



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 737 650
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HUITFELDTS GT. 17
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

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, 08.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 991737650

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 | | 1 817 024 | 1 746 519 |
| Sum inntekter | | 1 817 024 | 1 746 519 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 51 345 | 57 050 |
| Annen driftskostnad | | 1 745 697 | 1 427 207 |
| Sum kostnader | | 1 797 042 | 1 484 257 |
| Driftsresultat | | 19 982 | 262 262 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 19 470 | 19 396 |
| Sum finansinntekter | | 19 470 | 19 396 |
| Annen finanskostnad | | 67 645 | 65 186 |
| Sum finanskostnader | | 67 645 | 65 186 |
| Netto finans | | -48 175 | -45 790 |
| Resultat før skattekostnad | | -28 193 | 216 472 |
| Årsresultat | | -28 193 | 216 472 |
| Totalresultat | | -28 193 | 216 472 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -28 193 | 216 472 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -28 193 | 216 472 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | -1 994 | |
| Andre fordringer | | 57 773 | 51 283 |
| Sum fordringer | | 55 779 | 51 283 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 222 742 | 345 868 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 222 742 | 345 868 |
| Sum omløpsmidler | | 278 521 | 397 151 |
| SUM EIENDELER | | 278 521 | 397 151 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------|-----------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 635 868 | 607 675 |
| Sum opptjent egenkapital | | -635 868 | -607 675 |
| Sum egenkapital | | -635 868 | -607 675 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 793 664 | 871 460 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 793 664 | 871 460 |
| Sum langsiktig gjeld | | 793 664 | 871 460 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 347 | 12 363 |
| Leverandørgjeld | | 109 517 | 117 696 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 10 861 | 3 307 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 120 725 | 133 366 |
| Sum gjeld | | 914 389 | 1 004 826 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 278 521 | 397 151 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 376098

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 737 650
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HUITFELDTS GT. 17
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 991 737 650
SAMEIET HUITFELDTS GT. 17

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 817 024 | 1 746 519 |
| Sum inntekter | | 1 817 024 | 1 746 519 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 51 345 | 57 050 |
| Annen driftskostnad | | 1 745 697 | 1 427 207 |
| Sum kostnader | | 1 797 042 | 1 484 257 |
| Driftsresultat | | 19 982 | 262 262 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 19 470 | 19 396 |
| Sum finansinntekter | | 19 470 | 19 396 |
| Annen finanskostnad | | 67 645 | 65 186 |
| Sum finanskostnader | | 67 645 | 65 186 |
| Netto finans | | -48 175 | -45 790 |
| Resultat før skattekostnad | | -28 193 | 216 472 |
| Årsresultat | | -28 193 | 216 472 |
| Totalresultat | | -28 193 | 216 472 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -28 193 | 216 472 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -28 193 | 216 472 |



Organisasjonsnr: 991 737 650
SAMEIET HUITFELDTS GT. 17

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | -1 994 | |
| Andre fordringer | | 57 773 | 51 283 |
| Sum fordringer | | 55 779 | 51 283 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 222 742 | 345 868 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 222 742 | 345 868 |
| Sum omløpsmidler | | 278 521 | 397 151 |
| SUM EIENDELER | | 278 521 | 397 151 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 635 868 | 607 675 |
| Sum opptjent egenkapital | | -635 868 | -607 675 |



| | | |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Sum egenkapital | -635 868 | -607 675 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 793 664 | 871 460 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 793 664 | 871 460 |
| Sum langsiktig gjeld | 793 664 | 871 460 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 347 | 12 363 |
| Leverandørgjeld | 109 517 | 117 696 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 861 | 3 307 |
| Sum kortsiktig gjeld | 120 725 | 133 366 |
| Sum gjeld | 914 389 | 1 004 826 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 278 521 | 397 151 |



Organisasjonsnr: 991 737 650
SAMEIET HUITFELDTS GT. 17

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5028

SAMEIET HUITFELDT'S GT. 17



Velkommen til årsmøte i SAMEIET HUITFELDTS GT. 17

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 18:00, Hegdehaugsveien 31, Oslo eiendomssenter, 7.etg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Innkommet forslag: Unik nummerering av kjellerboder og merke områder/kjellerganger med bokstaver
9. Innkommet forslag: Ny hovedinngang til Huitfeldtsgate 17
10. Etablere rørgate for avløpsvann fra vaskemaskin

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HUITFELDTS GT. 17



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg

- 1. 5028 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 5028 Uavhengig revisors beretning 2024 Sameiet Huitfeldtsgt 17.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,-.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 30.000,- og fordeles etter samme nøkkel som tidligere.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Hele sittende styre ble valgt til sine verv i 2024 og sitter i to år. Varamedlem som ble valgt i fjor flyttet. Sameiet trenger således nytt varamedlem, og det kan være en fin start å være varamedlem for de som kan tenke seg å tre inn i styret ved neste valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Innkomet forslag: Unik nummerering av kjellerboder og merke områder/kjellerganger med bokstaver

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkommet forslag: Unik nummerering av kjellerboder og merke områder/kjellerganger med bokstaver
- Mot Innkommet forslag: Unik nummerering av kjellerboder og merke områder/kjellerganger med bokstaver

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslag vedtas, som foreslått iht kjellertegning
2. Forslag vedtas, som utformet på årsmøtet

Vedlegg

3. Forslag til årsmøte - Kjellerboder.pdf
4. Kjellerplan med merking.pdf



Sak 9

Innkomet forslag: Ny hovedinngang til Huitfeldtsgate 17

Forslag fremmet av:

Anne-Grethe Weberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboer ønsker å lage ny inngang til sameiets beboere gjennom næringsseksjonen

Forslag til vedtak

Søke PBE om ny hovedinngang til bygget via snr:1

Vedlegg

5. Forslag til årsmøte - Ny hovedinngang.pdf

Sak 10

Etablere rørgate for avløpsvann fra vaskemaskin

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Litt uklart hva etablering av "ny rør-gate" menes i dette forslaget.

Forslag til vedtak

Etablere/endre "rør-gate"

Vedlegg

6. Forslag til årsmøte - Rør i vaskerom.pdf



Styrets årsrapport

H.17 styrets driftsrapport 2024

Det er i løpet av 2023 avholdt 2 styremøter. Styret har i tillegg hatt kontakt pr e-post, telefon og befaringer gjennom året. Årsmøtet ble avholdt 5.mars.

Styret har bestått av styreleder Hanne Rekkedal, styremedlemmer Egil N. Hagen og Sveinung Håndstad, og varamedlem Hanne Kjeldsby Skauby (fratrådte midt i perioden pga salg av sin seksjon). Obos eiendomsforvaltning har vært ansvarlige for forretningsførsel, innkreving og regnskapsføring. Unic revisjon har revidert sameiets regnskap.

Utførte arbeider i 2024

Brannsikring: sameiet har fått montert brannvarslingssystem i bygget, som er optisk og ionisk. Dette har en felles sentral i 1.etg, og røykvarslere i samtlige seksjoner, samt flere steder på fellesarealene som kjeller og trapperom. Dersom brannvarsling utløses fra en røykvarslere, vil denne gå i 2 minutter, dersom den ikke stenges, vil alarm utløses i samtlige varslere i hele bygget.

Det ble skiftet ute-lamper i inngangsportalen/innkjørsel. Det ble samtidig byttet enkelte lysarmaturer i kjeller.

Det har vært utført små arbeider, som normalt vedlikehold gjennom året. Det har vært en del arbeid med låser og kodelås.

Det ble ikke avholdt noen dugnad i 2024, men enkelte beboere har selv gjort en stor innsats i kjelleren, hvor det er malt vegger og vaskeriet er ryddet opp i, og de gamle installasjonene er fjernet (rulle, vaskemaskin og sentrefuge fra 30-tallet).

Sameiet har innleid trappevask fra Rene Trapper AS, og en beboer som foretar løpende «vaktmesterarbeid» i gården, som spyling, kosting, opprydding og fjerning av hensatte gjenstander på fellesarealer.

Forsikringssaker

- Det ble oversvømmelse i kjelleren 27.mai, etter voldsomt styrtregn. Vannledningene i offentlig system klarte ikke ta unna vannet raskt nok. Kjeller ble tørket og alle kjellerarealer inkludert boder ble desinfisert i nederste høyde for å unngå mugg/råte.

Følgende seksjoner ble solgt i 2023:

Snr:27 tilhørende Vibeke Nordahl og Max Van Dun ble overdratt av Shohreh Sirouspoor den 01.03.2024.

Snr:9 tilhørende Hanne Kjeldsberg Skauby ble overdratt av Alissa Cao den 16.08.2024.

Planlagte arbeider i 2025:

Heisen krever en del oppgraderinger og justeringer. Styret henter inn priser på helt nytt anlegg, da heisen bør skiftes ut i overskuelig fremtid.

Sirkulasjonspumpen bør byttes ut, sammen med ventiler/kraner på hver siden av denne. Det blir hentet inn pris.

Rørlegger oppfordrer til å legge om til varmpumpe som erstatning for oljefyr/elektrokjele. Elektrokjelen beholdes som back-up ved behov for ekstra kapasitet. Det blir hentet inn pris på dette. Hvis dette skulle være aktuelt, blir det ikke nødvendig å bytte sirkulasjonspumpen.



**SAMEIET HUITFELDTS GT. 17
ORG.NR. 991 737 650, KUNDENR. 5028**

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 709 292 | 1 717 836 | 1 715 372 | 1 710 696 |
| Andre inntekter | 3 | 107 732 | 28 683 | 10 000 | 8 000 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 1 817 024 | 1 746 519 | 1 725 372 | 1 718 696 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -6 345 | -7 050 | 0 | -8 460 |
| Styreonorar | 5 | -45 000 | -50 000 | -50 000 | -60 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 625 | -7 250 | -7 250 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -67 345 | -64 043 | -65 000 | -70 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -27 908 | -12 128 | -4 000 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -505 630 | -252 409 | -425 000 | -270 000 |
| Forsikringer | | -177 652 | -159 103 | -160 000 | -200 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -281 178 | -240 415 | -241 723 | -320 000 |
| Energi/fyring | | -416 037 | -422 629 | -360 000 | 0 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -146 728 | -150 565 | -151 616 | -152 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -115 594 | -118 665 | -108 000 | -120 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 797 042 | -1 484 257 | -1 572 589 | -1 208 460 |
| DRIFTSRESULTAT | | 19 982 | 262 262 | 152 783 | 510 236 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 19 470 | 19 396 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -67 645 | -65 186 | -150 000 | -58 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -48 175 | -45 790 | -150 000 | -58 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -28 193 | 216 472 | 2 783 | 452 236 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -28 193 | 0 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 216 472 | | |



SAMEIET HUITFELDTS GT. 17
ORG.NR. 991 737 650, KUNDENR. 5028

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 51 449 | 48 283 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 4 330 | 3 000 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 221 395 | 227 016 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 347 | 118 852 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 278 521 | 397 151 |
| SUM EIENDELER | | 278 521 | 397 151 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 14 | -635 868 | -607 675 |
| SUM EGENKAPITAL | | -635 868 | -607 675 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 793 664 | 871 460 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 793 664 | 871 460 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 8 867 | 3 307 |
| Leverandørgjeld | | 109 517 | 117 696 |
| Påløpte renter | | 347 | 6 039 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 6 324 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 1 994 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 120 725 | 133 366 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 278 521 | 397 151 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __. __. 2025

Styret i Sameiet Huitfeldts Gt. 17

Hanne Cecilie Rekkedal

Sveinung Håndstad

Egil N Hagen

**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 | 1 200 384 |
| Oppvarming | 363 372 |
| Internett | 145 536 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 709 292 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Automatpenger | 7 700 |
| Ekstra kapitalinnkalling | 100 032 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 107 732 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -6 345 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -6 345 |

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 45 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -27 625 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -283 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -27 908 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -33 928 |
| Drift/vedlikehold VVS | -5 378 |
| Drift/vedlikehold elektro | -34 202 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 796 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -82 312 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -346 015 |
| Egenandel forsikring | -2 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -505 630 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -161 705 |
| Feieavgift | -8 160 |
| Renovasjonsavgift | -111 313 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -281 178 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -35 177 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -8 248 |
| Renhold ved firmaer | -66 655 |
| Andre fremmede tjenester | -418 |
| Kontingenter | -2 130 |
| Bank- og kortgebyr | -2 966 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -115 594 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 884 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 347 |
| Andre renteinntekter | 17 239 |
| SUM FINANSINTEKTER | 19 470 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -67 408 |
| Renter på leverandørgjeld | -237 |



SUM FINANSKOSTNADER

-67 645

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Avsatt ikke bokført kreditnota som gjelder 2024 | 1 330 |
| Per K. Rekkedal Investering AS | 3 000 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 4 330 |

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 10 år.

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 2022 | -1 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 128 540 |
| Nedbetalt i år | 77 796 |
| | -793 664 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -793 664 |

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---------------|
| Dobbel innbetaling fra seksjonseier (tilbakebetales i 2025) | -1 994 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -1 994 |



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Huitfeldts Gt. 17

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Huitfeldts Gt. 17 som viser et underskudd på NOK 28 193. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. februar 2025
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor



Oslo, 23. mars 2025

Forslag til sameiets årsmøtet 2025

Kjeller: Gi boder unike nummer og merke områder/ganger med bokstaver.

1. Unik nummerering av boder

Pr i dag har bodene nummer etter seksjonen som disponerer boden.

Ved intern flytting (gjelder nok i hovedsak mellom Rekkedals leiligheter (som pr i dag 16 (?) stk), følger som regel boden den som flytter og boden får dermed et nytt nummer. Dette har over tid ført til at noen boddører er merket med flere nummer, i tillegg er det generelt lite struktur og logikk. Dette ble tydelig for meg da vi hadde oversvømmelse i kjeller i mai 2024: Jeg var tilstede da Belfor skulle desinfisere bodene som alle beboere hadde fått ordre om å tømme innen Belfor skulle komme. Siden ikke alle hadde gjort dette fikk ikke Belfor tilgang, og da jeg skulle orientere styret om hvilke boder som ikke var blitt desinfisert konkluderte jeg ganske raskt med at det enkleste for meg var å lage en oversiktstegning over kjelleren og merke bodene som ikke var desinfisert. (Belfor satte igjen desinfeksjonsvæske, resterende boder ble etter hvert tømt og desinfiseringsarbeidet slutført.)

Vedlagte plantegning av kjeller (som er en betydelig bearbeidet og oppgradert versjon av den som ble laget ifm desinfiseringsaffæren) viser mitt forslag til unik nummerering av boder.

2. Merke områder/ganger med bokstaver

Vår kjeller er et virvar av ganger og de færreste her vet hva som er hvor, det er gjerne begrenset til egen bod og veien dit. Når det dukker opp andre behov er min erfaring at forklaring med høyre, venstre, høyre, venstre ikke er så lett å forstå så det ender gjerne med at jeg må bli med ned i kjelleren å vise konkret.

Plantegningen viser mitt forslag til bokstavmerking av de ulike områder/ganger.



Anne Grethe Weberg, Huitfeldtsgate 17 – 0253 Oslo
Telefon 917 65 410 - annegrethe.weberg@gmail.com

I tegningen har jeg lagt inn hvor ulike, viktige strukturer i kjelleren befinner seg som kan være greit å vite:

- Stoppekraner (hovedstoppekran/stoppekraner pr leilighetsrekke samt utevann) *)
- Brannalarmer
- overvåkningskamera
- Sluk
- Nødutgang/rømningsvei
- Sikringsskap (inneholder bryter for tørkeskap)
- Fibersentral (TV/internett)

*) Behovet for å kjenne til hvor stoppekranene er ble veldig tydelig da det i april 2021 var en gigantisk oversvømmelse i leilighet 204 med vannskader som strakk seg til leilighet 101 og 102. Da jeg på ettermiddagen denne dagen oppdaget vannlekkasjen (som med senere kunnskap viste seg å ha vart i minst tre timer uten at noen hadde tatt affære), og jeg etter hvert fikk kontakt med utleier, Hanne Rekkedal, ble det klart at hverken hun eller jeg kjente til hvor stoppekranen var. Vaktmester på den tiden, som en nabo observerte stående utenfor aktuell leilighet en times tid før jeg kom dit, mens vannet fosses ut fra leiligheten, visste åpenbart heller ikke hvor stoppekranen var siden han ikke gjorde noe med saken. Rørleggervakta ble redningen i denne situasjonen. Med kunnskap om hvor stoppekranen er tenker jeg at skadene fra oversvømmelsen kunne ha blitt begrenset betydelig. Med skadehistorikken det året ble sameiets forsikringspremie økt betydelig, ref styrets årsrapport til årsmøtet 2022.

Hvis tegningen tas i bruk som et orienteringsverktøy i kjeller bør den kvalitetssikres med tanke på at alle vitale installasjoner er korrekt plassert (spesielt stoppekraner) samt eventuelt symbolbruken. Som amatørtegner har jeg kun lagt vekt på å bruke symboler som skiller det ene fra det andre. Tegningen slik den er nå er med utgangspunkt i at den henges på veggen ved heisdøren. Ved eventuelle plasseringer utover det må den tilpasses, «Du står her»-merket må flyttes alt etter hvor man velger å henge den opp. Jeg er behjelpelig med nødvendige tilpasninger.

Med vennlig hilsen

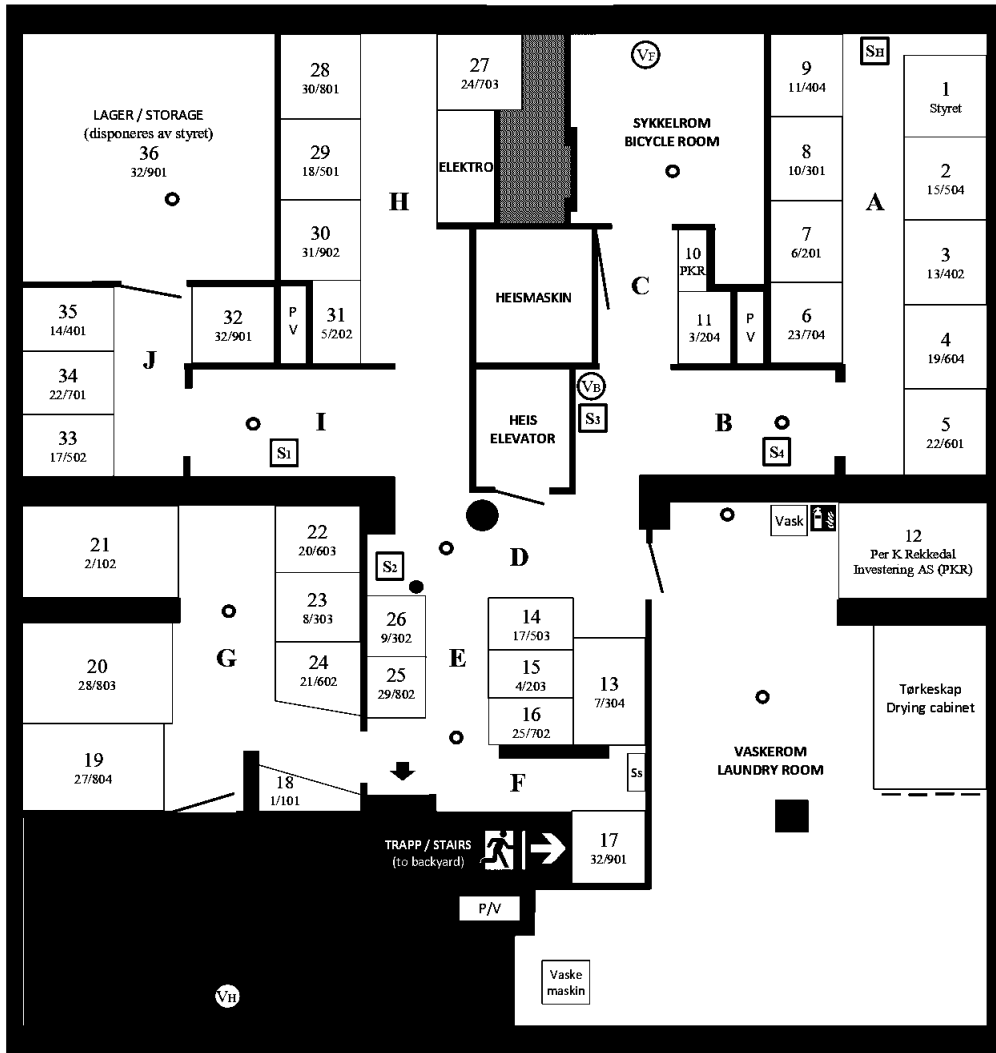
Anne Grethe Weberg
Eieboer 0602/21

Vedlegg: PDF-fil «Kjellerplan»



Kjellerplan / Basement Plan

- Du er her / You are here
- TRAPP / STAIRS
- Fellesrom / Common rooms
- Teknisk rom / Technical room
- Ganger / Hallways A-J
- Boder / Sheds 1-36
- P/V Pipeløp - Ventilasjon / Chimney - Ventilation



- S1 Hovedstoppekran / Main stop tap
- S2 Kjøkken 01/02 / Kitchen 01/02
- S3 Bad 01/02 / Bathroom 01/02
- S4 Bad 03/04 / Bathroom 03/04
- S5 Kjøkken 03/04 / Kitchen 03/04
- Brannslukningsapparat / Fire extinguisher
- Brannvarsler / Fire alarm
- Sikkerhetskamera / Security Cam
- Sluk / Drain
- V1 Hovedkran utevann / Main tap outdoor water
- V2 Vannkran mot fortau / Watertap frontyard
- V3 Vannkran bakgård / Watertap backyard
- S5 Sikringskap / Fuse box

Initiert og utarbeidet av Anne Grethe Weberg, 0602/21 - 07/24 ©
Kilde: Arkitektens tegning av byggets kjellerplan 12/2/34, Oslo Plan og Bygg (pdf), samt (ca)mål ved avvik fra tegning (gjelder i all hovedsak boder).





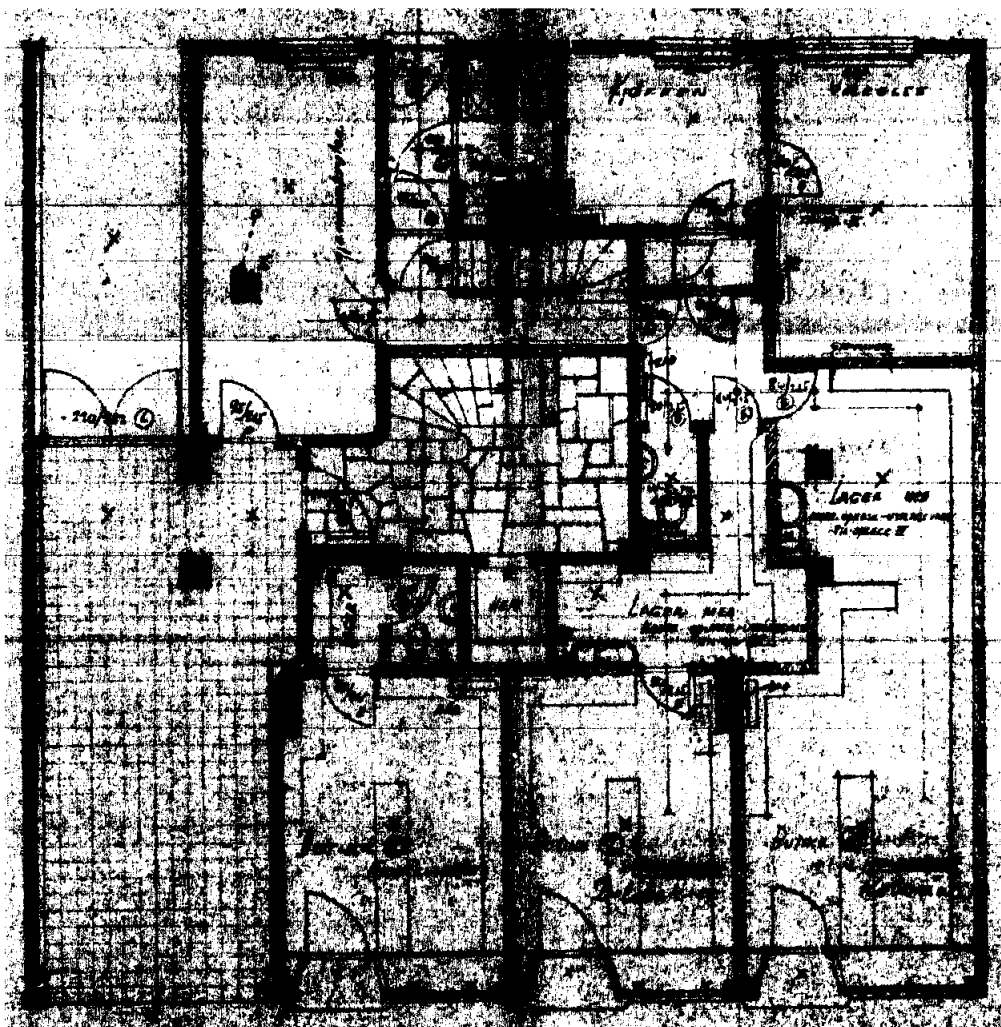
Anne Grethe Weberg, Huitfeldtsgate 17 – 0253 Oslo
Telefon 917 65 410 - annegrethe.weberg@gmail.com

Oslo, 23. mars 2025

Forslag til sameiets årsmøtet 2025

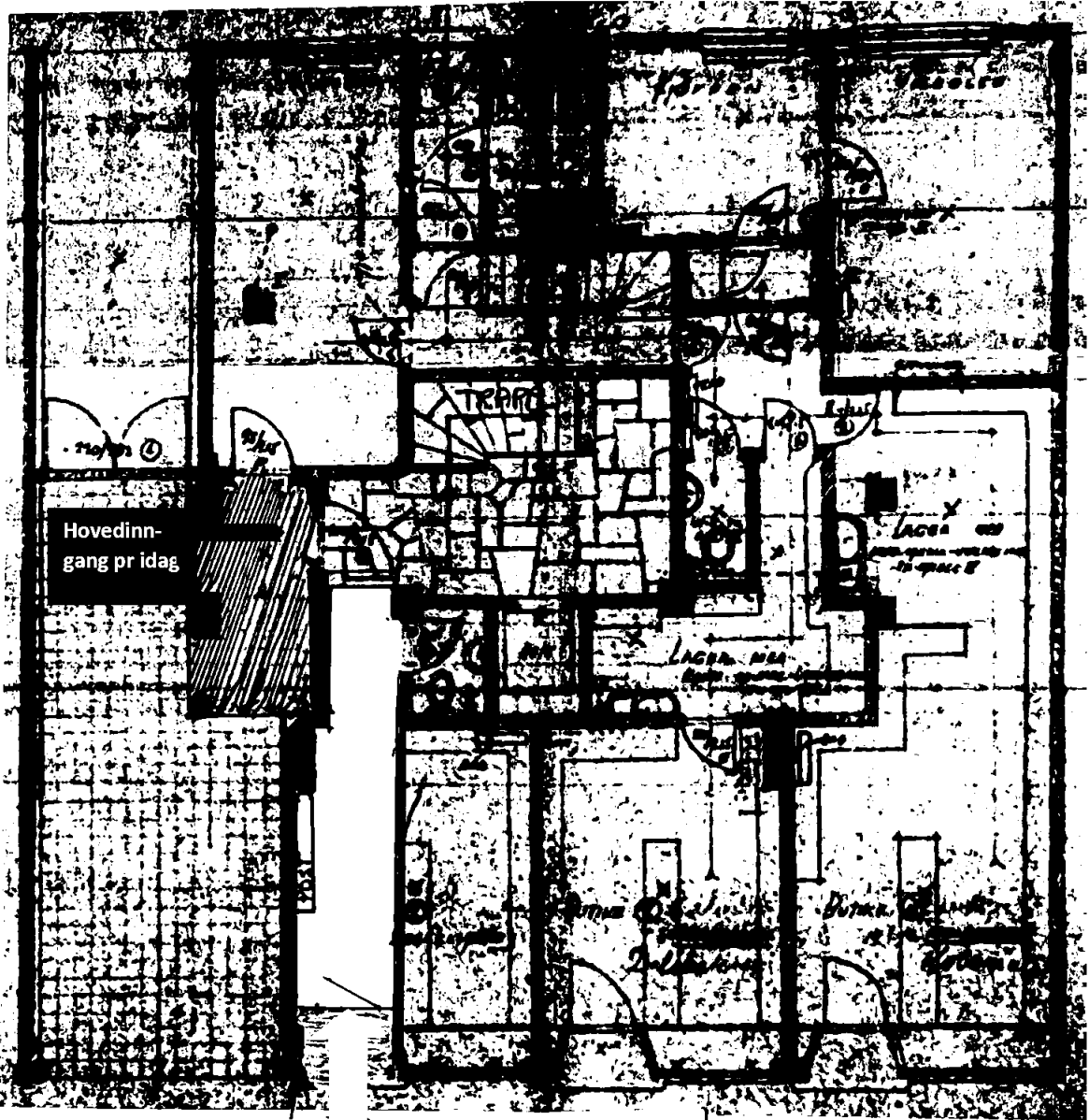
Ny hovedinngang til Huitfeldtsgate 17

Originaltegning 1. etg (fra 1934). Lokalene mot gaten er i dag ett forretningslokale.





Forslag til ny hovedinngang



Ny hovedinngang direkte fra gaten



Anne Grethe Weberg, Huitfeldtsgate 17 – 0253 Oslo
Telefon 917 65 410 - annegrethe.weberg@gmail.com

Det er to hovedforutsetninger som må avklares:

1. Per Kristian Rekkedal Investering AS må være villige til å avhende den delen av forretningslokalet, som er merket av på tegningen, til sameiet. Som del av et mulig oppgjør kan det grønne, skraverte området på tegningen integreres i leilighet 101 slik at denne blir litt større samt at denne leiligheten også får inngang via hovedinngang. Området kan f.eks. brukes til garderobe/oppbevaring.
2. Det må avklarlegges om dette er mulig å utføre rent byggeteknisk.

Jeg tror alle er enige om at portrommet ikke er en hyggelig inngangsrute til leilighetene for noen, aller minst beboerne som skal ut og inn daglig. «Bakgårds»-preget er påtrengende.

Noen fordeler med hovedinngang fra gaten:

- Enklere for alle å komme inn i bygningen, vi trenger ikke gå gjennom to dører for å komme inn.)
- Sameiet trenger ikke bruke hundretusenvis av kroner på oppussing av portrommet hvert 10.-15. år.
- Varelevering til beboere gjøres enklere ved at ringeklokkepanelet er tilgjengelig fra gate.
- Enklere for Posttjenesten, én dør å passere samt at postkassene kan plasseres nær inngangsdøren (vist på tegningen).
- Ikke minst blir det enklere og mye hyggeligere for gjester å ankomme bygget.

Jeg er klar over at forslaget ikke fyller styrets kriterier for en endelig beslutning på årsmøte. Det årsmøte kan ta stilling til er om forslaget er så interessant at vi på et tidspunkt kan gå videre med avklaring av hovedforutsetningen, så eventuelt videre til prosjektering, budsjettering og godkjenning hos PBE.

Jeg håper forslaget tas vel i mot av årsmøtet.

Med vennlig hilsen

Anne Grethe Weberg
Eieboer 0602/21



Anne Grethe Weberg, Huitfeldtsgate 17 – 0253 Oslo
Telefon 917 65 410 - annegrethe.weberg@gmail.com

Oslo, 23. mars 2025

Forslag til sameiets årsmøtet 2025

Etablere rørgate for avløpsvann fra vaskemaskin

Hvis noen nå får et déjà vu nå så er det fordi dette har vært vedtatt på et tidligere årsmøte (2016?), etter forslag fra Pål Flinstad (802).

Rørgaten ble montert og avløpet fra vaskemaskinen ble koblet til. Hva skjedde så? På et tidspunkt etter det store arbeidet med å legge strømppe i soilrørene i bygget, oppdaget jeg at vannet fra vaskemaskinen igjen rant i avløpsrenna, og kjente kloakklukt, noe som var et av argumentene i Pål Flinstads forslag. På årsmøtet i 2023 spurte jeg styret om hvorfor avløpet fra vaskemaskinen var koblet fra røret. Hanne Rekkedal svarte på vegne av styret at det ble gjort fordi det ville være fare for at røret ble tilstoppet.

Dette svaret skjønte jeg ikke noe av før jeg på et senere tidspunkt observerte at røret fra kjøkkenet i Rekkedals leilighet i 1. etasje (101) var koblet til røret i avløpsrenna. Hvorfor valgte man å gjøre det når dette røret allerede hadde et direkte løp til soilrør?

For å kompensere/hindre kloakklukt fra vaskemaskinen ble det fra styrets side gitt instruks til firmaet Rene Trapper at de skulle rengjøre avløpsrenna én gang i måneden. Dette har imidlertid i praksis vist seg å være en ordning med store avvik. For å sitere Belfors folk da de drev med desinfisering i kjeller 2024: «Denne avløpsrenna har ikke blitt rengjort på denne siden av nyttår». Dette var i juni, og de måtte rengjøre renna før de kunne desinfisere. I tillegg til Belfors observasjon kommer mine egne litt tilfедige observasjoner.

Hvis avløpet fra kjøkkenet i Rekkedals leilighet fortsatt skal gå i rørgata beregnet på vaskemaskinen bør det monteres en ny rørgate for vaskemaskinen. Alternativt kan det etableres en ny rørgate med rør som har en dimensjon som takler begge kildene.

Med vennlig hilsen

Anne Grethe Weberg
Eieboer 0602/21



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 5028 Selskapsnavn: SAMEIET HUITFELDTS GT. 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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