



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 932 942
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES
GATE 2-4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: 24.03.2025

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, 17.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 989932942

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 943 528	2 776 528
Sum inntekter		2 943 528	2 776 528
Kostnader			
Lønnskostnad		117 350	116 946
Annen driftskostnad		2 071 642	2 726 571
Sum kostnader		2 188 992	2 843 517
Driftsresultat		754 536	-66 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 713	28 156
Sum finansinntekter		43 713	28 156
Annen finanskostnad		41 977	41 601
Sum finanskostnader		41 977	41 601
Netto finans		1 736	-13 445
Resultat før skattekostnad		756 272	-80 434
Årsresultat		756 272	-80 434
Totalresultat		756 272	-80 434
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		756 272	-80 434
Sum overføringer og disponeringer		756 272	-80 434



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 921	12 278
Andre fordringer		166 986	154 028
Sum fordringer		174 907	166 306
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 058 835	1 460 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 058 835	1 460 569
Sum omløpsmidler		2 233 742	1 626 875
SUM EIENDELER		2 233 742	1 626 875

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 609 357	853 085
Sum opptjent egenkapital		1 609 357	853 085
Sum egenkapital		1 609 357	853 085
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		482 911	546 590
Sum annen langsiktig gjeld		482 911	546 590
Sum langsiktig gjeld		482 911	546 590
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		210	8 950
Leverandørgjeld		96 995	183 537
Skyldige offentlige avgifter		331	1 843
Annen kortsiktig gjeld		43 938	32 870
Sum kortsiktig gjeld		141 474	227 200
Sum gjeld		624 385	773 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 233 742	1 626 875



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 355211

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 932 942
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES
GATE 2-4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.04.2025



Organisasjonsnr: 989 932 942
EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES
GATE 2-4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 943 528	2 776 528
Sum inntekter		2 943 528	2 776 528
Kostnader			
Lønnskostnad		117 350	116 946
Annen driftskostnad		2 071 642	2 726 571
Sum kostnader		2 188 992	2 843 517
Driftsresultat		754 536	-66 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 713	28 156
Sum finansinntekter		43 713	28 156
Annen finanskostnad		41 977	41 601
Sum finanskostnader		41 977	41 601
Netto finans		1 736	-13 445
Resultat før skattekostnad		756 272	-80 434
Årsresultat		756 272	-80 434
Totalresultat		756 272	-80 434
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		756 272	-80 434
Sum overføringer og disponeringer		756 272	-80 434



Organisasjonsnr: 989 932 942
EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES
GATE 2-4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 921	12 278
Andre fordringer		166 986	154 028
Sum fordringer		174 907	166 306
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 058 835	1 460 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 058 835	1 460 569
Sum omløpsmidler		2 233 742	1 626 875
SUM EIENDELER		2 233 742	1 626 875
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 609 357	853 085



Sum opptjent egenkapital	1 609 357	853 085
Sum egenkapital	1 609 357	853 085
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	482 911	546 590
Sum annen langsiktig gjeld	482 911	546 590
Sum langsiktig gjeld	482 911	546 590
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	210	8 950
Leverandørgjeld	96 995	183 537
Skyldige offentlige avgifter	331	1 843
Annen kortsiktig gjeld	43 938	32 870
Sum kortsiktig gjeld	141 474	227 200
Sum gjeld	624 385	773 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 233 742	1 626 875



Organisasjonsnr: 989 932 942
EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES
GATE 2-4

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. 7799

EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7799>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ny portløsning og nye gjerder
7. Individuell avregning av energi og vann i boligsameiet
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4



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

Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eli Nøttestad og Randi Spangrud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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. 7799 Eierseks. Dyre Halses Gate 2-4 revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Vedlegg til regnskapet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 6

Ny portløsning og nye gjerder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På forrige årsmøte ble det foreslått at styret skulle utarbeide et nytt forslag til adgangskontroll for sameiet og har derfor innhentet løsningsforslag og tilbud på dette.

Kostnad for den foreslåtte løsningen er:

Post 1. De 2 spesialportene: Kr 96.000.- eks mva.

Post 2. Ca 21m 2m høyt gjerde samt port ved søppeltømming: Kr 137.045.- eks mva.

Totalt Kr 233.045.- eks mva.

Leverandørens forbehold:

Forbehold mot konflikt med kabler og rør i graveområdet.

Forutsetter at vi kan lagre noen maskiner og utstyr på tomta, mens arbeidene pågår.

Vi setter opp midlertidig sikring mens vi holder på.

Adkomsten vil bli begrenset mens vi arbeider med portene, så det vil bli noe ulempe for beboerne.



Vedlegg: Skisse/bilde av områdene som er berørt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ny adgangskontroll i henhold til saksbeskrivelse

Vedlegg

4. Vedlegg til sak om portløsning.pdf

Sak 7

Individuell avregning av energi og vann i boligsameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet forbruk av energi (fjernvarme og strøm) og vann blir i dag avregnet og fordeles på seksjonene etter enheten størrelse. Kostnadene for dette er inkludert i felleskostnadene.

Dette vil i mange tilfeller gi en skjev fordeling av kostnadene der enkelte subsidieres andres høyere forbruk.

I tillegg forventes det at det kommer et krav om individuell måling i EU-direktiv og styret ønsker å være i forkant av dette.

EU jobber for en bærekraftig fremtid. EU-kommisjonen satte et mål om 20 % energisparing av primærenergiforbruket i EU innen 2020. For å nå dette målet ble det formulert et energieffektiviseringsdirektiv (EED) med bindende tiltak for alle medlemsland. Direktivet stiller krav om mer effektiv produksjon, distribusjon, forbruk og forvaltning av energi.

Det formelle kravet om individuell måling og avregning omtales i artikkel 9 av direktivet. I de fleste av EUs medlemsland er det lovpålagt å innføre individuell måling i alle boliger. Man mener at EED også har EØS-relevans og at det dermed også vil bli innført i Norge om kort tid.

Forslag:

Ønsker årsmøtet at styret skal utarbeide forslag og innhente tilbud på en løsning for individuell avregning av vann og energi i sameiet?

Dersom årsmøtet sier ja til dette forslaget, må løsningsforslaget legges fram for et nytt årsmøte (ordinært eller ekstraordinært) som vil beslutte om dette skal innføres i sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret utarbeider et forslag og innhenter tilbud på løsning for individuell avregning av vann og energi.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Randi Spangerud

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dina Bratrein
- Kaja Jacobsen
- Sissel Hanne Lien



Styrets årsrapport

Styrets arbeide i 2024

I 2024 har styret holdt 9 ordinære styremøter og et ordinært årsmøte som ble gjennomført digitalt. I tillegg til daglig drift, er det gjennomført en rekke møter med forretningsførere, avtalepartnere, leverandører mm. Referater fra disse møter er lagt ut på Vibbo som er sameiets kommunikasjonskanal. Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboerne har generelle innsynsrett i. Styret har allikevel valgt å legge ut disse for slik at beboerne er orientert om hvilke saker styret arbeider med.

I tillegg til løpende saksbehandling, har styret i 2024 hatt spesielt søkelys på følgende saker:

- Sameiets økonomi
- Vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer
- Vaktmestertjenester
- Leverandøravtaler
- Hms
- Deltagelse i velforeningen

Sameiets økonomi. Sameiets økonomi må sies å være tilfredsstillende. Styret har fortløpende fokus på dette. Kostnader knyttet til drift- og vedlikehold er økende. Det samme gjelder kostnadene for energi, forsikring, kommunale avgifter og rentekostnader. Bygningsmassens alder tilsies at det må regnes med økende vedlikeholdsoppgaver framover. Det avsettes midler for framtidig vedlikehold. For detaljer vises vedlagte årsregnskap og budsjett.

Vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer:

Det er i 2024 gjennomført en del større vedlikeholdsoppgaver som:

- Kontroll og utbedring av elanlegg og samtlige tavler og skap.
- Kontroll og utbedring av ventilasjonsanlegg i fellesområdene.
- Kontroll og utbedring av brannvarslingsanlegg.
- Kontroll og utbedring av heiser.
- Sjekk av tak
- Utbedring av dekke i parkeringskjeller.

Vaktmestertjenester: Sameiets vaktmestertjenester ivaretas av Driftoss.

HMS: Styret har løpende søkelys på HMS i sameiet. I samarbeide med våre leverandører er det gjennomført befaringer og sjekk og utbedring av tekniske installasjoner, brannvarsling, brannrømningsveier, fellesarealer og tak. Sammen med Obos er det utarbeidet en bærekrafts rapport som skal danne grunnlaget for det videre HMS-arbeide. Sameiet gjennomførte i 2024 en brannøvelse, med rømning. Denne avdekket noen avvik som ble rettet.

Leverandøravtaler: Styret har, på vegne av sameiet, inngått avtaler med rørlegger, elektriker, ventilasjonsfirma, heisleverandør og vaktmester. Avtalene sikrer sameiet gode priser og rask respons ved hendelser. Beboere kan benytte seg av avtalene ved arbeid i egne enheter.

Velforeningen Dyre Halse: Sameiet er medlem i velforeningen og et styremedlem deltar på møter i regi av denne. Velforeningen representerer alle sameiene i flere saker. Dette gjelder blant annet parkeringsanlegg, noe



vaktmestertjenester, utsett av containere med mer. I tillegg samarbeider sameiene om felles innkjøpsavtaler når dette er hensiktsmessig.

Leverandøravtaler

Våre avtaler med leverandører fungerer godt, og overvåkes fortløpende. Noen av de største avtalene er:

Telia: Avtale om TV/bredbånd. Ny avtale er inngått i 2024. Avtalens varighet er tre år og er inngått i samarbeide med velforeningen.

Driftoss: Avtale om vintervedlikehold. Avtale om vaktmestertjenester og gartnertjenester.

OBOS: Avtale om forretningsførsel og regnskap.

Kone Heis: Vedlikehold og drift av heiser.

Heisene krever kontinuerlig vedlikehold og er en stor kostnad for sameiet. Det er mange i sameiet som er avhengig av at heisene fungerer, og ved varsel om problemer med heisene er leverandøren alltid raskt med å respondere.

Aalmo Elektriker AS: Tjenester elektro sterk- og svakstrøm.

Avtalen gir sameiet gode betingelser på nyinstallasjoner, kontroller og vedlikehold. Avtalen omfatter også beboerne som får reduserte priser ved arbeide i egen leilighet.

Økovent: Har ansvar for sameiets felles ventilasjonsanlegg er i orden.

Granbo VVS: Ansvarlig for sameiets VVS utstyr og brann overrislingsanlegg. Har i 2024 gjennomført en total gjennomgang og utbedring. Avtalen omfatter også beboerne som får reduserte priser ved arbeide i egen leilighet.

Norsk Brannvern: Årlig gjennomgang av sameiets brannsikringsutstyr inkludert utstyr som er montert i den enkeltes seksjon.

Defigo: Styret har inngått avtale med Defigo om nytt system for adkomst. Systemet blir installert i løpet av første kvartal 2025.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Dyre Halses Gate 2-4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Dyre Halses Gate 2-4 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
9 av 25 7799 Eierseks. Dyre Halses Gate 2-4 revisjonsberetning.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. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



**EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4
ORG.NR. 989 932 942, KUNDENR. 7799**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 943 528	2 776 528	2 944 000	2 944 000
Andre inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 943 528	2 776 528	2 944 000	2 944 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 502	-14 946	-13 797	-14 100
Styrehonorar	4	-97 848	-95 000	-97 850	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 875	-8 875	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-5 000	-7 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-98 468	-93 643	-96 500	-101 000
Konsulenthonorar	6	-16 130	-8 856	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-170 104	-671 737	-713 000	-216 000
Forsikringer		-153 523	-127 188	-140 000	-185 000
Energi/fyring	8	-588 110	-714 869	-620 000	-640 000
TV-anlegg/bredbånd		-344 146	-328 778	-370 000	-385 000
Andre driftskostnader	9	-692 287	-772 625	-731 500	-631 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 188 992	-2 843 517	-2 812 647	-2 302 100
DRIFTSRESULTAT		754 536	-66 989	131 353	641 900
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	43 713	28 156	0	0
Finanskostnader	11	-41 977	-41 601	-42 000	-37 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 736	-13 445	-42 000	-37 000
ÅRSRESULTAT		756 272	-80 434	89 353	604 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		756 272	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-80 434		



EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4 ORG.NR. 989 932 942, KUNDENR. 7799

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 921	12 278
Forskuddsbetalte kostnader		166 986	154 028
Driftskonto OBOS-banken		908 926	582 045
Skattetrekkskonto OBOS-banken		190	1 420
Sparekonto OBOS-banken		1 149 719	877 104
SUM OMLØPSMIDLER		2 233 742	1 626 875
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 233 742	1 626 875
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 609 357	853 085
SUM EGENKAPITAL		1 609 357	853 085
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	482 911	546 590
SUM LANGSIKTIG GJELD		482 911	546 590
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 938	32 870
Leverandørgjeld		96 995	183 537
Skyldige offentlige avgifter	13	331	1 843
Påløpte renter		210	3 795
Påløpte avdrag		0	5 155
Annen kortsiktig gjeld	14	7 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		141 474	227 200
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 233 742	1 626 875
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 13.02.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Dyre Halses Gate 2-4

Frank Buarø /s/

Sissel Hanne Lien /s/

Dina Bratrein /s/

Haakon Alstad Baglo /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 472 376
Fjernvarme	598 908
TV/bredbånd	332 640
A-konto strøm	315 012
Garasje	117 504
Nedbetaling	107 088
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 943 528

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 502
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 502

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 97 848.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 079, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 030
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-16 130

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 904
Drift/vedlikehold VVS	-3 965
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 695
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 426
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 834
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-26 280
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-170 104

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-131 893
Fjernvarme	-456 217
SUM ENERGI / FYRING	-588 110

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-320 267
Renhold ved firmaer	-136 575
Andre fremmede tjenester	-1 273
Kontor- og datarekvista	-1 137
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 079
Telefon u/mva	-4 156
Reisekostnader, opplysningspliktig	-793
Kontingenter	-223 100
Bank- og kortgebyr	-2 907
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-692 287

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	42 474
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 239
SUM FINANSINNTEKTER	43 713

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-41 977
SUM FINANSKOSTNADER	-41 977



NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

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

Opprinnelig 2020

-750 000

Nedbetalt tidligere

203 410

Nedbetalt i år

63 679

-482 911

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-482 911

NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-190

Skyldig arbeidsgiveravgift

-141

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-331

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Kompensasjon til dekning av parkeringsplasser, ikke refundert

-7 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-7 000



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes gjennom epostadresse dhg2-4@styrerommet.no eller via [Vibbo](#).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](#) eller i egen app. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid (vedlagt)

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Beboere kan kontakte vaktmester for å få utført tjenester i boligen om det er ønskelig, men dette er et forhold mellom vaktmester og beboer og oppgjør håndteres mellom de to partene

Parkering

Biloppstillingsplassene til sameiet er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett for noen av seksjonseierne. Når en seksjon hvor det er tillagt eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass skal overføres, vil de seksjonseierne som ikke har biloppstillingsplass i sameiet ha rett til å overta biloppstillingsplassen.

Det blir ført en oppdatert liste over seksjonseiere som ønsker biloppstillingsplass. Det bes om at alle henvendelser vedrørende kjøp av bruksrett i parkeringskjeller og bruk av forkjøpsrett rettes til styret. Forretningsfører vil administrere kjøp og salg av p-plass for styret. OBOS vil føre en liste over de som står på venteliste for garasje plass. Vi ber om at alle som er interessert i å kjøpe garasje plass, per i dag, gir beskjed til styret. Det må opplyses navn på seksjonseier, epost og telefonnummer.

Når en garasje plass skal selges vil interessentene få en e-post fra OBOS med svarfrist og skjema som skal signeres for bindende bruk av forkjøpsretten, med forbehold om at ved evt flere interessenter vil ansiennitetsprinsippene i vedtektene legges til grunn. Det vil være den enkeltes ansvar å sørge for at OBOS til enhver tid har korrekt kontaktinformasjon.

Det økonomiske, og kjøpskontrakt, ordner selger og kjøper seg imellom. Utkast til kjøpskontrakt kan fås ved henvendelse til forretningsfører.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 13501384. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn, anskaffe og kontrollere i utstyr i egen enhet er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig



Vedlegg

Retningslinjer for styrearbeid i seksjonssameiet Dyre Halsesgt 2-4

Det er vedtatt følgende retningslinjer for styrearbeid i boligselskapet.

Formål

Formålet med disse retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligselskapets styremedlemmer. Retningslinjene skal være en veileder og støtte i styremedlemmenes utøvelse av sine verv.

Styrets ansvar

Styret har ansvar for boligselskapets ordinære drift. Styret har beslutningsmyndighet i alle saker som ikke er tillagt andre ifølge lover, forskrifter, vedtekter og årsmøtevedtak. Styrets medlemmer er felles ansvarlig for styrets fattede vedtak. Styret må i sin saksbehandling ivareta likhetsprinsippet og unngå urimelig forskjellsbehandling.

Styremedlemmene forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Fakturabehandling og betaling av kostnader

Alle utbetalinger skal kontrolleres og godkjennes av to i styret. Godkjenningen er en bekreftelse på at varen/tjenesten er levert, samt at kostnaden gjelder boligselskapet og kan utbetales. Etter konstituering av styret må det vedtas hvem i styret som skal ha ansvaret for fakturabehandling. Fortrinnsvis skal en av disse to være styrelederen. Ingen kan alene an vise for utbetalinger til seg selv.

Bruk av anbud/tilbud

For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør styret, ved større arbeider, innhente anbud/tilbud fra flere leverandører. Dersom styret i større leveranser fraviker regelen om bruk av anbud, bør dette opplyses i selskapets årsrapport.

Utbetaling til styremedlemmer

Styremedlemmer honoreres for sin innsats gjennom årsmøtets fastsettelse av styrehonorar.

For å unngå uheldig kobling av ulike roller bør ikke styret ansette eller honorere styremedlemmer på hel-, deltid eller for enkeltoppdrag. Dette kan likevel skje dersom styret mener at arbeidet vanskelig kan utføres av andre enn styremedlemmer. Alle utbetalinger til styremedlemmer må vedtas i styremøte. Dersom beløpet på årsbasis utgjør mer enn kr 10.000, bør styremedlemmet vurdere å fratre sitt verv. Ved utbetalinger utover det som er fastsatt av årsmøtet, må beløp og mottaker komme frem i årsregnskapet. Dette gjelder ikke dersom vedkommende er ansatt i stilling eller oppdrag som er vedtatt av årsmøtet.

Dersom styremedlemmer må ta fri fra lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for boligselskapet, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste utbetales.

Kostnader forbundet med styrets møtevirksomhet skal gå frem av særskilt konto i årsregnskapet.

Styremedlemmers lojalitet til boligselskapet

Styret skal ivareta selskapets interesser på best mulig måte. Et styremedlem har ikke anledning til å ta imot økonomiske godtgjørelser eller andre personlige særfordeler. Et styremedlem kan ikke gi andre særfordeler eller særbehandling knyttet til selskapets drift eller oppgaver i sammenheng med sitt verv.



Styremedlemmers habilitet

Styremedlemmer kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som de selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse jf. lov om borettslag § 8-14 og eierseksjonsloven § 59. Det er styremedlemmet selv som har ansvaret for egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne. Et styremedlem som erklærer seg inhabil skal ikke være til stede ved behandling av eller avgjørelsen i den aktuelle sak, og må ved et fysisk møte gå ut av rommet. Dette må komme frem av styreprotokollen.

Taushetsplikt og innsynsrett

Styremedlemmene er underlagt taushetsplikt om andres personlige og forretningsmessige forhold jf. lov om borettslag § 13-1. Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikt er ikke noe styremedlemmer kan vise til for å beskytte egne interesser eller hindre beboernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid. Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboerne har generelle innsynsrett i.

Personlig adferd

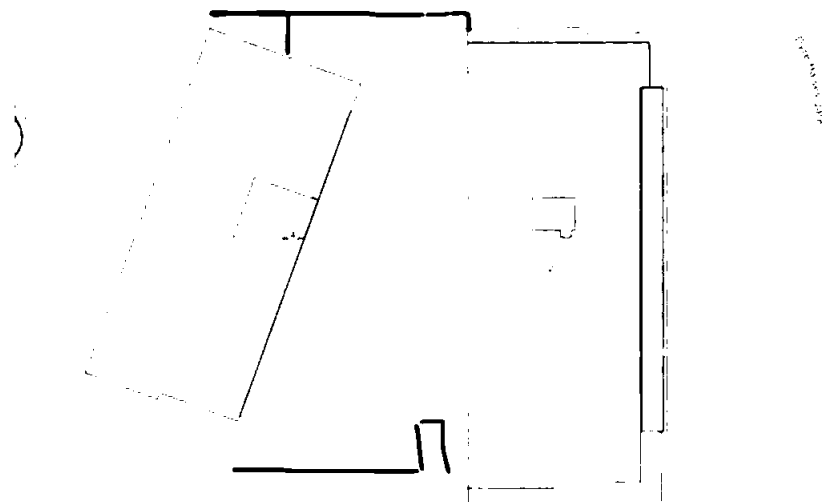
Når styremedlemmer opptrer utad på vegne av boligselskapet er det viktig at en omtaler selskapet på en positiv måte som ikke er til skade for selskapet, området eller bomiljøet.

Kommunikasjon og informasjon

Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig. Styret er ansvarlig for at alle eiere og beboer får informasjon om saker av betydning i boligselskapet. Styremedlemmer skal bidra til god samhandling i styret, og til at styremøtene oppleves som gode og konstruktive av alle parter. En skal opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med beboere, ansatte og andre aktører en har kontakt med i sin rolle som styremedlem. Det forutsettes at den enkelte opptrer lojalt mot øvrige styremedlemmer og tidligere fattede vedtak.

Personvern

Styret i boligselskap samler inn og behandler personopplysninger om beboerne for å oppfylle en rettslig forpliktelse (borettslagsloven og eierseksjonsloven), samt for å ivareta boligselskapets interesse av forsvarlig drift av boligselskapet. Styret er å anse som behandlingsansvarlig. En behandlingsansvarlig har ansvar for personopplysningene som er lagret. Styret må bidra til at personopplysninger blir behandlet i samsvar med grunnleggende personvern hensyn og for øvrig i henhold til lovgivningen.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.25

Selskapsnummer: 7799 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Eli Nøttestad og Randi Spangrud er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

- For
 Mot

Sak 6 Ny portløsning og nye gjerdar

Årsmøtet vedtar ny adgangskontroll i henhold til saksbeskrivelse

- For
 Mot

Sak 7 Individuell avregning av energi og vann i boligsameiet

Årsmøtet vedtar at styret utarbeider et forslag og innhenter tilbud på løsning for individuell avregning av vann og energi.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Randi Spangerud

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Dina Bratrein
 Kaja Jacobsen
 Sissel Hanne Lien



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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