



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 493 690  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23  
Forretningsadresse: 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: 29.04.2025

### 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, 20.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971493690

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 835 594	5 824 606
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 835 594</b>	<b>5 824 606</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 651	13 651
Annen driftskostnad		4 400 316	3 196 829
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 642 167</b>	<b>3 438 680</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 193 427</b>	<b>2 385 926</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		44 142	22 074
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 142</b>	<b>22 074</b>
Annen finanskostnad		5 110	45 173
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 110</b>	<b>45 173</b>
<b>Netto finans</b>		<b>39 032</b>	<b>-23 099</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 232 459</b>	<b>2 362 827</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 232 459</b>	<b>2 362 827</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 232 459</b>	<b>2 362 827</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 232 459	2 362 827
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 232 459</b>	<b>2 362 827</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 302	40 953
Sum varige driftsmidler		27 302	40 953
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 302	40 953
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 116	10 792
Andre fordringer		122 963	121 073
Sum fordringer		139 079	131 865
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 991 237	2 304 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 991 237	2 304 841
Sum omløpsmidler		3 130 317	2 436 705
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 157 618</b>	<b>2 477 658</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 762 085	1 529 626
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 762 085</b>	<b>1 529 626</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 762 085</b>	<b>1 529 626</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			94 857
Leverandørgjeld		318 499	477 410
Annen kortsiktig gjeld		77 035	375 765
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>395 534</b>	<b>948 032</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>395 534</b>	<b>948 032</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 157 618</b>	<b>2 477 658</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 406031

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 493 690  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23  
Forretningsadresse: 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: 29.04.2025

#### 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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 971 493 690  
SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 835 594	5 824 606
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 835 594</b>	<b>5 824 606</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 651	13 651
Annen driftskostnad		4 400 316	3 196 829
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 642 167</b>	<b>3 438 680</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 193 427</b>	<b>2 385 926</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		44 142	22 074
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 142</b>	<b>22 074</b>
Annen finanskostnad		5 110	45 173
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 110</b>	<b>45 173</b>
<b>Netto finans</b>		<b>39 032</b>	<b>-23 099</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 232 459</b>	<b>2 362 827</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 232 459</b>	<b>2 362 827</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 232 459</b>	<b>2 362 827</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 232 459	2 362 827
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 232 459</b>	<b>2 362 827</b>



Organisasjonsnr: 971 493 690  
SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		27 302	40 953
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 302	40 953
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 116	10 792
Andre fordringer		122 963	121 073
Sum fordringer		139 079	131 865
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 991 237	2 304 841
Sum omløpsmidler		3 130 317	2 436 705
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 157 618</b>	<b>2 477 658</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>		
Annen egenkapital	2 762 085	1 529 626
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 762 085</b>	<b>1 529 626</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 762 085</b>	<b>1 529 626</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		94 857
Leverandørgjeld	318 499	477 410
Annen kortsiktig gjeld	77 035	375 765
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>395 534</b>	<b>948 032</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>395 534</b>	<b>948 032</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 157 618</b>	<b>2 477 658</b>



Organisasjonsnr: 971 493 690  
SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

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. 5268

SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

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:

29. april 2025 kl. 18:30, Majorstuen seniorsenter, Slemdalsveien 3A.

### 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.

### Annen informasjon

Styret stiller seg til disposisjon for spørsmål rundt individuell varmemåling etter at årsmøtet er gjennomført.

### 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. Ordensreglementet revidering
8. Innkommet forslag - Tak over døren inn til oppgangene
9. Innkommet forslag - Utendørs solskjerming
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23



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

Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning 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 Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styret vil etter årsmøtet være disponible for å svare på spørsmål om individuell varmemåling.

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.

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

### Vedlegg

1. Styrets beretning 2025.pdf
2. Kommentarer til årsregnskapet 2024.pdf
3. 5268 SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23 årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.



Sak 7

## Ordensreglementet revidering

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått gjeldende ordensreglement og oppdatert der det foreslå formuleringer som ikke gjelder lenger og der det var behov for en språkmessig oppdatering.

Styret har også foreslått noen substansielle endringer. Merk særlig styrets forslag om endring av tidspunkt for når støyende arbeid i forbindelse med oppussing kan starte på morgenen. Vi forslår å endre dette fra kl 07:00 - 17:00 til kl 08:00 - kl 17:00. Formuleringen på dette punktet forslås som følger: "Oppussingsarbeider som medfører banking, hamring, boring og/eller annet støyende arbeid skal bare skje i tiden kl. 08.00-17.00 fra og med mandag til og med fredag. Arbeider som ikke medfører sjenanse for naboer kan utføres på lørdager."

### Forslag til vedtak

Forslag til revidert ordensreglement vedtas.

### Vedlegg

4. Husordensregler Hammerstads gate 23 revidert 29.4.2025 pdf.pdf

Sak 8

## Innkomet forslag - Tak over døren inn til oppgangene

Forslag fremmet av:  
Svein Dyrлие

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Innkomet forslag fra Svein Dyrлие: Å åpne døren med bæreposer og paraply i hånden er et ork for flere enn meg vil jeg anta. I snøvær legger snøen seg helt inn til dørterskelen, og ofte blir det vanskelig å lukke døren skikkelig igjen. Ser vi oss rundt i nabolaget på den andre siden av Gardeveien, så har både Hammerstadsgt. 21 og de 2 bakenforliggende byggene, Harald Hårfagresgt, allerede valgt takløsninger over sine inngangspartier. Den skrå takløsningen som er valgt i sistnevnte bygg, er sannsynligvis byggteknisk den rimeligste og også den sikreste mht tung snøvekt.

FORSLAG: Styret innhenter nødvendige opplysninger om kostnader for montering av tak over sameiets 5 inngangsdører. Styret avgjør om kostnaden er akseptabel for gjennomføring og fører eventuelt prosjektet inn i sameiets prioriteringsliste.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke å montere baldakin over inngangspartier av følgende årsaker:

- Tiltaket krever en stor inngripen i eksisterende fasadekonstruksjon for å sikre bæring
- Tiltaket vil medføre ett brudd på klimaskille og potensiell lekkasjeproblematikk



· Tiltaket vil nødvendiggjøre fjerning av originale lamper over inngangspartiet

#### Forslag til vedtak

Forslaget om å etablere tak (baldakin) over inngangsdørene støttes ikke.

Sak 9

### Innkommet forslag - Utendørs solskjerming

Forslag fremmet av:

Svein Dyrлие

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkommet forslag fra Svein Dyrлие: Det går mot vår og lysere tider. Med mange nye beboere i sameiet og en stadig mer offensiv markedsføring av nye produkter til utvendig solskjerming (bl.a. screens i mange varianter), kan det være på sin plass å sterkere presisere sameiets ordensregler på dette punkt. At utvendig solskjerming kun skal skje med markiser i farge grønn 004. Vi ser at utvendige persienner både i metall og i tre er blitt montert utvendig i sameiet, og eksemplets makt er stor og kan skape forvirring.

FORSLAG: Styret sørger for å endre ordlyden i sameiets ordensregler nr. III pkt. b Markiser, slik at det fremgår klart at markiser i farge grønn 004 er sameiets eneste valg når det gjelder utvendig solskjerming. Andre alternativer for solskjerming må gjøres innvendig. Styret sørger for at oppmontert solskjerming i strid med sameiets regler blir demontert.

#### Styrets innstilling

Styret slutter seg i hovedsak til forslagsstillers forslag til vedtak. Styret foreslår en endring i siste setning slik at det står "Styret vil gjøre sameiere som har montert solskjerming i strid med sameiets regler oppmerksomme på at slik solskjerming må demonteres."

Styret har tatt inn presiseringen om at markiser i farge grønn 004 er sameiets eneste valg når det gjelder utvendig solskjerming i revidert Ordensreglement, som behandles i egen sak.

#### Forslag til vedtak

Ordlyden i sameiets ordensregler nr. III pkt. b Markiser endres, slik at det fremgår klart at markiser i farge grønn 004 er sameiets eneste valg når det gjelder utvendig solskjerming. Andre alternativer for solskjerming må gjøres innvendig. Styret vil gjøre sameiere som har montert solskjerming i strid med sameiets regler oppmerksomme på at slik solskjerming må demonteres.

Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen i sameiet Hammerstads gate 23 har følgende innstilling til årsmøtet:

•

**Styreleder:**

Anne Tveitan Ferignac har sagt seg villig til å fortsette som styreleder ett år til og stiller til valg for perioden 2025 - 2026

**Styremedlemmer:**

- Alma Bukvic ønsker ikke gjenvalg og stiller sin plass til disposisjon.

Ib Jørgensen, seksjon 15 i oppgang C, innstilles som nytt styremedlem for to år, perioden 2025 - 2027. Han er en engasjert nabo med mye tiltakslyst.

Ny styresammensetning etter valg:

Styreleder: Anne Tveitan Ferignac, 2025 - 2026

Styremedlemmer:

Tor-Øyvind Lehmann, 2024 - 2026

Marie Louise Tank, 2024 - 2026

Tony Nervander, 2024 - 2026

Ib Jørgensen, 2025 - 2027

Varamedlemmer:

Nåværende varamedlemmer foreslås gjenvalgt for ett år.

Ragnhild Berthelsen, 2025 - 2026

Petter Platou, 2025 - 2026

Valgkomite:

Oddbjørg Berge og Arne Haraldstad foreslås gjenvalgt for ett år, 2025 - 2026.

Vi takker både de innstilte naboene og eksisterende styre for positiv innstilling, samarbeid og innsats!

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Tveitan Ferignac

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ib Jørgensen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Petter Platou
- Ragnhild Berthelsen

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Arne Haraldstad



- Oddbjørg Berge

**Vedlegg**

1. Styremedlemmer valg sameiemøtet 2025.pdf



## Styrets arbeid i 2025

Innhold	
Generelt.....	2
Utført arbeide i 2024 .....	2
Kartlegging/vurdering av tilstand .....	2
Vurdering av sentralvarmeanlegget .....	2
Kontroll av sameiets elektriske anlegg .....	3
Kontroll av brannsikkerhet.....	3
Energikartlegging .....	3
Planlagte aktiviteter i 2025.....	4
Status på andre vedlikeholds- og utbedringsbehov .....	4
Oppussing av oppgangene .....	4
El-bil ladestasjoner.....	4
Asfaltering av gårdsplass .....	4
Utvendig, låsbar sykkelbod .....	4
HMS arbeid.....	5
Økonomi .....	5
Investerings- og vedlikeholdsplan.....	5



## Generelt

Styret har hatt 13 styremøter i 2024 og har i tillegg behandlet en rekke henvendelser fra sameiere og beboere. Vibbo fungerer godt som kommunikasjonskanal, både når informasjon skal fra styret til sameierne og sameierne imellom.

5 seksjoner har skiftet eier i 2024.

Sameiet har gjennomført vårdugnad med god oppslutning. Hammerstads gate 23 er fortsatt forsikret i Tryg Forsikring.

## Utført arbeide i 2024

Gjennom året har vi brukt tid på å kartlegge den eksisterende tilstanden av bygget. Dette oss et klarere bilde av hva som må prioriteres i tiden fremover. Se eget avsnitt for en kortfattet oppsummering av kartleggingen og foreløpige konklusjoner.

Kartleggingen har inkludert:

- Kartlegging/vurdering av sentralvarmeanlegget
- Lovpålagt kontroll/tilsyn av sameiets elektriske anlegg.
- Kontroll av brannsikkerheten i bygget
- Obligatorisk energikartlegging av bygningsmassen med støtte fra Enova og Oslo kommune

Uteområdet er forbedret med følgende tiltak:

- Beskjæring av trær
- Nye planter
- Sikring mot Hammerstads gate

I tillegg har vi gjennomført flere andre tiltak som:

- Vindusutskifting siste trinn. Vi anser oss nå som ferdige med utskiftingen av vinduer på inngangssiden.
- Vask av nordfasaden og gavler
- Fornyet avtalen med Telia med bedre betingelser (pris, utstyr og hastighet)
- Gått over til en giftfri løsning for skadedyrbekjempelse
- Innført parkeringskontroll
- Byttet leverandør av vaktmestertjenester fra Coor til Majorservice AS fra 1. januar 2025
- Satt inn vifte i et vindu i vaskeriet for å få bedre luftsirkulasjon og unngå fuktskader

## Kartlegging/vurdering av tilstand

### Vurdering av sentralvarmeanlegget

Vurderingen ble gjort på bakgrunn av enkelte utfordringer med støy og gammel alder på deler av fjernvarmeanlegget. Det har blitt foretatt en vurdering av fjernvarmesentralen og gått befaringer i et utvalg leiligheter. Vurderingen ble utført av INVA Engineering AS. Det er gjort en rekke funn i rapporten og styret arbeider nå med å sette seg inn i hva som skal prioriteres av tiltak.



## Kontroll av sameiets elektriske anlegg

Som en del av Interkontrollforskriften så skal styret sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn av sameiets felles elektriske anlegg. Kontrollen ble utført av Elsjekk AS. Kontrollen avdekket ikke vesentlige avvik, men har gitt oss oversikt over avvik som bør eller må lukkes på sikt. Nødvendige tiltak blir vurdert samordnet med tiltak for oppfølging av brannsikkerhet i oppganger/ kjellerområdene. Styret vil innhente anbud på kostnadene slik at vi kan prioritere en utbedring over tid.

## Kontroll av brannsikkerhet

Styret har gjennomført en kontroll av brannsikkerheten i bygget. Kontrollen ble utført av Norsk Brannsikring AS. Siden bygget er gammelt så er det ikke krav til å oppfylle gjeldene brannforskrifter, men styret og beboerne må samarbeide for å opprettholde en tilfredsstillende brannsikkerhet i bygget. Som et umiddelbart tiltak etter rapporten ble det sendt ut beskjed til alle i sameiet om å:

- **Fjerne gjenstander i trappeoppganger:** Alle gjenstander som kan blokkere for rømning må fjernes umiddelbart.
- **Rydding av fellesareal:** Sørg for at fellesarealer holdes ryddige og frie for hindringer. Fjern søppel og hensatte objekter i kjellere.
- **Fjerning av blokkeringer** mellom seksjonene på balkongsiden: Alt som kan blokkere for rømning mellom seksjonene på balkongsiden må fjernes.
- **Lukking av sikringsskap:** Alle sikringsskap som står åpne må lukkes for å sikre at de ikke utgjør en fare for spredning av brann.

Videre arbeid med brannsikkerhet vil bli fulgt opp i 2025. Spesielt viktige tiltak er:

- **Utskiftning av entredører** til brannklassifiserte dører. De opprinnelige entredørene har ingen brannmotstand og en eventuell brann som oppstår i en leilighet vil umiddelbart spre seg ut i rømningsarealene. Styret oppfordrer dermed sterkt til å få byttet ut eldre entredører. Det vil bli sendt ut tilbud til de som har eldre dører om å få dette skiftet ut. En annen fordel man oppnår med ny entredør er større lyd motstand og lavere varmetap gjennom entredøren.
- **Utskiftning av brannslukkingsapparater.** Styret har gjennomført en felles utskiftning av samtlige brannslukkingsapparater i sameiet. De gamle ble samtidig hentet inn. Nye apparater er hengt opp i sameiets fellesarealer.

## Energikartlegging

OBOS prosjekt har gjennomført en energikartlegging av sameiet. Tiltaket er et resultat av EU sitt bygningsenergidirektiv som gir obligatoriske krav for slik kartlegging. Tiltaket er gjennomført med økonomisk støtte fra Oslo kommune og Enova. Kartleggingen dekkes i sin helhet av den økonomiske støtten som er innvilget. Det foreligger en foreløpig rapport fra OBOS og styret vil vurdere de anbefalte tiltakene.



## Planlagte aktiviteter i 2025

For 2025 har styret planlagt å ta tak i de viktigste funnene avdekket i gjennomførte kartlegginger. I tillegg til dette så planlegges det å:

- Utbedre skader på balkong og brystning i 8.etg
- Utbedring av varmeanlegget
- Gå i dialog med entreprenør knyttet til oppussing av oppganger.

## Status på andre vedlikeholds- og utbedringsbehov

Videre følger en kort redegjørelse for vedlikeholds -og utbedringstiltak som tidligere har vært oppe i sameiet.

### Oppussing av oppgangene

Styret har valgt å gjennomføre overnevnte kartlegginger av den eksisterende tilstanden i bygget, før vi har satt i gang med prosjektet oppussing av oppgangene. Dette er for å kunne ha best mulig oversikt over kostnadsbildet framover. Vi har sendt forespørsel til et utvalg firmaer for å få inn tilbud på oppussingen. Forutsatt at det er økonomisk forsvarlig og praktisk mulig, vil vi starte arbeidet med oppussingen høsten 2025.

### El-bil ladestasjoner

Det vises til fjorårets årsmøte der følgende ble vedtatt: «*Styret bes gi mandat til og nedsette en arbeidsgruppe med sikte på å framskaffe beslutningsgrunnlag for beslutning om tilrettelegging for ladestasjoner på sameiets parkeringsplasser.*»

I løpet av 2024 har det vært gjennomført noen undersøkelser knyttet til tilrettelegging for infrastruktur. Det har blitt innhentet ett tilbud på ca. 700 000 kr og det er innvilget støtte på ca. 300 000 kr fra Oslo kommune. Tiltaket må gjennomføres innen sept. 2026. En utbygging av infrastruktur vil da være for samtlige plasser og inkluderer ikke ladebokser og driftskostnader.

Styret har valgt å ikke prioritere tiltaket i 2025, men vil arbeide med å konkretisere forslag på tiltak videre.

### Asfaltering av gårdsplass

Det har blitt innhentet et kostnadsestimat på asfaltering av gårdsplassen på ca. 450 000 kr. Styret vurderer om tiltaket kan gjennomføres i forbindelse med en ev. tilrettelegging for elbilladeinfrastruktur.

### Utvendig, låsbar sykkelbod

Det har tidligere vært framsatt et ønske om en utvendig, låsbar sykkelbod. Styret har vurdert at det vil medføre for store ulemper å bruke uteplass til dette.



## HMS arbeid

Det vises til redegjørelse i punktet "Kontroll av Brannsikkerhet" over.

Vi understreker også her at trappeoppganger og kjellerganger er fellesareal. De skal holdes ryddig i forhold til fri ferdsel, og ikke brukes som lagerplass.

Våre balkonger er også rømningsveier. De må være møblert i forhold til fri ferdsel ved evakuering. Blomsterpottar og møbler må ikke stenge for skilleveggene.

**Skilleveggen mellom seksjonene skal kunne åpnes.**

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å sikre egen seksjon med fungerende brannmeldere og slukkeutstyr. Sameiet har nå likevel tatt et ekstra ansvar for å sikre at alle har brannslukningsapparater som fungerer. Brannslukningsapparatene skal kontrolleres om 5 år og skiftes ut etter 10 år.

Det er ikke tillatt å bruke grill på balkongene.

## Økonomi

I budsjett for 2025 styrer vi mot et merforbruk på ca. 800 000 kr. Dette kan gjøres fordi vi i 2024 har et årsresultat på ca 1,2 mill kr. og vi har oppsparte midler fra tidligere. Som regnskapet for 2024 viser, har Sameiet ved årsslutt en samlet egenkapital og gjeld på 3,1 mill. kr.

Styret har valgt å ikke øke felleskostnadene ved inngangen til 2025. Dette til tross for at det har vært en forholdsvis stor økning av utgiftene på mange områder (avgifter til Oslo kommune, strøm, forsikring mv). Da Sameiet ble ferdig med å nedbetale et lån i 2023, frigjorde dette midler i størrelsesorden ca 1 mill kr pr år. Dette er midler som kan benyttes til oppussing og vedlikehold av bygningen. Dette gjør at vi så langt har kunnet unngå en økning av felleskostnadene og forklarer hvorfor vi har en så vidt høy egenkapital.

Styret jobber med å få best mulig oversikt over hva det vil koste med utbedring av de behovene de ulike kartleggingene har avdekket, og vil i løpet av våren ha innhentet tilbud på oppussing av oppgangene. Da vil vi kunne legge en realistisk plan for vedlikehold av bygningen framover.

Styret ønsker primært å komme i gang med oppussing av oppgangene høsten 2025, slik at vi kan fordele kostnadene over to budsjettår. Dersom kostnadene til nødvendige utbedringer i bygget viser seg å bli høyere enn vi har budsjettet, må vi vurdere å utsette oppstarten av oppussing av oppgangene til 2026.

## Investerings- og vedlikeholdsplan

Styret har som mål at vedlikehold skal kunne gjøres innen rammen av ordinære fellesutgifter. Vi må forvente at kostnadene til vedlikehold øker framover.

Følgende vedlikeholdsoppgaver vil bli prioritert i løpet av 2025:



- Utbedring av sentralvarmeanlegget
- Skifte kraner på hovedrørene i taket i kjellergangene
- Asbestsanering på rørstrekk i kjeller
- Oppfølging av brannteknisk rapport
- Oppfølging av el-tilsynet
- Balkongdekker i 6. og 7. etg må utbedres
- Tak og piper – utbedringsbehov for å unngå lekkasjer
- Brystninger på 2 balkonger må utbedres
- Utskifting lys i heissjaktene, overgang til LED-belysning
- Oppussing av oppgangene påbegynnes høsten 2025 såfremt det er praktisk mulig og økonomisk forsvarlig.

Per i dag ser styrets investerings- og vedlikeholdsplan planen ut som følger:

Aktivitet	2024	2025	2026-2029
Utbedring av sentralvarmeanlegget		x	x
Vedlikehold av takoppstikk		x	x
Omtrekking av tak			x
Reparasjon av identifisert skade på balkong		x	
Utskifting av siste runde vinduer	x		
Rens av inngangsfasade/gavlvegg	x		
Oppussing av 5 oppganger		x	x
Oppussing av øvrig fellesareal		x	x
Asbestsanering rørstrekk kjeller		x	
Skifte kraner på hovedrørene i taket i kjellergangene		x	
Utskifting lys i heissjaktene, overgang til LED-belysning		x	
Oppfølging av brannteknisk rapport		x	x
Oppfølging av el-tilsynet		x	x
Varmekabler i taknedløp			x
Asfaltere gårdsplass (ex løpende hullrep)			x
Elbilladere			x
Utskifting av heisene			x
Etablere en tredje sittegruppe, inkl grill*			

\*Etablering av en tredje sittegruppe, inkl grill utsettes. Vi fikk dessverre avslag på søknad til Oslo kommune om støtte til dette tiltaket.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene i 2024: kr. 5 835 594

Driftskostnadene i 2024: kr. 4 642 167

Finanskostnader i 2024: kr. 5 110

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 2 734 783.

### Budsjett 2025

Det er budsjettet med kr 2 100 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet oppussing av oppgangene mm.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23 ORG.NR. 971 493 690, KUNDENR. 5268

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 822 919	5 824 606	6 824 956	6 819 156
Andre inntekter	3	12 675	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>5 835 594</b>	<b>5 824 606</b>	<b>6 824 956</b>	<b>6 819 156</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styre honorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-13 651	-13 651	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 375	-9 375	-9 000	-9 000
Forretningsfører honorar		-170 070	-161 735	-170 000	-179 000
Konsulent honorar	7	-13 053	-57 838	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 784 363	-676 893	-2 373 000	-3 478 000
Forsikringer		-537 932	-471 170	-500 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-715 415	-512 640	-720 000	-828 000
Energi/fyring	10	-293 820	-487 005	-1 380 000	-1 380 000
TV-anlegg/bredbånd		-466 103	-462 061	-416 000	-441 640
Andre driftskostnader	11	-410 186	-358 113	-365 000	-462 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 642 167</b>	<b>-3 438 680</b>	<b>-6 171 000</b>	<b>-7 615 640</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 193 427</b>	<b>2 385 926</b>	<b>653 956</b>	<b>-796 484</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	44 142	22 074	0	0
Finanskostnader	13	-5 110	-45 173	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>39 032</b>	<b>-23 099</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 232 459</b>	<b>2 362 827</b>	<b>653 956</b>	<b>-796 484</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 232 459	1 529 626		
Reduksjon udekket tap		0	833 201		

## SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23 ORG.NR. 971 493 690, KUNDENR. 5268



## BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	27 302	40 953
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>27 302</b>	<b>40 953</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 116	10 792
Forskuddsbetalte kostnader		122 963	121 073
Driftskonto OBOS-banken		1 762 635	1 709 396
Sparekonto OBOS-banken		1 228 602	595 445
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 130 316</b>	<b>2 436 705</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 157 619</b>	<b>2 477 658</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 762 085	1 529 626
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 762 085</b>	<b>1 529 626</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 872	36 181
Leverandørgjeld		318 499	477 410
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Påløpte renter		0	593
Påløpte avdrag		0	94 264
Energiavregning	15	14 163	339 584
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>395 534</b>	<b>948 032</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 157 619</b>	<b>2 477 658</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025

Styret i Sameiet Hammerstadsgate 23

Anne Kristine Tveitan Ferignac Tor-Øyvind Lehmann

Alma  
Bukvic

Marie Louise Tank Tony Gustav Nervander

**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	5 583 156
Parkering	204 013
Bod	22 800
Fryseboks	6 000
Lagerlokale	6 000
Strøm bod	950
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 822 919</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korreksjon avregning 2. halvår 2023	12 625
Opprydding kundereskontro	50
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>12 675</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 053
--	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 053</b>
-----------------------------	----------------

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

VD Montasje AS	-928 998
----------------	----------

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-928 998</b>
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-255 776
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-54 670
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-67 440
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 154
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 472
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-230 187
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-35 063
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 487
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-16 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-6 117
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 784 363</b>
---------------------------------	-------------------

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

Vann- og avløpsavgift	-386 937
-----------------------	----------

Feieavgift	-21 760
------------	---------

Renovasjonsavgift	-306 718
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-715 415</b>
-------------------------------	-----------------

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

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-105 808
Andre fyringskostnader	-188 011
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-293 820</b>

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

Lokalleie	-2 700
Container	-37 281
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 346
Vaktmestertjenester	-168 907
Renhold ved firmaer	-130 360
Snørydding	-34 555
Andre fremmede tjenester	-1 736
Trykksaker	-2 150
Andre kontorkostnader	-1 188
Porto	-2 000
Vedlikehold biler/maskiner	-18 349
Bank- og kortgebyr	-3 613
Øreavrunding	0
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-410 186</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter bank	43 475
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	667
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>44 142</b>

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

Renter og gebyr på lån	-50
Renter på leverandørgjeld	-60
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 110</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper	
Tilgang 2022	68 254
Avskrevet tidligere	-27 302
Avskrevet i år	-13 651
	27 302
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>27 302</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-13 651</b>



**NOTE: 15**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -499 884

**SUM INNETEKTER -499 884**

**KOSTNADER**

Fjernvarme 397 158

**SUM KOSTNADER 397 158**

Uoppgjorte avregninger (avregning 2. halvår 2024) 88 563

**SUM ENERGIAVREGNING -14 163**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

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

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Til årsmøtet i Sameiet Hammerstadsgate 23

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hammerstadsgate 23 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 22 av 338 SAMEIET I HAMMERSTADSGATE 23 årsregnskap 2024.pdf



#### 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, 18. Mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## Ordensregler for Hammerstadsgt. 23

### I Formål med ordensreglene

Hensyn og toleranse er vesentlige begreper i når man bor i et sameie. Reglene er laget for å skape trivsel og en bevisstgjøring av nødvendige felles kjøreregler for godt naboskap. Alle som bor i huset, er forpliktet til å kjenne til og overholde ordensreglene.

### II Generelt

#### a Informasjon og kommunikasjon i sameiet

Vårt sameie har Obos som forretningsfører. Styret bruker Obos sin plattform, Vibbo, til kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne, samt med pårørende. Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle leietakere bli koblet til Vibbo. Informasjon fra styret til seksjonseiere / beboere betraktes som riktig avgitt når den er publisert på Vibbo.

#### b Ro i huset

Det er viktig å huske at vi bor i et hus hvor all lyd og støy forplanter seg gjennom konstruksjonen.

Det skal være ro i huset mellom kl. 21.00 og kl.07.00 på hverdager, på lørdager etter kl. 17.00, og på søndager, helligdager og off. fridager. (se egne regler for oppusning nedenfor).

Radio, tv-apparater og musikkanlegg skal være dempet slik at naboene ikke forstyrres. Festligheter som forventes å vare ut over den tid det skal være stille i huset, skal varsles naboer med oppslag. Overdreven festing anses som brudd på ordensreglene.

#### c Låsing

Alle ytterdører, dører til vaskeriet, sykkelrom og kjellerdører skal alltid være låst og stengt. Ukjente personer skal ikke slippes inn i huset.

#### d Utleie

Seksjonseier er ansvarlig for alt som skjer i vedkommendes leilighet, og vil være den som mottar klager på brudd på ordensreglene fra sameiets styre.

Seksjonseier er ansvarlig for at alle leietakere får utlevert ordensregler og all annen relevant informasjon som gis av styret. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av leietakere.











## **g Oppussing, se også egne retningslinjer.**

Ved oppussing som medfører endring av bygningskonstruksjon eller inngrep i røropplegg, må styret varsles skriftlig med beskrivelse av endringene. Styret har ikke godkjennelsesrett, men ønsker å registrere endringsarbeider.

Endringer i bærekonstruksjoner skal meldes til styret og godkjennes av personell med bygningsfaglig kompetanse.

Alle endringer som medfører brudd i brannskiller, er søknadspliktig iht. SAK forskriften. Seksjonseier skal selv undersøke om arbeidet er i henhold til byggeforskriftene.

Oppussing skal varsles på Vibbo og med oppslag i egen oppgangen og i oppgangene ved siden av. Oppslaget skal inneholde informasjon om arbeidets art, når arbeidet skal skje og kontaktinformasjon (telefonnummer eller epost adresse) til eier.

Oppussingsarbeider som medfører banking, hamring, boring og/eller annet støyende arbeid skal bare skje i tiden kl. 08.00-17.00 fra og med mandag til og med fredag. Arbeider som ikke medfører sjenanse for naboer kan utføres på lørdager.

For tunge eller for store gjenstander må ikke fraktes med heisen. Hvis heisen blir brukt på en slik måte at vi må tilkalle heisreparatør, må seksjonseier dekke kostnadene for dette.

Arbeider på bad skal gjøres forskriftsmessig av autorisert personell. Alle inngrep i soilrør skal alltid forsegles. Nye koblinger mot eksisterende grenrør og muffe skal behandles med riktig type epoxy.

Den som pusser opp (seksjonseier) er ansvarlig for at heisen, trappeavsatsene, inngangspartiet og eventuelt trappeoppgang holdes rent og ryddig.

Etter at oppussingsarbeidet er ferdig eller avsluttet, skal hele trappeoppgangen rengjøres og eventuelle skader utbedres.

Søppel og avfall i forbindelse med oppussing skal ikke legges i sameiets søppelkasser, men må leveres til mottak godkjent av Oslo kommune. Det er ikke tillatt å bruke trappeoppgang eller område foran inngangsdør til lagring av byggematerialer eller søppel.

Avfallsekker kan bare henses etter anvisning av styret. Slike sekker skal kjøres bort så snart de er fulle med mindre annet er avtalt.



## **h Håndtering av skader, feil og lekkasje.**

Ved synlig lekkasje på kjøkkengulv, i baderom, sjekk om avløp og sluk er tilstoppet, eller trenger rens.

Fuktskader i tak kan være tegn på lekkasje fra sluk og avløp i seksjonen over, noe som kan være usynlig for denne seksjonseier, da disse rørene ligger støpt i gulv/tak ut til forgreningspunktet for fellesavløpet. Kontakt nabo under/over og styret for å finne ut av skadeårsak og omfang.

## **VI Ytre orden**

### **a Bilparkering**

Parkering for beboere skal skje på oppmerkede reserverte plasser, se egne regler. Parkering av biler langs fortau eller langs sykkelparkering er ikke tillatt.

### **b Sykkelparkering**

Sykkelparkering skal skje på områder som er avsatt til det. Sportsutstyr og barnevogner etc. må ikke settes i fellesrom som har andre formål, eller i trappeoppganger, slik at de er til hinder for rømningsveier.

### **c Bruk av uteområdet**

Vi har et uteområde som vi kan være stolte av. Derfor bør alle bidra til at dette blir en trivselsoase for oss. Etterlat uteområdet slik du ønsker å finne det. Ta med alt søppel.

Grilling på uteområdet er tillatt. Vis hensyn ved bruk av grill, slik at leilighetene ikke blir fylt av røyk. Engangsgrill er forbudt.

Hvis vi alle forsøker å vise hensyn, får vi et bedre bomiljø.

\* \* \*

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 30.08.2006.

Endret på ordinært sameiermøte 19.04.2017.

Revidert på sameiemøtet 29.4.2025



## Styremedlemmer

Navn	Funksjon	Periode valgt for	Kommentar/på valg
Anne Tveitan Ferignac	Styreleder	2024-2025	Foreslås gjenvalg i ett år, 2025 - 2026
Tor-Øyvind Lehmann	Styremedlem	2024-2026	2026
Tony Nervander	Styremedlem	2024-2026	2026
Alma Bukvic	Styremedlem	2023-2025	Ønsker ikke gjenvalg
Ib Jørgensen	Styremedlem		Foreslås valgt for to år, perioden 2025 - 2027
Marie-Louise Tank	Styremedlem	2024-2026	2026
<b>Varamedlemmer</b>			
Ragnhild Berthelsen	Varamedlem	2024-2025	Foreslås gjenvalg i ett år, 2025 - 2026
Petter Platou	Varamedlem	2024-2025	Foreslås gjenvalg i ett år, 2025 - 2026

Navn	Funksjon	Periode	På valg
Oddbjørg Berge	Valgkomite leder	2024-2025	Foreslås gjenvalg for perioden 2025 - 2026
Arne Haraldstad	Valgkomite medlem	2024-2025	Foreslås gjenvalg for perioden 2025 - 2026



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 5268 Selskapsnavn: SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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