



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 955 677  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD  
HÅRFAGRES GATE 10  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Johnstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 242 105	4 525 519
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 242 105</b>	<b>4 525 519</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		150 612	136 920
Annen driftskostnad		3 669 342	6 486 219
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 819 954</b>	<b>6 623 139</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 422 151</b>	<b>-2 097 620</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 608	49 419
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 608</b>	<b>49 419</b>
Annen finanskostnad		570 630	450 239
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>570 630</b>	<b>450 239</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-519 022</b>	<b>-400 820</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 903 129</b>	<b>-2 498 440</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 903 129</b>	<b>-2 498 440</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 903 129</b>	<b>-2 498 440</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 903 129</b>	<b>-2 498 440</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 903 129	-2 498 440
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 903 129</b>	<b>-2 498 440</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		379 413	105 695
Sum fordringer		379 413	105 695
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 321 765	1 295 682
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 321 765	1 295 682
Sum omløpsmidler		1 701 177	1 401 377
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 701 177</b>	<b>1 401 377</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		11 400 164	14 303 294
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 400 164</b>	<b>-14 303 294</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-11 400 164</b>	<b>-14 303 294</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 702 860	15 374 297
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 702 860</b>	<b>15 374 297</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 702 860</b>	<b>15 374 297</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 689	2 569
Leverandørgjeld		371 639	294 509
Annen kortsiktig gjeld		23 154	33 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>398 482</b>	<b>330 374</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 101 342</b>	<b>15 704 671</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 701 177</b>	<b>1 401 377</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 364926

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 955 677  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD  
HÅRFAGRES GATE 10  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Johnstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 984 955 677  
EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD  
HÅRFAGRES GATE 10

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 242 105	4 525 519
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 242 105</b>	<b>4 525 519</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		150 612	136 920
Annen driftskostnad		3 669 342	6 486 219
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 819 954</b>	<b>6 623 139</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 422 151</b>	<b>-2 097 620</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 608	49 419
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 608</b>	<b>49 419</b>
Annen finanskostnad		570 630	450 239
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>570 630</b>	<b>450 239</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-519 022</b>	<b>-400 820</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 903 129</b>	<b>-2 498 440</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 903 129</b>	<b>-2 498 440</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 903 129</b>	<b>-2 498 440</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 903 129</b>	<b>-2 498 440</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 903 129	-2 498 440
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 903 129</b>	<b>-2 498 440</b>



Organisasjonsnr: 984 955 677  
EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD  
HÅRFAGRES GATE 10

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		379 413	105 695
Sum fordringer		379 413	105 695
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 321 765	1 295 682
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 321 765	1 295 682
Sum omløpsmidler		1 701 177	1 401 377
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 701 177</b>	<b>1 401 377</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		11 400 164	14 303 294
Sum opptjent egenkapital		-11 400 164	-14 303 294



Sum egenkapital	-11 400 164	-14 303 294
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 702 860	15 374 297
Sum annen langsiktig gjeld	12 702 860	15 374 297
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12 702 860</b>	<b>15 374 297</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 689	2 569
Leverandørgjeld	371 639	294 509
Annen kortsiktig gjeld	23 154	33 296
Sum kortsiktig gjeld	398 482	330 374
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 101 342</b>	<b>15 704 671</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 701 177</b>	<b>1 401 377</b>



Organisasjonsnr: 984 955 677  
EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD  
HÅRFAGRES GATE 10

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

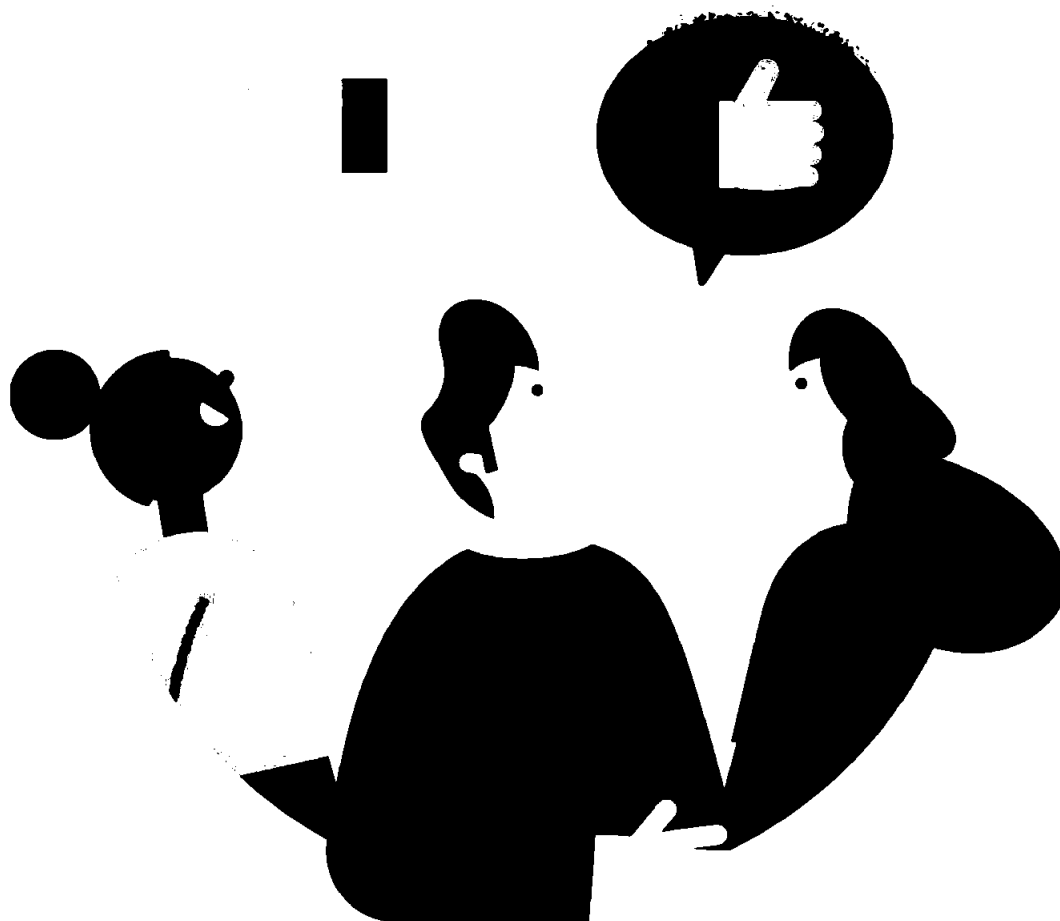
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Sameiermøte 2023

5973 – Eierseksjonssameiet Harald Hårfagresgate 10





## **Til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Harald Hårfagresgate 10**

**Velkommen til sameiermøte, tirsdag 11. april 2023 kl. 18:00 i Majorstuen kirke.**

Innkallingen inneholder Sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser interesse for Sameiet ved å delta på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å få informasjon om det som foregår, delta i diskusjonen om pågående saker og velge det styret som skal forvalte Sameiet i det kommende året.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan kun avgis én stemme per seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

Det blir enkel servering. Vel møtt!



## Innkalling til sameiermøte

---

**Ordinært sameiermøte i Eierseksjonssameiet Harald Hårfagresgate 10  
avholdes tirsdag 11. april 2023 kl. 18:00 i Majorstuen kirke.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 3. REGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av punkt 3.6 i Husordensreglene
- B) Endring av punkt 6.2 i Husordensreglene
- C) Endring av punkt 1.13 i Husordensreglene
- D) Endring av § 7 i Vedtektene
- E) Endring av § 21 i Vedtektene

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomité

Oslo, 19. mars 2023

Styret i Eierseksjonssameiet Harald Hårfagresgate 10

Alexander Refsum Jensenius /s/      Harald Sørby /s/      Eirik Svinsås /s/

Anne Merete Thorne /s/      Gunnar Portvik (vara) /s/

Innkalling og protokoll blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Alexander Refsum Jensenius	Harald Hårfagres Gate 10 D
Styremedlem	Harald Sørby	Harald Hårfagres Gate 10 A
Styremedlem	Eirik Svinsås	Harald Hårfagres Gate 10 A
Styremedlem	Anne Merete Thorne	Harald Hårfagres Gate 10 A
Varamedlem	Benedicte Semb Hagen	Harald Hårfagres Gate 10 B
Varamedlem	Gunnar Portvik	Harald Hårfagres Gate 10 A

### Valgkomiteen

Georg Andreas Broch	Harald Hårfagres Gate 10 A
Sidsel Hellebø-Hansson	Harald Hårfagres Gate 10 D
Kristin A. Zwick	Harald Hårfagres Gate 10 C

### Vibbo

Styret benytter den digitale plattformen Vibbo som hovedkommunikasjonsplattform med beboerne. Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Seksjonseiere kan (og bør) gi leietagere tilgang til Vibbo inne i portalen.

### Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Harald Hårfagresgate 10

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984955677, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med gårdsnummer 46 og bruksnummer 11.

Sameiet består av 80 seksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 ordinære styremøter siden det ekstraordinære sameiermøtet i 2022. Dette inkluderer ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte med representanter fra OBOS. I det følgende redegjøres det for saker styret har jobbet med gjennom året.

- **Dugnader:** Det ble avholdt dugnader både vår og høst 2022, begge med godt oppmøte. I tillegg til nødvendig arbeid er dugnadene en god anledning til å bli kjent med andre beboere.
- **Styrerommet.no:** Styret har begynt å bruke OBOS-verktøyet Styrerommet.no aktivt i sitt interne arbeid. Dette bidrar til god arbeidsflyt under og mellom styremøter og verktøyet fungerer også som et arkiv for sameiet. Ved å samle all dokumentasjon ett sted vil vi kunne sikre god forvaltning og bidra til å bevare historikk for fremtidige styrever.
- **Vibbo.no:** Styret har gått over til å bruke Vibbo som hovedkanal for informasjon og kommunikasjon med beboerne. Vi har også brukt en del tid på å samle relevant informasjon på temaside. Det er gledelig å se at mange har tatt tjenesten i bruk, og vi håper alle kan laste ned appen eller registrere e-post/mobil for å få varslinger. Det er en fordel om eiere som leier ut sine leiligheter er behjelpelige med å registrere sine leietakere. Det kan man selv enkelt gjøre fra Vibbo. Når det er viktig informasjon benyttes SMS-varslinger og oppslag i tillegg til vanlige Vibbo-varslinger.
- **Vannlekkasjer:** Det har kun vært noen små vannlekkasjer i 2022 og disse har ikke gått over fellesforsikringen. Vannlekkasjer får ofte store konsekvenser for flere beboere (og kostnader for sameiet), så det er viktig at alle bidrar til å minske risikoen. Vi minner om at oppgraderinger av rørsystemet skal gjøres av fagpersoner.
- **Røyklukt:** Det har gjennom året vært flere klager på røyklukt, både fra balkonger og pipeløp. Vi oppfordrer alle beboere til å vise hensyn.
- **Feststøy:** Sameiet vårt er generelt rolig og fredelig, men det har vært noen klager på feststøy. Styret minner om husordensreglene: *“Om natten mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i bygningen. Sjenerende støy skal opphøre mellom kl. 19.00 og kl. 08.00, samt på søndager.”*
- **Fjernvarme:** På grunn av de økte kostnadene har styret gjort noen justeringer av anlegget og undersøkt bruken av fjernvarme. Styret oppfordrer alle til å sjekke at de har termostater på radiatorene sine og passe på at de ikke “fyrer for kråkene”.

## Gjennomgang av avtaler

Styret har jobbet med å få oversikt over eksisterende avtaler og sett på om disse dekker nødvendige behov og er fornuftig priset.

- **Forsikring:** Forsikringspremien har gått oppover de siste årene og styret har innhentet nye tilbud på forsikring. Ettersom vi ikke hadde noen innrapporterte

vannskader i 2022 fikk vi utbetalt kundeforbytte fra Gjensidige. Prisinnhenting viser at med kundeforbytte tilbyr Gjensidige den billigste forsikringen. Styret har derfor valgt å videreføre avtalen med dem.

- **Skjøtsel av hagen:** Hagen vår er stor, raus og flott. Vi har tidligere benyttet flere ulike leverandører av gartnertjenester. For å få nye øyne til å se på både skjøtsel og muligheter for hagen har vi hatt en anbudskonkurranse for å vurdere nye aktører. Vi har landet på firmaet Bekk Trefelling & Trepleie, som i tillegg til å felle trær også tar skjøtselsoppdrag. Ny aktør fører ikke med seg store endringer i hagen med det første, men nytt for året blir at plenen skal klippes med robotklipper. I første omgang har vi inngått en avtale for 2023-sesongen. Erfaringene vil være avgjørende for videre skjøtsel.
- **TV/bredbånd:** En vurdering av markedet for TV/bredbånd har vist at det er mulig å få et bedre tilbud til lavere pris. Vårt nåværende bredbåndssoppsett er basert på gammel teknologi og flere beboere har klaget på ustabil internett. Styret har fått et tilbud på en fiberbasert TV/bredbåndsløsning fra OBOS OpenNet. Dette vil sikre oss en fremtidsrettet bredbåndsløsning med bedre kvalitet, høyere hastighet, mer fleksibilitet og lavere pris enn dagens løsning.

#### Vedlikehold og oppgraderinger

- **Boder:** To gamle kompressorboder har blitt klargjort for utleie.
- **Trepleie:** I forbindelse med anbudskonkurransen for skjøtsel av hagen ble det klart at det er behov for trepleie på eiendommen. Hagen er anlagt i siste halvdel av 1930-årene, noe som betyr at mange av trærne er mellom 80 og 90 år gamle. Det viser seg at bjørketrærne bør skiftes ut i løpet av de neste 10 til 15 årene, noen ganske snart mens andre kan stå lenger. Det er på bakgrunn av arboristens (fagmann på trær og trefelling) vurdering og anbefaling vi har tatt ned to trær allerede nå i vinter. Når vi fjerner trær har vi som intensjon at disse skal erstattes med nye. I den originale planen for hagen fra 1939 er følgende tresorter oppført: bjørk, lønn og lind. Mer informasjon om muligheter for hagen blir presentert på sameiermøtet.
- **Varmtvannssystemet:** Styret har gått videre med utbedringer foreslått i vedlikeholdsplanen som ble utviklet av firmaet Arnsveen og Ihler AS. Hovedkonklusjonen er at systemet vårt er i tilfredsstillende stand, men noen forhold ble påpekt og satt opp i en vedlikeholdsplan fram mot 2027. I 2022 har vi (1) reparert isolasjon av kaldtvannsrør, og (2) skiftet varmtvannssirkulasjonsventiler til automatiske innreguleringsventiler.
- **Jordfeil:** Det er avdekket en jordfeil på det elektriske anlegget og en kurs knyttet til kjellerbodene i C- og D-oppgangene er stengt av etter tilsyn. Det har tatt tid å feilsøke problemet fordi det har vært så mange ulike punkter på denne kursen. Nå er feilen avgrenset til kjellerbodene i nærheten av D-oppgangen og Front Elektro jobber med å finne en løsning på problemet.
- **Nordsiden:** På sameiermøtet i 2022 ble det bestemt å oppgradere nordsiden med el-billading og ny sykkelparkering. Styret engasjerte Einar Hjeldnes fra

Key arkitekter til å vurdere ulike utforminger av området. Konklusjonen er at det ikke er nok plass til å etablere en sykkelgarasje med nok kapasitet på nordsiden uten at vi må fjerne flere bilparkeringsplasser. Styret har hatt som utgangspunkt at antall bilparkeringsplasser ikke skal reduseres og har derfor valgt å ikke gå videre med en sykkelgarasje på nordsiden og heller oppgradere eksisterende sykkelparkering med bedre stativer. Et forslag vil presenteres i sameiermøtet.

- **Sykkelparkering:** En oppgradert sykkelparkering på nordsiden vil hjelpe til å "rydde opp" i sykkelkaoset som er der nå, men vil ikke møte behovet om sikker sykkelparkering under tak. Som del av leveransen fra arkitekt Hjeldnes ble det presentert to alternative skisser med sykkelgarasje på vestsiden av hagen. Styret vil legge frem skissene for sameiermøtet samt noen alternative tanker om bedre utnyttelse av sykkelparkeringene i kjelleren.
- **El-billading:** Styret har jobbet videre med å kartlegge ulike løsninger for el-billading. Etter nøye overveielser har vi valgt å gå videre med en løsning fra Aneo AS. Denne er basert på etablering av ladepunkter på gjerdet som går langs parkeringen. Styret har fått godkjenning til dette fra nabosameiet i Harald Hårfagres gate 12. Dette er en plassbesparende løsning som vil gi det minste inngrepet på eiendommen. Det blir også den klart billigste løsningen for sameiet, og være enkelt å administrere for nåværende og fremtidig styrer. Det vil være mulig å bytte leverandør senere, dersom det viser seg ønskelig.

## HMS-arbeid

Helse, miljø og sikkerhet (HMS) er et felles ansvar i sameiet. Styret har et særlig ansvar for fellesområdene i gården, men det er den enkelte sameier som må påse at det elektriske anlegget er forskriftsmessig og at husholdningsapparater koplet til vann er forsvarlig montert i egen leilighet. Skader med vann og ild i en leilighet kan få vidtrekkende konsekvenser for andre beboere.

- **Brannvern:** Styret går regelmessig gjennom fellesområdene og alle beboere ble høsten 2022 bedt om å gjennomføre en sjekk av brannvern og elektrisk utstyr i egne leiligheter. Omtrent halvparten av beboerne leverte svarskjema og flere har meldt fra om at de har gjort forbedringer i egne leiligheter.
- **Balkongene:** Balkongene er fellesområde og skal tjene som rømningsveier i tilfelle av brann i en av oppgangene. Det er svært viktig at dørene på balkongene mellom leilighetene ikke blokkeres.
- **El-revisjon:** Elvia har gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget og en revisjon av HMS-arbeidet i sameiet. Det ble avdekket noen mangler som styret arbeider med å rette opp.

## Planer for året som kommer

Det er flere saker som styret ser det nødvendig å jobbe med i året som kommer:

- **Varmtvannsanlegget:** Vi vil vurdere ytterlige utbedringer foreslått i vedlikeholdsplanen fra Arnsveen og Ihler AS.



- **Hagen:** Trærne i hagen må følges opp videre i dialog med Bekk Trefelling og Trepleie. Styret vil fortsette arbeidet med å legge en helhetlig plan for ny beplantning av trær, hekker og blomster for å utvikle hagen i årene fremover.
- **Døråpnersystemet:** Det er slutt på hvite brikker og styret har jobbet med å finne ut av hvordan vi kan få programmert opp nye brikker. Dette har vist seg mer komplisert enn vi hadde trodd fordi døråpnersystemet vårt har gått ut av produksjon og er basert på en teknologi som nærmer seg utløpsdato. Vi har ikke gitt opp å finne en løsning for eksisterende system, men det vil uansett være et tidsspørsmål før anlegget må oppgraderes.
- **Callinganlegget:** Flere beboere klager på problemer med ringeklokker som henger seg opp og porttelefoner som ikke fungerer. Anlegget er gammelt og nærmer seg pensjonsalder. Det er mange nye systemer på markedet, og flere av disse er kombinert med døråpnersystemer. Det kan derfor være en fordel å finne en felles løsning for døråpner og callinganlegg. Her vil det være viktig å velge en løsning som dekker behovene til de ulike beboergruppene i sameiet.
- **Belysning i fellesområdene:** I forbindelse med el-revisjonen har det blitt påpekt tekniske mangler ved belysningen i fellesområdene. I tillegg til å etterleve HMS-krav, vil nye lamper bruke betydelig mindre energi, gi bedre lys og vil kunne installeres med sensorer som skruer lyset av og på ved behov.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlige avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsatt oppstart av den planlagte oppgraderingen av nordsiden (el-billading og sykkelparkering).

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger.

### Resultat

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

I årsregnskapet for 2022 står det under innkrevde felleskostnader, note 2: «Reg.IN light lån 1»: kr 248 181. Her skulle det stått: kr 11 687. Tilsvarende blir også andre kortsiktige fordringer feil, se note 14. Her står det: Kr 242 508, her skulle det stått: kr 6 048. Resultatet av dette er at inntektene er kr 236 460 for høye og at fordringene er tilsvarende for høye. Det resulterer i at resultatet for 2022 er kr 236 460 for mye. Dette vil bli endret i årsregnskapet for 2023. Da vil resultatet i 2023-regnskapet bli tilsvarende lavere (dvs. kr -236 460) fordi differansen må kostnadsføres.

Vi vil presisere at det *ikke* er utbetalt eller innbetalt noe feil til seksjonseierne. Dette er kun en regnskapsmessig avsetning som ble feil rundt årsskiftet. Feilen ble oppdaget i forbindelse med avregningen av adm. avtale-lånet mot beboerne i mars 2023. Systemene er laget slik at feilen ble oppdaget før en eventuell avregning mot beboerne skulle finne sted.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 302 696.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av nordsiden, herunder el-billading og sykkelparkering.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Harald Hårfagresgate 10. Styret har innhentet tilbud fra andre forsikringsselskaper, men har valgt å beholde gjeldende forsikring.

### Lån

Eierseksjonssameiet Harald Hårfagresgate 10 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres Gate 10

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres Gate 10.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W3GJB-GY5EP-8EBZ8-LKT6T-ZU67V-QS330



## EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10 ORG.NR. 984 955 677, KUNDENR. 5973

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		0	0	0	864 000
Innkrevde felleskostnader	2	5 062 311	4 513 469	4 930 000	4 108 000
Andre inntekter	3	12 085	12 050	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>5 074 396</b>	<b>4 525 519</b>	<b>4 940 000</b>	<b>4 982 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 612	-16 920	-17 000	-19 000
Styrehonorar	5	-132 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-12 333	-10 865	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-132 965	-129 218	-132 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-37 051	-7 945	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-417 683	-3 324 751	-1 605 000	-1 406 000
Forsikringer		-420 482	-374 613	-390 000	-465 000
Kommunale avgifter	9	-673 850	-644 054	-662 000	-769 000
Energi/fyring	10	-1 273 305	-1 352 010	-1 364 000	-1 376 000
TV-anlegg/bredbånd		-395 885	-364 020	-368 000	-420 000
Andre driftskostnader	11	-305 787	-278 742	-295 000	-324 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 819 954</b>	<b>-6 623 139</b>	<b>-4 988 000</b>	<b>-5 075 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:</b>		<b>1 254 442</b>	<b>-2 097 620</b>	<b>-48 000</b>	<b>-93 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 167 709	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 422 151</b>	<b>-2 097 620</b>	<b>-48 000</b>	<b>-93 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	51 608	49 419	0	0
Finanskostnader	13	-570 630	-450 239	-497 000	-782 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-519 022</b>	<b>-400 820</b>	<b>-497 000</b>	<b>-782 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 903 129</b>	<b>-2 498 440</b>	<b>-545 000</b>	<b>-875 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 498 440		
Til/fra annen egenkapital		2 903 129	0		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		15 295	6 012
Forskuddsbetalte kostnader		121 610	99 683
Andre kortsiktige fordringer	14	242 508	0
Driftskonto OBOS-banken		686 526	665 718
Sparekonto OBOS-banken		635 239	629 964
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 701 177</b>	<b>1 401 377</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 701 177</b>	<b>1 401 377</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	15	-11 400 164	-14 303 294
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-11 400 164</b>	<b>-14 303 294</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 702 860	15 374 297
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 702 860</b>	<b>15 374 297</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 154	33 366
Leverandørgjeld		371 639	294 509
Påløpte renter		3 689	2 569
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>398 482</b>	<b>330 374</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 701 177</b>	<b>1 401 377</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres Gate 10

Alexander Refsum Jensenius /s/ Harald Sørby /s/ Eirik Svinsås /s/  
Anne Merete Thorne /s

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken.

**PRINSIPPENDRING**

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at "langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 230 592
Lånekostnad 1	302 860
Reg.IN light lån 1	248 181
Parkering	198 000
Bod	96 978
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 076 611</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-14 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 062 311</b>

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

Automatpenger	7 000
Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	4 500
Utleie	550
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>12 085</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 612
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 612</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 132 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 333.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 051
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-37 051</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 614
Drift/vedlikehold VVS	-209 431
Drift/vedlikehold elektro	-7 376
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 902
Drift/vedlikehold heisanlegg	-82 925
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 477
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-21 958
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-417 683</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-457 423
Feieavgift	-17 100
Renovasjonsavgift	-199 327
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-673 850</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-63 251
Strøm oljefyr el.bereder	-7 446
Fjernvarme	-1 202 609
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 273 305</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-59 846
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 683
Vaktmestertjenester	-77 032
Renhold ved firmaer	-89 543
Snørydding	-43 042
Andre fremmede tjenester	-15 432
Trykksaker	-1 625
Andre kontorkostnader	-672
Porto	-1 560
Bank- og kortgebyr	-3 353
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-305 787</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 384
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 275
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 690
Kundeutbytte fra Gjensidige	43 259
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>51 608</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-118 957
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 182
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-39 800
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-359 692
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-570 630</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto adm.avtale	242 508
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>242 508</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

	-14
	303
Udekket tap	293
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
	2
	903
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	129
	-11
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>400</b>
	<b>164</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne- opptaket 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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015 -8 000 000

Nedbetalt tidligere 2 220 549

Nedbetalt i år 5 779 451

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017 -5 500 000

Nedbetalt tidligere 2 596 517

Nedbetalt i år 2 903 483

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018 -4 500 000

Nedbetalt tidligere 699 840

Nedbetalt i år 3 800 160

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020 -3 000 000

Nedbetalt tidligere 108 797

Nedbetalt i år 2 891 203

0



OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-15 061 918	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	191 349	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	2 167 709	
		-12 702 860
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-12 702 860</b>



#### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Valgkomitéen foreslår at styrehonoraret for 2023 skal være på kr 120 000.

## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A. Endring av punkt 3.6 i Husordensreglene

- Saksfremstiller: Edwige Mortyr
- Saksfremstilling: I haven ligger det en mengde sigarettstumper kastet ut fra én- eller flere balkonger. Dette er farlig både for dyr og barn.
- Forslag til vedtak: Husordensreglene 3.6 Tilsmussing. Forslag til tillegg: Det er ikke tillatt å kaste papir ..... og heller ikke i haven. Forslag til ny setning på slutten: Det er ikke tillatt å kaste gjenstander fra balkongene.
- Styrets innstilling: Styret er enig i at det kan være nyttig å tydeliggjøre at reglene også gjelder i hagen og foreslår at punkt 3.6 endres til: "Det er ikke tillatt å kaste papir, sigarettstumper eller lignende i hagen eller øvrige fellesarealer." Styret foreslår ikke å legge inn eget punkt om å kaste gjenstander fra balkongene. Det burde følge fra det foregående punktet.

### B. Endring av punkt 6.2 i Husordensreglene

- Saksfremstiller: Edwige Mortyr
- Saksfremstilling: Det er funnet hundebæsj fra en stor hund i haven.
- Forslag til vedtak: 6.2 Må innskjerpes.
- Styrets innstilling: Styret foreslår å fjerne parentesene fra punkt 6.2 i eksisterende regler: "Eieren må påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealer, i tilfelle må dette fjernes umiddelbart."

### C. Endring av punkt 1.13 i Husordensreglene

- Saksfremstiller: Edwige Mortyr
- Saksfremstilling: Bruk av leiligheten, pkt. 1.13 Postkasser. Bli ikke overholdt. Noen av inngangene ser ut som inngangen til en studentbolig.
- Forslag til vedtak:
- Styrets innstilling: Styret ser ikke at det er nødvendig med en endring av Husordensreglene, men vil følge opp direkte med de beboerne som ikke har postkasseskilt i henhold til retningslinjene.

**D. Endring av § 7 i Vedtektene**

- Saksfremstiller: Styret
- Saksfremstilling: Valgkomiteen har påpekt at sameiets praksis med å ha fire styremedlemmer og to møtende varamedlemmer ikke stemmer med vedtektene. Varamedlemmer er ikke nevnt i gjeldende vedtekter og man kan stille spørsmål ved om ikke møtende varamedlemmer like gjerne kunne vært vanlige styremedlemmer. Styret opplever at det er fornuftig med seks medlemmer for å sikre representativitet, ulike kompetanser og ivareta arbeidsoppgavene.
- Styrets innstilling: Første setning i § 7 endres til "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og 3 til 5 styremedlemmer".

**E. Endring av § 21 i Vedtektene**

- Saksfremstiller: Styret
- Saksfremstilling: I forbindelse med en gjennomgang av parkeringsplassene og forberedelse til el-billading, ser styret det som formålstjenlig å gjøre endringer i vedtektenes § 21 – Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Styrets innstilling: Tittel på § 21 endres til Parkeringsplasser. Ny paragraf § 21 blir i sin helhet som følger, hvor punkt 10 utgjør dagens § 21.

**§ 21 Parkeringsplasser**

Sameiet har 28 parkeringsplasser til utleie etter følgende regler:

1. Parkeringsplass kan leies av seksjonseiere som selv bebor seksjonen. For leieavtalen gjelder en gjensidig oppsigelse på 3 måneder løpende fra første månedsskifte. Sameiet kan bare si opp leieavtalen dersom det foreligger saklig grunn. Ved mislighold kan sameiet si opp avtalen med umiddelbar virkning.
2. Parkeringsplasser leies ut i den rekkefølge man har skrevet seg på venteliste. Dersom man takker nei til ledig parkeringsplass, mister man plassen på listen. Man kan likevel skrive seg nederst på ventelisten igjen.
3. Kjøretøy må kunne parkeres fullstendig innenfor oppmerket felt (ikke bare hjul), av hensyn til adkomst for brannvesenet. Dette tilsvarer en billengde på omtrent 460 cm, men dette kan avhenge noe av bilens utforming. Parkering i strid med dette kan medføre borttauing.
4. Leietakere tildeles en fast, nummerert plass til dekning av husstandens parkeringsbehov. Styret kan endre hvilken plass leietaker disponerer ut fra en helhetsvurdering av parkeringsforholdene. Slike bytter skal holdes på et minimum, og skje i dialog med berørte leietakere.



5. Fremleie er ikke tillatt. Styret kan likevel tillate tidsbegrenset fremleie i spesielle tilfeller.
6. Leietakere plikter å flytte kjøretøyet i forbindelse med dugnader og rengjøring 2 ganger pr. år. Ved nødvendig fravikelse utover dette, eksempelvis i forbindelse med vedlikehold av eiendommen, skal styret tilby refusjon av leiekostnader eller erstatningsplass (eksempelvis beboerparkering) etter styrets vurdering, i dialog med berørte leietakere.
7. Dersom det er overskudd av parkeringsplasser, kan styret leie ut disse midlertidig til andre enn seksjonseiere som selv bebor seksjonen. Dersom det igjen blir kø av seksjonseiere, vil avtalen bli sagt opp. For slike midlertidige leieavtaler gjelder en gjensidig oppsigelse på 1 måned løpende fra første månedsskifte.
8. Kontrakt inngås ved at styret melder inn leietaker til OBOS, for leie av en parkeringsrett med nummer 20001 – 20030. Parkeringsretten er knyttet til en fast fysisk parkeringsplass. Av regnskapstekniske og historiske årsaker kan nummer på fysisk plass avvike fra nummer på parkeringsretten, jf. også punkt 4 ovenfor. Oppdatert informasjon vil være anført i det digitale Styrerommet hos OBOS.
9. Alle parkeringsplasser har mulighet for lading. Anlegget driftes som en felles løsning av det ladeselskap styret til enhver tid har tegnet kontrakt med. Leietakere som ønsker å benytte seg av dette, tegner egen individuell avtale med ladeselskapet. Ladeselskapet er ansvarlig for all fakturering og oppfølging mot brukerne.
10. Styret kan pålegge en seksjonseier å stille sin parkeringsplass til disposisjon for bytte med annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne og dokumentert behov for parkeringsplass. Bytteretten gjelder for parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne som er vedtatt av kommunen etter plan- og bygningsloven. Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Seksjonseier kan, med dokumentert behov for slik parkeringsplass, søke styret om slik bytte av parkeringsplass. Styret kan i sitt vedtak om bytte av parkeringsplass gi vilkår om fremtidig fremleggelse av dokumentert behov for tilrettelagt parkeringsplass.



## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

### A. Valg av styremedlemmer

SAMEIETS VEDTEKTER § 7 STYRET: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og 2 til 4 styremedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

I perioden 2022-2023 har styret bestått av:

- Alexander Refsum Jensenius, styreleder, valgt i 2022 for årene 2022-2024
- Anne Merete Thorne, styremedlem, valgt i 2022 for årene 2022-2024
- Eirik Svinsås, styremedlem, valgt i 2020 for årene 2020-2022
- Harald Sørby, styremedlem, valgt i 2020 for årene 2020-2022
- Gunnar Portvik, varamedlem, valgt i 2022 for årene 2022-2024
- Benedicte Semb Hagen, varamedlem, valgt i 2022 for årene 2022-2024

Eirik Svinsås og Harald Sørby er på valg og har begge sagt seg villige til å gjenvelges for en periode på 2 år. Benedicte Semb Hagen skal flytte fra sameiet og ønsker derfor å trekke seg fra styret.

Valgkomitéen har to alternative forslag til styrevalg. Vedtektene inneholder ikke bestemmelser om varamedlemmer. Av hensyn til arbeidsmengden ønsker sittende styre imidlertid å opprettholde antall styremedlemmer, inkludert varamedlemmer, slik at styret består av minst 6 personer til sammen. Sameiermøtet bør derfor enten innta bestemmelser om varamedlemmer til styret i vedtektene eller endre vedtektsbestemmelsen om antall styremedlemmer for eksempel til «Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og 3 til 5 styremedlemmer» eller eventuelt «... og 4 til 6 styremedlemmer», dvs. en endring fra nåværende «en leder, og 2 til 4 styremedlemmer». Valgkomitéen anbefaler at sameiermøtet velger valgkomitéens forslag til styre, alternativ 1, med tilhørende vedtektsendring.

### Valgkomitéens forslag til styre, alternativ 1

- Eirik Svinsås, styremedlem, velges for 2 år for årene 2023-2025
- Harald Sørby, styremedlem, velges for 2 år for årene 2023-2025
- Gunnar Portvik, styremedlem, velges for ett år for perioden 2023-2024 (endring fra varamedlem til styremedlem for resterende periode han ble valgt for i 2022)
- Helle Giset, styremedlem, velges for 2 år for årene 2023-2025

Hvis valget gjennomføres slik som foreslått i alternativ 1 vil styret bli bestående av:

- Alexander Refsum Jensenius, styreleder, 2022-2024
- Anne Merete Thorne, styremedlem, 2022-2024
- Gunnar Portvik, styremedlem, 2023-2024
- Eirik Svinsås, styremedlem, 2023-2025
- Harald Sørby, styremedlem, 2023-2025
- Helle Giset, styremedlem, 2023-2025

### Valgkomitéens forslag til styre, alternativ 2

Dersom sameiermøtet ikke ønsker å endre gjeldende vedtekter foreslår valgkomitéen at følgende valg gjennomføres:

- Eirik Svinsås, styremedlem, velges for 2 år for årene 2023-2025



- Harald Sørby, styremedlem, velges for 2 år for årene 2023-2025
- Helle Giset, styremedlem, velges for 2 år for årene 2023-2025

Hvis sameiermøtet gjennomfører valget etter dette alternativet, vil styret bli bestående av:

- Alexander Refsum Jensenius, styreleder, 2022-2024
- Anne Merete Thorne, styremedlem, 2022-2024
- Eirik Svinsås, styremedlem, 2023-2025
- Harald Sørby, styremedlem, 2023-2025
- Helle Giset, styremedlem, 2023-2025
- Gunnar Portvik, varamedlem, 2022-2024

## B. Valg av valgkomité

SAMEIETS VEDTEKTER § 9b VALGKOMITÉ: Sameiet skal ha en valgkomité på 3 medlemmer, som velges av sameiermøtet blant sameiere som selv bebor seksjonen. Medlemmer i valgkomitéen velges med en funksjonstid på 2 år, men slik at ikke alle skiftes ut samtidig. Komitéen kan fullføre sitt verv med to deltakere. Valgkomitéen skal utarbeide skriftlig innstilling til valg av styre og styreleder, og foreslå samlet størrelse på honorar til styret. Sameiermøtet kan vedta instruks for valgkomitéen.

I perioden 2022-2023 har valgkomitéen bestått av:

- Sidsel Hellebø-Hansson, medlem, valgt for 1 år for perioden 2022-2023
- Georg Andreas Broch, medlem, valgt for 1 år for perioden 2022-2023
- Kristin Aldrich Zwick, medlem, valgt for 1 år for perioden 2022-2023

Det er sameiermøtet som velger valgkomité. Valgkomitéens medlemmer er alle villige til å gjenvelges for en periode på 2 år for perioden 2023-2025, dersom sameiermøtet ønsker dette.



## ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 50755258. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@OBOS.no](mailto:forsikring@OBOS.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

### Større vedlikehold og rehabilitering

- 1990: Nye heiser i alle oppganger, automatsikringer i alle sikringssskap til leiligheter  
Oppgradering av hovedtavler
- 2002/2006: Nye maskiner i fellesvaskeri
- 2003: Oppussing av oppgang A og B
- 2004: Oppussing av oppgang C og D
- 2006: Tilkobling til fjernvarme
- 2008: Nye soilrør og vannrør på kjøkkenside (nord)
- 2012: Nytt underjordisk søppelanlegg og ny asfalt
- 2014: Nye vinduer, renovering av balkonger og fasade sør
- 2014: Nye hoveddører med elektrisk dørpumpe
- 2015: Renovering av fasade nord, vest og øst
- 2015: El-sjekk av elektrisk fellesanlegg
- 2016: Nye sirkulasjonspumper til radiatoranlegg
- 2018: Levetidsforlengelse (strømpeføring) soilrør på bad (sør) samt bunnledning
- 2018: Oppgradering av elektriske kurser til fellesvaskerier
- 2019: Bygging av nye sportsboder i Oppgang A
- 2019: Fjerning av nedgravd oljetank
- 2021: Oppgradering av heisene
- 2022: Trefelling og trepleie



5973 Eierseksjonssameiet Harald Hårfagresgate 10

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR SAMEIERMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på sameiermøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.OBOS.no](http://www.OBOS.no)

E-post: [oeif@OBOS.no](mailto:oeif@OBOS.no)

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