revisjon vil bli utført i samsvar med revisorloven, revisorforskriften og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk er etablert gjennom praksis og dokumentert gjennom internasjonale revisjonsstandarder (ISA-ene) avgitt av IAASB. Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Vi gjør også følgende:

- Dersom selskapets styre skal utarbeide årsberetning, redegjørelse om foretaksstyring og redegjørelse om samfunnsansvar, vil vi lese og vurdere om opplysningene i årsberetningen og redegjørelsene inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og at de, etter vår mening, basert på kunnskapen opparbeidet gjennom revisjonen av årsregnskapet, er konsistente med årsregnskapet.
- Dersom selskapets årsrapport inneholder øvrig informasjon utover oppstillingene som hører med til årsregnskapet og notene, vil vi lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.
- Kontrollerer om selskapets ledelse har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk.
- Gjennomfører de kontrollhandlinger som er nødvendige for å attestere selskapets næringsspesifikasjon, kontrolloppstilling over lønns- og pensjonskostnader og andre ligningspapirer som etter omstendighetene kreves signert av foretakets valgte revisor. Vi vil utføre vår attestasjon i samsvar med attestasjonsstandarden SA 3801 vedtatt av Den norske Revisorforening. Attestasjonen vil bygge på vårt arbeid med revisjon av årsregnskapet og de valgte handlingene utover dette vil avhenge av vårt skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil.
- Dersom selskapet plikter å utarbeide årsregnskapet i henhold til verdipapirhandelloven § 5-5 og krav i tilhørende forskrift av 3. juni 2021 nr. 2187 om regler tilsvarende forordning om tekniske





reguleringsstandarder for spesifisering av et felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF-regelverket), vil vi gjennomføre de kontrollhandlinger som er nødvendige for å kunne uttale oss om årsregnskapet i det alt vesentlige er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i ESEF-regelverket.

Ledelsens ansvar

Vår revisjon vil bli utført med utgangspunkt i at ledelsen og, der det er relevant, dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll, erkjenner og forstår at de etter gjeldende lovgivning har følgende ansvar:

- Utarbeidelse av et årsregnskap for selskapet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.
- Utarbeidelse av en årsberetning og andre lovpålagte redegjørelser i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven.
- Gjennomføre slik intern kontroll som ledelsen finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.
- Forebygging og avdekking av misligheter. Forebygging av misligheter kan bidra til at mulighetene for misligheter reduseres, og å avskrekke enkeltpersoner fra å begå misligheter gjennom å overbevise dem om sannsynligheten for at de vil bli oppdaget og straffet. Dette innebærer en forpliktelse til å skape en bedriftskultur som preges av ærlighet og etisk atferd, som kan styrkes av at de som har overordnet ansvar for styring og kontroll fører et aktivt tilsyn. Tilsynsoppgavene til dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll omfatter å ta hensyn til muligheten for at ledelsen overstyrer kontroller eller på annen måte utøver utilbørlig innflytelse på den økonomiske rapporteringsprosessen, for eksempel ledelsens eventuelle forsøk på å styre resultatet for å påvirke analytikerens oppfatning av enhetens prestasjon og lønnsomhet.
- Sørge for at selskapets bokføring, herunder at registrering, dokumentasjon og oppbevaring av regnskapsopplysninger er innrettet på en ordentlig og oversiktlig måte og i overensstemmelse med kravene i bokføringsloven.
- Sørge for at skattemeldingen, næringsspesifikasjonen og kontrolloppstilling over lønns- og pensjonskostnader og andre ligningspapirer som kreves, med tilhørende opplysninger og meldinger, er korrekt utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Ledelsen har også ansvar for å gi oss:

- Tilgang til all den informasjonen ledelsen er kjent med som er relevant for utarbeidelsen av årsregnskapet, for eksempel regnskapsmateriale, dokumentasjon, kontrakter, styrereferater og andre referater fra styrende organer i selskapet og lignende dokumenter.
- Ytterligere informasjon som vi kan be ledelsen om i forbindelse med revisjonen.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som vi finner det nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Informasjon om forhold som er relevante for at vi kan gjennomføre og foreta oppdateringer av lovpålagte kundetiltak i tråd med relevante antihvitvask krav.

Som ledd i vår revisjon vil vi be ledelsen og, der det er relevant, dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll, om en eller flere skriftlige uttalelser om ledelsens ansvar, herunder for utarbeidelse av årsregnskapet og opplysninger gitt og fullstendighet av transaksjoner.

Rapportering og kommunikasjon

Vi vil tilstrebe en åpen og god dialog med selskapets ledelse og ansatte. Vår kommunikasjon vil kunne være både muntlig og skriftlig underveis i vårt arbeid. Den vil blant annet omfatte eventuelle forhold som vi har avdekket i løpet av revisjonen og som vi mener styret bør gjøres kjent med, herunder eventuelle vesentlige mangler i den interne kontrollen, brudd på bokføringsreglene og andre lovkrav og avdekkede misligheter.

Vi vil avlegge revisjonsberetning i samsvar med kravene i revisorlovgivningen og god revisjonsskikk.





Øvrig kommunikasjon vil følge kravene i relevant lovverk.

Publisering av revisjonsberetning

Dersom dere ønsker å publisere vår revisjonsberetning sammen med regnskapet elektronisk (over Internett) eller referere til vårt firmanavn i et dokument som inneholder annen informasjon, må dette først avklares med oss før dokumentet fullføres og distribueres. Revisjonsberetningen skal alltid presenteres sammen med hele årsregnskapet og årsberetningen. Publisering av den fullstendige årsrapporten i form av en PDF-fil på selskapets hjemmeside trenger ingen forhåndsgodkjenning fra vår side.

Selskapet aksepterer at det må innhentes godkjenning fra oss før revisjonsberetningen kan benyttes som vedlegg til et prospekt eller lignende. Det samme gjelder ved henvisning til revisjonsberetningen eller til PricewaterhouseCoopers AS i prospektet. Enhver avtale om å utføre arbeid i forbindelse med et prospekt eller lignende, herunder en avtale om å gi slik godkjenning, vil være et separat oppdrag og reguleres i et separat engasjementsbrev.





Bekreftelse av vilkårene

Vi ser frem til et godt og konstruktivt samarbeid, og håper innholdet i dette brevet samsvarer med deres forståelse av revisors rolle og ansvarsområder.

Ved å signere dette brevet bekrefter du at du har lest dette engasjementsbrevet og våre standardvilkår og at du har myndighet til å signere på vegne av selskapet og dermed akseptere vilkårene.

Oslo, 23. januar 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor
E-post: berit.alstad@pwc.com

Oslo, 23. januar 2025

Styrets leder i Sameiet Håvaldsvei 5/7

Vedlegg

1. Standardvilkår for revisjon og andre attestasjonsoppdrag
2. Forutsetninger for standard revisjonshonorar





Til årsmøtet i Sameiet Håvaldsvei 5/7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Håvaldsvei 5/7 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 1. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Dato: _____

Dersom uttalelse fra ledelsen signeres elektronisk, er det dato for elektronisk signatur som er gjeldende.

PricewaterhouseCoopers AS
Attn.: Berit Alstad

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Sameiet Håvaldsvei 5/7 for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimaterne og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

Skattemelding (dersom relevant)

- Vi har oppfylt/vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.





Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
 - Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
 - Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
 - Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
 - Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
 - Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har gitt revisor opplysninger om eventuell bruk av kunstig intelligens i utarbeidelsen av årsregnskapet og/eller regnskapsdokumentasjonen som underbygger årsregnskapet.
 - Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
 - Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Signatur styrets leder i Sameiet Håvaldsvei 5/7: _____





4.2 Brenselregnskap 2024

KOSTNADSFORDELING

Sameiet Håvaldsvei 5/7
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS

Dato 20-03-2025

Postboks 6666, St. Olavs plass
NO 0129 Oslo

Anleggsnummer 200119

Vedr. anlegg: **Sameiet Håvaldsvei 5 - 7**

Anleggets kostnader i perioden: 01-01-2024 - 31-12-2024		Kr.		
Strøm				364.303,73
Honorar ista				32.806,26
Fordeling varmtvann uten måling				3.069,75
GPRS/GSM-datainnsamlingskostnader				3.723,75
Honorar OBOS				11.625,00
Lønn fyrhjelp				25.000,00
6 Flytteberegninger				4.387,50
Samlede kostnader kr.				444.915,99
KOSTNADSFORDELING		Fordeles på:	à kr.	Kr.
Varme	41,35 %	267080,88 enheter	0,6820	182.151,87
Varmtvann	21,37 %	2480,00 andeler	37,9620	94.145,68
Felleskostnader	37,28 %	2480,00 andeler	66,2222	164.230,94
6 Flytteberegninger				4.387,50
Totalt kr.				444.915,99

Ta gjerne kontakt med oss dersom det er spørsmål vedrørende avregningen.

Med vennlig hilsen

ista Norge AS
Trollåsveien 34
1414 Trollåsen

support@ista.no - 22885900 - www.ista.no

ISO 2020-10-08
262-1



4.3 Årsbudsjett 2025

Årsbudsjett 2025

Inntekter		
Husleie	kr	1 321 080
Tilskudd for energikartlegging	kr	232 000
<i>Herav:</i>		
Enova	kr	150 000
Oslo kommune	kr	82 000
Totale inntekter	kr	1 553 080

Utgifter		
Obos prosjekt - Energikartlegging	kr	217 750
Fornyning utetrapp	kr	101 000
Ny varmtvannsbereider	kr	70 000
Bytte av målere - Ista	kr	100 000
Forretningsførsel	kr	65 000
Offentlige avgifter	kr	400 000
Forsikringer	kr	130 000
Strøm	kr	14 000
Vaktmestertjenester	kr	50 000
TV - Telenor	kr	168 000
Revisjon	kr	8 500
Styrehonorar	kr	50 000
Totale utgifter	kr	1 374 250

Årsresultat	kr	178 830
--------------------	-----------	----------------

5. Fastsettelse av husleie

Styret foreslår å øke husleien med kr 300 for standardleilighetene og kr 228 for 7D, med virkning fra 01.01.2026. Dette vil medføre en månedlig husleie på henholdsvis kr 3 900 for standardleilighetene og kr 2 318 for 7D.

Bakgrunnen for forslaget er den generelle prisutviklingen og at sameiet i dag står overfor et betydelig høyere kostnadsnivå enn for få år siden. Eksempelvis var de kommunale avgiftene i 2021 på ca. kr 230 000, mens de for 2025 er forventet å nærme seg kr 400 000 – med ytterligere økning frem mot 2027.

Styret følger jevnlig opp takets tilstand og har gjennomført løpende vedlikehold, men vi nærmer oss et punkt hvor det vil være nødvendig med mer omfattende tiltak i samarbeid med fagkyndige.

Som omtalt i årsberetningen har sameiet gjennomført en energikartlegging for å møte nåværende og fremtidige energikrav. Vi avventer rapporten, og det må påregnes behov for midler til gjennomføring av nødvendige tiltak som måtte bli anbefalt.

I tillegg har prisnivået på både små og store vedlikeholdsoppgaver økt betydelig. Styret arbeider kontinuerlig med å reforhandle avtaler og se etter mer kostnadseffektive løsninger. Likevel ser vi at gevinsten ofte oppveies av indeksreguleringer og generelle prisøkninger. Budsjettert overskudd for 2025 ligger også under nivået fra tidligere sammenlignbare år.

Styret mener derfor det er nødvendig med en moderat økning i felleskostnadene nå, for å sikre fortsatt forsvarlig drift og opprettholdelse av bygningsmassen.

Forslag til vedtak:

Felleskostnadene settes fra 01.01.2026 til:

- Kr 3 900 per måned for 30 standardleiligheter
- Kr 2 318 per måned for seksjon 7D



6. Innkommende forslag

Det er i år kommet inn to formelle forslag fra seksjonseier Unn Iren Mevold (seksjon 16).

Disse er del av et større innspill knyttet til sameiets visuelle uttrykk og generelle forbedringsforslag, som vil bli gjennomgått og diskutert i beboermøtet umiddelbart etter at det ordinære årsmøtet er hevet. Det samlede innspillet kan leses i sin helhet under punkt 10 i denne innkallingen.

6.1 Bytte av vinduer i trappeoppganger i 2025

Sak fremmet av: Unn Iren Mevold – Seksjon 16.

Forslag til vedtak:

«Bytte av felles vinduer i oppganger. Vurdere å bytte to vinduer fra 1956 i hver trappegang. Gjennomføres i år»

Styrets innspill: Det har ikke blitt påvist varmetap fra vinduene i trappeoppgangene ved tidligere befaringer – senest ved gjennomgang i 2024. Styret mener det kan være aktuelt å bytte vinduene i fremtiden, som del av en helhetlig visuell oppgraderingsplan.

Slik situasjonen er nå, vurderes tiltaket som ikke kritisk. Styret anbefaler derfor at dette ikke prioriteres i 2025, da sameiet først bør ta høyde for eventuelle tiltak som fremkommer i den kommende energirapporten.

6.2 Bytte av vinduer i trappeoppganger: 2024

Sak fremmet av: Unn Iren Mevold – Seksjon 16.

Forslag til vedtak:

«Belysning. Implementere enhetlig moderne belysning i alle oppganger, samt sørge for enhetlig innendørs listing rundt dører og vinduer. Inkl fargeplan. Gjennomføres i år»

Styrets innspill: Styret er enig i at det er ønskelig med en mer enhetlig og moderne belysningsløsning i oppgangene. Dette står allerede på styrets agenda for fremtidig oppgradering.

Styret anbefaler likevel at tidshorizonten holdes åpen, i påvente av funnene fra energikartleggingen, slik at eventuelle tiltak kan samordnes i en større plan fremfor å gjennomføres isolert.



7. Fastsettelse av styrehonorar

Styret foreslår å øke styrehonoraret for 2025 fra kr 40 000 til kr 50 000.

Honoraret ligger fortsatt godt under gjennomsnittet for sammenlignbare boligsameier, basert på tall publisert av OBOS i 2024.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for 2025 fastsettes til kr 50 000.

50 % av beløpet tilfaller styreleder, mens den resterende summen fordeles likt mellom styrets øvrige medlemmer.

8 Valg

Sittende styreleder **Ganesha Thayaparanathan** har meddelt at han ønsker å fratre vervet som styreleder ved utløpet av inneværende periode, dvs. ved gjennomføring av dette årsmøtet. Han stiller til valg som ordinært styremedlem.

Styret fremmer samtidig forslag om at **Vidar Rollefsen**, som i dag er styremedlem, velges som ny styreleder.

Følgende kandidater stiller til valg til styret:

Navn	Foreslått verv	Kommentar
Vidar Rollefsen	Styreleder	Rolleendring – fra medlem til leder
Ganesha Thayaparanathan	Styremedlem	Rolleendring – fra leder til medlem
Kjell Peder Pedersen	Styremedlem	Gjenvalg

Eventuelle benkeforslag kan fremmes i møtet.

9 Årsmøtet heves



10. Innkalling til beboermøte etter årsmøtet 2025

Tidspunkt: Umiddelbart etter at det ordinære årsmøtet er hevet

Sted: Samme lokale som årsmøtet – Håvalds vei 7D kjeller (møterom)

Formål

Styret inviterer til et åpent og uformelt beboermøte for å diskutere forslag og idéer til forbedring av trivsel, visuell helhet og fremtidige utviklingsmuligheter i sameiet. Initiativet er tatt på bakgrunn av et omfattende innspill fra seksjonseier Unn Iren Mevold (seksjon 16), som vi legger ved i sin helhet.

Møtet er ment som en felles samtale der vi deler tanker, innspill og spørsmål rundt temaene nevnt i vedlegget. Det vil ikke fattes vedtak, men styret vil ta med seg innspillene tilbake til videre vurdering og eventuelt følge opp gjennom året eller i neste årsmøte.

Agenda for beboermøtet:

1. **Innledning ved styret**
 - Kort orientering om bakgrunn og hensikt med møtet
2. **Presentasjon av forslaget fra Unn Iren Mevold**
3. **Åpen diskusjon – innspill og dialog**
 - Hvordan ser beboerne på en helhetlig visuell plan?
 - Hva er viktigst å prioritere på kort sikt?
 - Hva kan sameiet gjøre for å styrke trivsel, sikkerhet og fellesskap?
4. **Oppsummering og veien videre**
 - Styret noterer innspill og vurderer hvordan dette kan tas videre i kommende arbeid. Eget referat sendes ut til alle seksjonseiere etter endt møte.



Vedlegg beboermøte

Hei styremedlemmer,

Jeg ønsker å fremme noen forslag til en enhetlig plan for å forbedre det visuelle uttrykket og den generelle trivselen i sameiet. Det er avgjørende at vi utvikler en helhetlig visuell plan som omfatter ulike aspekter av vårt fellesskap, herunder fasader, balkonger, vinduer, dører, belysning (inkl balkonger) trapper samt fellesområder/grøntområder.

1. Etablering av en Visuell Plan

Det er viktig at styret lager/informerer om en overordnet helhetlig visuell plan for sameiet. Hvilke planer eksisterer i dag, og hvordan kan de oppdateres og gjøres kjent. Det kan være nyttig å involvere eksterne eksperter. Man må også sikre en god dialog med eierne. Dette området har stor betydning for både trivsel og eiendommenes verdi. Vinduer: Hvordan kan vi sikre at den enkeltes ansvar for vindusbytte er forenlig med en helhetlig kvalitets- og designplan. Hvilke lover og retningslinjer vil sameiet møte fremover mht energieffektivisering og krav til tiltak? Dette er spørsmål man må ta hensyn i arbeidet.

2. Konkrete Tiltak

A) Bytte av felles vinduer i oppganger. Vurdere å bytte to vinduer fra 1956 i hver trappegang. Gjennomføres i år
B) Belysning. Implementere enhetlig moderne belysning i alle oppganger, samt sørge for enhetlig innendørs listing rundt dører og vinduer. Inkl fargeplan. Gjennomføres i år

3. Balkonger

Balkongene våre er nå snart 70 år gamle. Vi bør vurdere en plan for utskifting, muligens med utvidelse, samt en finansieringsplan. Den høye alderen medfører risiko for skader på både personer og materiell, og de tilfredsstillende ikke dagens standarder. Tilstandsrapport på egen leilighet fra april i år, indikerte avvik relatert til høy alder, høyden på gelender og avstanden mellom betong og rekkverk.

4. Grøntområder og Sikkerhet

Trærne mellom nr. 5 og 7 har blitt meget høye og kan utgjøre en fare. De står i skrin jord i skrånende terreng. Økt vind og vær kan gjøre de til en risiko for både personer og bygninger. Vi bør vurdere å engasjere en arborist for å vurdere situasjonen. I tillegg bør vi se nærmere på muren mot parkeringsplassene i Håvaldsvei, som også kan utgjøre en fare.

5. Oppdaterte Tjenester

I dagens digitale tidsalder er det viktig å være et attraktivt sameie med oppdaterte tilbud. Vi bør vurdere å installere fibernett til beboerne, da dette vil forbedre tilgang til internett, noe som er essensielt for smarthusløsninger, strømmetjenester og hjemmekontor.

6. Forbedret Kommunikasjon

- Elektronisk kommunikasjon: Arbeide for at alle beboere og eiere kan akseptere elektronisk kommunikasjon, om vi ikke allerede har nådd dette målet.

- Velkomstkonsept: Utvikle et digitalt velkomstkonsept for nye eiere og leietakere for å ønske de velkommen og informere de på en hyggelig, inkluderende måte.

- Brukerundersøkelse: Gjennomføre en årlig elektronisk brukerundersøkelse for å vurdere trivsel, medbestemmelse, og tilfredshet med felles tjenester, fellesområder, kommunikasjon, mv.

7. Medbestemmelse, involvering og evaluering

Vi bør involvere eiere/beboere i prosjekter samt forta løpende evaluering. Alle prosjekter bør gjennomføres med minst mulig ulempe for beboere.

8. vurdere å etablere et felles beredskapslager for vann for beboerne i sameiet. Er det andre tjenester man bør tilby, for å sikre beboerne i en krisesituasjon?

Jeg ser frem til deres tilbakemeldinger på disse forslagene, som jeg håper vil bidra til å styrke fellesskapet, medbestemmelse og trivsel. Dersom noe er uklart er det bare å ringe meg.

Med vennlig hilsen
Unn Iren Mevold