



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 342 387
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ST HANSHAUGTERRASSEN II AS
Forretningsadresse: Geitmyrsv 3 og 5
0171 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: Pål Gulliksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		923 328	848 849
Innbetalt for branndører		569 825	
Sum inntekter		1 493 153	848 849
Kostnader			
Driftsmessige kostnader	1	493 066	350 493
Honorarer	2	43 750	42 375
Strøm		18 056	15 994
Vedlikehold	3	436 549	20 399
Forsikring		91 446	85 556
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	78 956	412 673
Kontingent huseierforeningen		2 130	1 990
Pantegjeldsrenter		177 349	145 357
Sum kostnader		1 341 302	1 074 837
Driftsresultat		151 851	-225 988
Annen rentekostnad		1 155	427
Sum finanskostnader		1 155	427
Netto finans		-1 155	-427
Resultat før skattekostnad		150 696	-226 415
Årsresultat		150 696	-226 415



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygning	4,5	349 216	349 216
Aktiverte vedlikeholdsarbeider	4	2 176 852	2 255 807
Sum varige driftsmidler		2 526 068	2 605 023
Sum anleggsmidler		2 526 068	2 605 023
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Husleierestanser		9 827	19 618
Forskuddsbetalte kostnader		21 291	23 737
Andre fordringer		3 570	
Sum fordringer		34 688	43 355
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		660 658	475 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		660 658	475 102
Sum omløpsmidler		695 346	518 457
SUM EIENDELER		3 221 414	3 123 480
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital, 1760 aksjer a 63,63	6	112 000	112 000
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		872 143	721 445
Sum opptjent egenkapital		872 143	721 445
Sum egenkapital		984 143	833 445
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	2 176 852	2 255 807
Sum annen langsiktig gjeld		2 176 852	2 255 807
Sum langsiktig gjeld		2 176 852	2 255 807
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleie		47 338	21 897
Leverandørgjeld		5 994	5 206
Påløpte gjeldsrenter		7 088	7 125
Sum kortsiktig gjeld		60 420	34 228
Sum gjeld		2 237 272	2 290 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 221 415	3 123 480



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 627446

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 342 387
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ST HANSHAUGTERRASSEN II AS
Forretningsadresse: Geitmyrsv 3 og 5
0171 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: Pål Gulliksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 05.07.2025



Organisasjonsnr: 933 342 387
ST HANSHAUGTERRASSEN II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		923 328	848 849
Innbetalt for branndører		569 825	
Sum inntekter		1 493 153	848 849
Kostnader			
Driftsmessige kostnader	1	493 066	350 493
Honorarer	2	43 750	42 375
Strøm		18 056	15 994
Vedlikehold	3	436 549	20 399
Forsikring		91 446	85 556
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	78 956	412 673
Kontingent huseierforeningen		2 130	1 990
Pantegjeldsrenter		177 349	145 357
Sum kostnader		1 341 302	1 074 837
Driftsresultat		151 851	-225 988
Annen rentekostnad		1 155	427
Sum finanskostnader		1 155	427
Netto finans		-1 155	-427
Resultat før skattekostnad		150 696	-226 415
Årsresultat		150 696	-226 415



Organisasjonsnr: 933 342 387
ST HANSHAUGTERRASSEN II AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Bygning	4, 5	349 216	349 216
Aktiverte vedlikeholdsarbeider	4	2 176 852	2 255 807
Sum varige driftsmidler		2 526 068	2 605 023

Sum anleggsmidler		2 526 068	2 605 023
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Husleierestanser		9 827	19 618
Forskuddsbetalte kostnader		21 291	23 737
Andre fordringer		3 570	
Sum fordringer		34 688	43 355

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		660 658	475 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		660 658	475 102

Sum omløpsmidler		695 346	518 457
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		3 221 414	3 123 480
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital, 1760 aksjer a 63,63	6	112 000	112 000
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		872 143	721 445
Sum opptjent egenkapital		872 143	721 445

Sum egenkapital		984 143	833 445
------------------------	--	----------------	----------------

Gjeld



Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5	
	2 176 852	2 255 807
Sum annen langsiktig gjeld	2 176 852	2 255 807
Sum langsiktig gjeld	2 176 852	2 255 807
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt husleie	47 338	21 897
Leverandørgjeld	5 994	5 206
Påløpte gjeldsrenter	7 088	7 125
Sum kortsiktig gjeld	60 420	34 228
Sum gjeld	2 237 272	2 290 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 221 415	3 123 480



Organisasjonsnr: 933 342 387
ST HANSHAUGTERRASSEN II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



St. Hanshaugterrassen II AS - Noter til regnskapet for 2024

Note 0 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er et boligaksjeselskap, og derfor ikke et eget skattesubjekt.

Note 1 Driftsmessige kostnader

	2024	2023
Kommunale avgifter	259 381	218 029
Drift internett	70 383	67 356
Søppeltransport	3 495	6 634
Lyspærer	3 473	
Utvendige anlegg	90 687	589
Trappevask	30 996	32 686
Diverse driftskostnader (inkl. Rentokil)	34 651	25 199
Sum driftsmessige kostnader	493 066	350 493

Note 2 Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 24 375, og gjelder kun revisjon.

Note 3 Vedlikehold	2024
Låser og navneskilt	14 502
Historisk Tegl	17 238
Røyk- og varmedetektor	50 310
Norsk Rørsevice	27 483
Oslo Fasade	327 016
Sum vedlikehold	436 549

Note 4 Varige driftsmidler

Styret mener at det er unødvendig å avskrive bygningen, idet den faktiske verdien er langt høyere enn den bokførte verdien.

Vedlikeholdsarbeider på bygningen i 1998, 2003 og 2016, samt vindusutskifting i 2002 er aktivert, likesom pipereparasjonen og søppelcontainere i 2013 og vedlikeholdsarbeider 2023. Dette blir avskrevet i samme takt som avdragene på pantegjelden som ble opptatt i forbindelse med vedlikeholdsarbeidene for at resultatregnskapet skal bli mest mulig lik likviditetsregnskapet.

Vedlikeholdsarbeider 1998 – 2016	3 399 457
Vedlikeholdsarbeider 2023	954 813
Sum	4 354 270
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.23	-2 098 463
Årets avskrivning	-78 955
Balanseført verdi pr 31.12.2024	2 176 852

Note 5 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Gjeld til kredittinstitusjoner			2 176 852
Pantstillelser og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 176 852	Bygning	349 216

Note 6 Aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjonærer er beboerne. På generalforsamlingen har enhver aksje en stemme i det en enkelt aksjonær dog ikke kan benytte mer enn 138 stemmer. Aksjonæren kan møte personlig, ved ektefelle/samboer eller ved skriftlig fullmakt til annen fullmektig.



Innkalling og sakliste til generalforsamling 2025



Generalforsamlingen i boligaksjeselskapet St.Hanshaugterrassen II AS avholdes torsdag 24.april 2025 kl.20:00, i Geitmyrsveien 5 i fjerde etasje hos Zickfeldt.



Dagsorden

1. Godkjenning av innkalling og saksliste
2. Valg av
 - a. Møteleder
 - b. Referent
 - c. To representanter til å underskrive protokollen
 - d. Tellekomité
3. Årsberetning 2024
4. Regnskap med revisjonsberetning for 2024
5. (Innkomne) saker:
 - 5.1) Endring fordeling av felleskostnader
6. Årsplan 2025/ Vedlikeholdsplan kommende år
7. Budsjett 2025
8. Valg av styre og valg av revisor

Vel møtt!

Vennlig hilsen Styret



3. Årsberetning 2024

St.Hanshaugterrassen II AS, Organisasjonsnummer: 933 342 387

Styrets sammensetning

Forrige ordinære generalforsamling i St. Hanshaugterrassen II AS valgte følgende styremedlemmer:

Skjalg Gaute Brynildsen – Styreleder

Andreas Jansen Noreik – Styremedlem/kasserer

Tine Takla – Styremedlem

Aksel Torvik Knutsen – Varamedlem

Thomas Weyts – Varamedlem

Det ble avholdt 11 styremøter i 2024.

Generelle opplysninger

Selskapet er positivt til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Styret har nå to menn og en kvinne, samt to mannlige varamedlemmer.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø når eventuelle ressurser kjøpes inn ved rehabilitering eller lignende tjenester. Selskapet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Inventum AS, med Pål Gulliksen som kontaktperson.

Selskapets revisor er Nor-revisjon AS.



Eiendommen

St.Hanshaugterrassen II AS består av 16 aksjeeier seksjoner og ligger i Geitmyrsveien 3-5 i Oslo kommune. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Tjenester

St.Hanshaugterrassen II AS har avtale med Rentokil som er ekspert på skadedyrkontroll og som har jevnlig inspeksjon og utsetting av åtekasser. St.Hanshaugterrassen II AS har også avtale for trappevask med Ren Service A/S, og brannserviceavtaler med Norsk Brannvern A/S. Vi er til orientering medlem i Huseierne.

Forsikring

St.Hanshaugterrassen II AS har «superforsikring» i if. Avtale nr. SP591182.12.1. Selskapets forsikringer omfatter: eiendomsforsikring (fullverdi), rettshjelpsforsikring (ansvar), kriminaltetsforsikring (ansvar) og styre- og ledelsesansvarsforsikring. Den enkelte aksjeeier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leiligheter. Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for at utstyret er tilstede og fungerer.

HMS

Internkontrollsystem er etablert og inkluderer også internkontrollskjema med egenvurdering fra hver enkelt aksjeeier sin leilighet. Styret har jevnlig internkontrollgjennomganger.

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften) stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern,



byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning:

Selskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Den enkelte aksjeeier eller bruker av den enkelte leilighet har ansvar for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Selskapets lån

Boligselskapet har lån hos DNB med følgende saldo per 31.12.2024:

- Lån med varighet til 2043: 562 350 kr (6.35% p.a. serielån)
- Lån med varighet til 2040: 1 614 502 kr (8.5% p.a. annuitetslån)

Total gjeld: 2 176 852 kr

Internettløsning

Global Connect er leverandør av internett-tjenester til selskapet. Den enkelte aksjeeier kan for egen regning bestille utvidet tjeneste for andre digitale tjenester samt eventuelle TV kanalpakker.

Styrets arbeid i 2024

- I løpet av 2024 har styret gjennomført følgende vedlikeholdstiltak:
 - **Takvedlikehold:** Det var lekkasje i en leilighet samt i taket på loftet. Takstein falt også ned fra taket. Dette vurderte vi som viktig å ta tak i. Det ble kjøpt inn brukte takstein og store mengder takstein ble byttet ut. Overlysvindu fikk glass skiftet ut og kittet om, for å hindre lekkasjer. Rustent metall på pipene ble også malt.
 - **Brannsikkerhet:** Styret fortsatte det krevende arbeidet med pålagte tiltak etter branntilsynet våren 2021 og rapporterer fortløpende tilbake til brannetaten. Det ble installert brannrør i baktrappen og viderefakturerte 12 leiligheter for disse. Vurderingen nå er at alle leilighetene har en trygg rømningsvei. Det ble også installert en røykvarsler i alle leiligheter samt fellesområder da eksisterende røykvarslere ikke virket



lenger. De nye varslerne koblet opp mot felles sentral i hver oppgang. Arbeidet ble gjort med styrets egeninnsats og sparte oss for en god del penger.

- **Tilbakeslag fra avløpssystemet** rammet en leilighet, dette ble løst ved spyling av rørene og ved kamerainspeksjon ble det avdekket behov for rørfornyning.
- **Justert dekke ved veggen** i bakgården for bedre avrenning.
- Det er gjennomført dugnad vår og høst 2024.
- Løpende avtale for forsikring er under reforhandling.
- Forslag til vedlikeholdsplan og årshjul for Styret er ferdigstilt.
- Ordinære oppgaver som bestilling og henting av nøkler og nye skilter er utført.

Regnskap for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Regnskapet for 2024 viser følgende nøkkeltall:

Driftsinntekter: 1 493 153 kr

Driftskostnader: 1 341 301 kr

Ordinært resultat: 150 697 kr

Resultatet er positivt da faktura for brannrørene forfalt i januar, ellers ville vi gått med underskudd.

2024 førte til noen høye kostnader for vedlikehold samt kostnadsøkning på flere poster. Se notene for detaljer.

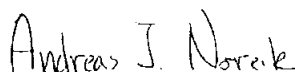
Inntekts- og kostnadsoverslag for 2025 (budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025. Fra erfaring har vi også vurdert prisøkning som kommer i 2026 før neste ordinære generalforsamling.



For Styret:


Skjalg Gaute Brynildsen


Andreas J Noreik


Tine Takla



5. Innkomne saker

5.1, Fordeling av felleskostnader

Styret har gjennomgått innsendt sak fra Wettestad:
Bakgrunn

Frem til nå har fordelingen av økte fellesutgifter skjedd ved et likt prosentvis påslag for alle boenheter beregnet ut i fra enhetens areal. Over tid har dette medført at «gapet» i nominell (og reell) husleie mellom store og mindre boenheter har blitt uforholdsmessig stort. Sett i lys av den faktiske belastning på fellesarealene som någjeldende bomønster og antall beboere i den enkelte enhet innebærer, er det etter forslagsstillerens mening ikke rimelig å fortsette gjeldende praksis i f m evt fremtidige økninger av felleskostnadene.

Forslag til vedtak:

Evt økning i fellesutgifter (utover gjeldende nivå) forutsettes i fremtiden å fordeles pro rata (dvs 1/16) pr boenhet uavhengig av størrelse. Økonomisk dekning av større enkeltvis vedlikeholdstiltak kan som tidligere skje gjennom direkte avregning basert på faktisk kostnad.

Styret foreslår følgende:

Fordeling av felleskostnadene er regulert i loven og gjennom vedtektene. Styret fått en juridisk avklaring hos Huseierne og det var tydelig at felleskostnadene skal fordeles etter antall aksjer. Det ble også avklart at fakturering vi gjorde for bakdørene var feil og at dette også måtte fordeles ut etter antall aksjer.

Styret innstiller da på at vi fortsetter fordeling av felleskostnadene etter aksjer slik vi tidligere har gjort og vil gjøre nødvendig fakturering og kreditering av bakdørene etter antall aksjer.

Det skal stemmes over saken.



6. Årsplan St. Hanshaugterrassen II AS, 2025

- 1) Oppfølging av pålegg fra branninspeksjon, hovedsakelig røyksetting av leilighetsdørene (se vedlegg 1).
- 2) Utbedring av avløpsrørene (se vedlegg 2).
- 3) Oppfølging av vinduer. Vi er i samtale med leverandører for en vurdering av neste runde for vedlikehold av vinduer.
- 4) Bakgård / forhager
Løpende vedlikehold etter innsats fra beboerne.
- 5) Dugnad vår 2025 og høst 2025. Vårdugnad foreslått tirsdag 13. mai.
- 6) HMS og brannrunder to ganger pr år utføres av styret.
- 7) Inspeksjonsrunder sett opp mot vedlikehold hver 3. Måned
- 8) Støvsuging av matter ved inngangspartiet.
- 9) Bytte varmtvannsberedere i fellesarealet ved kjeller.

Forslag vedlikeholdsplan de neste 20 årene:

Vedlikeholdsplan for St.hanshaugterrassen G3-5

Denne vedlikeholdsplanen dekker nødvendige oppgaver og inspeksjoner for å vedlikeholde bygården over en 20-års periode, med hensyn til bygningens historiske karakter og krav til sikkerhet og funksjonalitet.

År 1-5

- År 1:
 - Inspiser tak, takrenner og nedløpsrør; utfør eventuelle mindre reparasjoner.
 - Kontroller krypkjelleren for fuktproblemer og sørg for tilstrekkelig ventilasjon.
 - Inspiser og reparer metallporter og steingjerde etter behov.



År 2:

- Behandle og male trestrukturer (sykkelskur, gjerde og plattung).
- Gjennomfør rørinspeksjon for å identifisere eventuelle lekkasjer eller skader.
- Kontroller det elektriske anlegget og sørg for at det oppfyller dagens sikkerhetsstandarder.
- Utfør brannsikringskontroll og oppgrader alarmsystemer hvis nødvendig.

- **År 3:**

- Gjennomfør en strukturell inspeksjon av fasaden og se etter sprekker eller vanninntrengning.
- Start gradvis vedlikehold av vinduene (f.eks. glassreparasjon) for å bevare de glassblåste vinduene.
- Beskjær og vedlikehold trær og beplantning rundt bygningen.

- **År 4:**

- Inspiser metallgjerder, fjern rust og påfør beskyttende belegg.
- Vedlikehold gulv i fellesområder og mal trappeoppganger om nødvendig.
- Inspiser råloftet for feil og eventuelle lekkasjer fra taket.

- **År 5:**

- Utfør en omfattende takinspeksjon og vurder renovering, avhengig av tilstanden.
- Gjennomfør en vurdering av ventilasjonssystemer for effektivitet.
- Utfør inspeksjon av drenering og avløp for å forhindre eventuelle tilstoppinger.

År 6-10

- **År 6:**

- Gjenta behandling og maling av sykkelskur, gjerde og plattung.
- Inspiser og vedlikehold dører, låser og callinganlegg.

- **År 7:**

- Utfør fasaderehabilitering ved behov, spesielt rundt murfuger.
- Start inspeksjon av leilighetene for potensielle vannskader eller slitasje i rør.

- **År 8:**

- Gjennomfør en større gjennomgang av det elektriske anlegget, spesielt i fellesarealer.
- Kontroller alle belyningsarmaturer og bytt til energieffektive enheter hvis mulig.

- **År 9:**

- Gjenta vedlikehold av vinduer og se over tetting mot vær og vind.
- Revider beplantning og bytt ut planter eller trær etter behov.

- **År 10:**

- Utfør en omfattende strukturell inspeksjon av fundament og bygningskroppen.
- Kontroller vegger/gulv og se etter skadedyr på loft og i krypkjeller.

År 11-20

- **År 11-15:**

- Gjennomfør regelmessig vedlikehold av tak, fasade og det elektriske systemet hvert femte år.
- Utfør vedlikehold på treverk og vinduer som nødvendig for å opprettholde bygningens estetikk.
- Revider og oppdater røranlegg etter behov.

- **År 16-20:**

- Gjennomfør en full bygningsinspeksjon ved slutten av perioden for å legge en ny vedlikeholdsplan.
- Følg opp spesifikke vedlikeholdsoppgaver som regelmessig vedlikehold av vinduer og dører.
- Forbered eventuelle oppgraderinger av elektriske eller varme systemer.



Syklisk Vedlikehold

- Hvert 2–3. år: Behandling av utvendige trekonstruksjoner, rens av takrenner og mindre malingsarbeider.
- Hvert 5. år: Omfattende vindusvedlikehold, takinspeksjon og større landskapsarbeid.
- Hvert 10. år: Full gjennomgang av elektrisk anlegg, rør og strukturell inspeksjon, inkludert potensielt tak- eller fasadearbeid.



7. Budsjett 2025

Budsjettforslag til generalforsamlingen

Inntekter

- **Husleier:** kr 1,018,618
- **Husleieøkning:** kr 72,000
- **Sum inntekter:** kr 1,090,618 (inkludert en økning på 20% fra mai)

Driftsutgifter

- **Kommunale avgifter:** kr 313,800 (inkludert økning på 21,2% for vann- og avløpsgebyr og 9% for renovasjonsgebyr)
- **Drift fibernet:** kr 73,500 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Søppeltransport (dugnad):** kr 10,500 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Utvendige anlegg:** kr 7,350 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Trappevask:** kr 36,750 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Rentokil:** kr 15,750 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Norsk brannvern:** kr 12,600 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Strøm:** kr 29,400 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Forsikring:** kr 110,000 (inkludert antatt økning på 7%)
- **Annen driftskostnad:** kr 43,100 (inkludert antatt økning på 5% og tillegg på kr 20,000)
- **Renter og avdrag:** kr 255,000 (inkludert antatt økning på 10%)

Honorarer

- **Forretningsførsel:** kr 21,000 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Revisjon:** kr 24,150 (inkludert antatt økning på 5%)
- **Sum honorarer:** kr 45,150

Vedlikehold

- **Nedløp og takstein:** kr 35,000
- **Vedlikehold Bakgård/forhage:** kr 10,000
- **Bytte varmtvannstank:** kr 50,000
- **Sum vedlikehold:** kr 95,000

Totalt, utgifter

- **Sum driftsutgifter:** kr 937,700
- **Sum honorarer:** kr 45,150
- **Sum vedlikehold:** kr 95,000
- **Totalt utgifter:** kr 1,077,850



Resultat

- Resultat: kr 12,768

“Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til budsjett for 2025, inkludert en økning av fellesutgifter på 20 % fra og med mai. I tillegg ber styret om en ramme på 600 000 kroner for utskifting av avløpsrør og en ramme på 700 000 kroner for røyktetting av leilighetsdørene. Disse kostnadene vil bli fakturert separat etter eierbrøk.

Styret vil også informere om at det planlegges en ytterligere økning av felleskostnadene fra 1. januar 2026, på grunn av forventede økninger i kommunale avgifter.»



8. Valg av styre for St. Hanshaugterassen II AS 2025

Forslag til styre:

Styreleder:	Skjalg Gaute Brynildsen
Styremedlem/ kasserer:	Andreas Jansen Noreik
Styremedlem:	Tine Takla
Varamedlem:	Thomas Weyts
Varamedlem:	Jon Zickfeldt (ny)

Valg av revisor:

Nor-Revisjon AS

Vedlegg:

1, Status rørfornyng

2, Vedtekter



Nor-Revisjon as

revisjon og rådgivning

Til generalforsamlingen i St Hanshaugterrassen II AS

Uavhengig revisors beretning for 2024

Konklusjon

Vi har revidert St Hanshaugterrassen II AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024 og 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Nor-Revisjon as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen

Tordenskiolds Gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00

Rev.nr./Org.nr. 930 443 069



Uavhengig revisors beretning for 2024
St Hanshaugterassen II AS

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 27. mars 2025

Nor-Revisjon AS

Eivind Lundal
Statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Lundal, Eivind



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

03.04.2025 20:26:07

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.