



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 216 613
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PARKGÅRDEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eindsomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2025

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, 16.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 977216613

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		2 320 943	2 197 608
Sum inntekter		2 320 943	2 197 608
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	
Annen driftskostnad		14 743 141	3 016 554
Sum kostnader		14 857 241	3 016 554
Driftsresultat		-12 536 298	-818 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 668	31 732
Sum finansinntekter		39 668	31 732
Annen finanskostnad		529 449	93 127
Sum finanskostnader		529 449	93 127
Netto finans		-489 781	-61 395
Resultat før skattekostnad		-13 026 079	-880 341
Årsresultat		-13 026 079	-880 341
Totalresultat		-13 026 079	-880 341
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 026 079	-880 341
Sum overføringer og disponeringer		-13 026 079	-880 341



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		28 757	6 899
Andre fordringer		71 623	67 311
Sum fordringer		100 380	74 210
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 370 112	474 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 370 112	474 810
Sum omløpsmidler		1 470 492	549 019
SUM EIENDELER		1 470 492	549 019

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		14 090 332	1 064 253
Sum opptjent egenkapital		-14 090 332	-1 064 253
Sum egenkapital		-14 090 332	-1 064 253
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 322 753	1 464 143
Sum annen langsiktig gjeld		15 322 753	1 464 143
Sum langsiktig gjeld		15 322 753	1 464 143
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 944	12 738
Leverandørgjeld		212 806	111 710
Annen kortsiktig gjeld		19 321	24 682
Sum kortsiktig gjeld		238 071	149 130
Sum gjeld		15 560 824	1 613 273
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 470 492	549 019



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 563301

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 216 613
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PARKGÅRDEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eindsomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2025

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, 15.07.2025



Organisasjonsnr: 977 216 613
SAMEIET PARKGÅRDEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 320 943	2 197 608
Sum inntekter		2 320 943	2 197 608
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	
Annen driftskostnad		14 743 141	3 016 554
Sum kostnader		14 857 241	3 016 554
Driftsresultat		-12 536 298	-818 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 668	31 732
Sum finansinntekter		39 668	31 732
Annen finanskostnad		529 449	93 127
Sum finanskostnader		529 449	93 127
Netto finans		-489 781	-61 395
Resultat før skattekostnad		-13 026 079	-880 341
Årsresultat		-13 026 079	-880 341
Totalresultat		-13 026 079	-880 341
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 026 079	-880 341
Sum overføringer og disponeringer		-13 026 079	-880 341



Organisasjonsnr: 977 216 613
SAMEIET PARKGÅRDEN

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		28 757	6 899
Andre fordringer		71 623	67 311
Sum fordringer		100 380	74 210
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 370 112	474 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 370 112	474 810
Sum omløpsmidler		1 470 492	549 019
SUM EIENDELER		1 470 492	549 019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		14 090 332	1 064 253
Sum opptjent egenkapital		-14 090 332	-1 064 253



Sum egenkapital	-14 090 332	-1 064 253
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 322 753	1 464 143
Sum annen langsiktig gjeld	15 322 753	1 464 143
Sum langsiktig gjeld	15 322 753	1 464 143
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 944	12 738
Leverandørgjeld	212 806	111 710
Annen kortsiktig gjeld	19 321	24 682
Sum kortsiktig gjeld	238 071	149 130
Sum gjeld	15 560 824	1 613 273
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 470 492	549 019



Organisasjonsnr: 977 216 613
SAMEIET PARKGÅRDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

Note

4

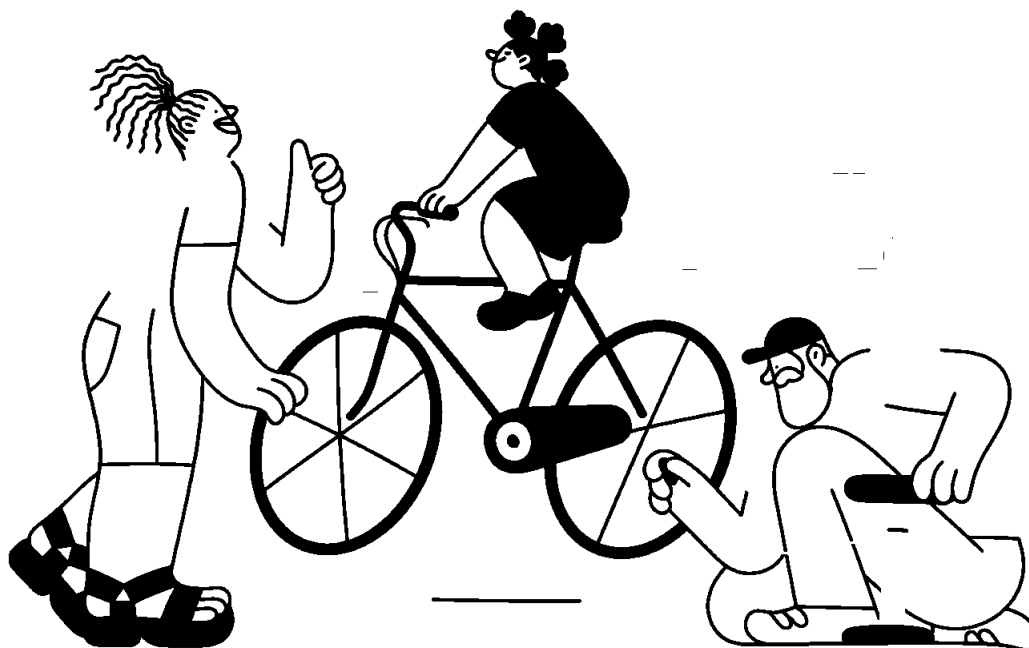
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5513
SAMEIET PARKGÅRDEN



Velkommen til årsmøte i SAMEIET PARKGÅRDEN

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 12. juni kl. 16:00 og lukker 16. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5513>

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. Valg av tillitsvalgte
7. Individuell nedbetaling av andel av fellesgjeld: Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET PARKGÅRDEN



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
Geir Skarbø (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Erle Engmark og Firhana Charania-Moursund 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.

Vedlegg

1. 5513 - Kommentarer til årsregnskap.pdf
2. 5513 - Årsregnskap 2024.pdf
3. 5513 - Revisjonsberetning.pdf
4. 5513 - Styrets årsrapport.pdf
5. 5513 - Vedlikeholdslogg.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet fastsetter størrelsen på styrets godtgjørelse.

a)

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

- For Fastsettelse av honorarer.
- Mot Fastsettelse av honorarer.

b)

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

1. Styrets godtgjørelse settes til 150 000,- til fordeling mellom styrets medlemmer.
2. Styrets godtgjørelse settes til 200 000,- til fordeling mellom styrets medlemmer.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eivind Sundrehagen



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cristina C. Lie
- Mari K. Haarstad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erle Engmark

Sak 7

Individuell nedbetaling av andel av fellesgjeld: Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.



Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000,- inkl mva og maksimum kr 20 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS.

Forslag til vedtak med vedtektsendring som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøtet vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld.

Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Styrets innstilling

Styret anbefaler seksjonseierne å stemme for å innføre en IN-ordning. Det medfører en vedtektsendring og dermed krav om at 2/3 av stemmene er for.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen, og endre vedtektene i henhold beskrivelsen i saken..

Vedlegg

6. 5513 - Utkast - Administrasjonsavtale Parkgården Sameiet.pdf

7. 5513 - Utkast - Administrasjonsavtale til seksjonseier.pdf



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 12 885 641,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til fasaderehabilitering.

Pr. 31.12.2024 er det påløpt kr. 12 894 640,- til fasadeprosjektet.

Finanskostnader er kr. 375 781,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentekostnader knyttet til fasaderehabiliteringen, og lånefinansiering av disse arbeidene.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 1 232 421,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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 61% økning av felleskostnadene fra 01.06.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET PARKGÅRDEN
ORG.NR. 977 216 613, KUNDENR. 5513

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 309 871	2 194 608	2 310 000	3 188 000
Andre inntekter	3	11 072	3 000	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 320 943	2 197 608	2 310 000	3 188 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	0	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	0	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 508	-11 232	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-106 305	-101 095	-107 000	-111 500
Konsulenthonorar		0	-146 887	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-13 293 755	-1 487 647	-270 000	-227 000
Forsikringer		-310 167	-258 827	-283 000	-372 000
Kommunale avgifter	8	-460 525	-400 487	-456 500	-511 000
Energi/fyring		-138 830	-219 754	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-282 178	-257 714	-270 000	-285 000
Andre driftskostnader	9	-143 872	-132 909	-133 000	-134 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 857 241	-3 016 554	-1 971 600	-2 093 100
DRIFTSRESULTAT		-12 536 298	-818 946	338 400	1 094 900
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	39 668	31 732	0	0
Finanskostnader	11	-529 449	-93 127	-114 000	-1 082 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-489 781	-61 395	-114 000	-1 082 000
ÅRSRESULTAT		-13 026 079	-880 341	224 400	12 900
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-880 341		
Udekket tap		-13 026 079	0		



SAMEIET PARKGÅRDEN
ORG.NR. 977 216 613, KUNDENR. 5513

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		28 757	6 899
Forskuddsbetalte kostnader		71 623	67 311
Driftskonto OBOS-banken		1 367 701	368 922
Sparekonto OBOS-banken		2 411	105 887
SUM OMLØPSMIDLER		1 470 492	549 019
SUM EIENDELER		1 470 492	549 019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-14 090 332	-1 064 253
SUM EGENKAPITAL		-14 090 332	-1 064 253
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	15 322 753	1 464 143
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 322 753	1 464 143
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 321	24 682
Leverandørgjeld		212 806	111 710
Påløpte renter		5 944	10 094
Påløpte avdrag		0	2 644
SUM KORTSIKTIG GJELD		238 071	149 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 470 492	549 019
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
	Oslo, 10.04.2025		
	Styret i Sameiet Parkgården		
Eivind Sundrehagen	Firhana Charania-Moursund	Mari Kristine Haarstad	

**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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 883 805
Lokaler	426 066
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 309 871

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	322
Nøkler, fakturert	10 750
SUM ANDRE INNETEKTER	11 072

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 knyttes seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 508.

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Varmekabler takrenne, Proff Elektriker AS	-179 746
Prosjektledelse fasadeprosjekt, Opak AS	-371 876
Fasaderehabilitering, Thorendahl AS	-11 778 717
Skifte hovedtavle, Proff Elektriker AS	-564 301
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-12 894 640
Drift/vedlikehold bygninger	-19 798
Drift/vedlikehold VVS	-2 575
Drift/vedlikehold elektro	-14 020
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 340
Drift/vedlikehold heisanlegg	-199 033
Drift/vedlikehold brannsikring	-123 010
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 340
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 293 755

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-233 679
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-226 575
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-460 525

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-67 783
Vakthold	-6 940
Renhold ved firmaer	-38 304
Andre fremmede tjenester	-1 221
Andre kontorkostnader	-24 364
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-3 130
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-143 872

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 989
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 324
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	187
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 168
SUM FINANSINNEKTER	39 668

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-528 508
Renter på leverandørgjeld	-941
SUM FINANSKOSTNADER	-529 449

**NOTE: 12****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 låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN (OBOS01)**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2022	-500 000	
Delutbetaling 2023	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	35 857	
Innfrielse i år	1 452 329	
Nedbetalt i år	11 814	

0

OBOS-BANKEN (OBOS04)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.

Utbetalt i år	-14 000 000	
Nedbetalt i år	103 859	

-13 896 141

OBOS-BANKEN (OBOS05)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 18 år.

Utbetalt i år	-1 452 329	
Nedbetalt i år	25 717	

-1 426 612

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-15 322 753

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PARKGÅRDEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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: L1V1J-4B100-QYEBV-5KYZG-QEHUL-71ZEO



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-20 12:28:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L1VJJ-4BT0Q-QYE8V-SKYZG-QEHUL-7IZEQ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

14 av 29



Årsmelding H23 (2025)

Hegdehaugsveien 23 er et bygg fra 1902, som ble totalrehabilitert i 1989. Styrets hovedoppgave er å sørge for en forsvarlig drift av sameiet. Styret har også beslutningsmyndigheten over vedlikeholdet; det inkluderer bygningskroppen med bærende konstruksjoner, yttertak og fasade, felles rør- og ledninger og andre fellesinstallasjoner, samt alt fellesareal. Full utskifting av vinduer med karm og ytterdører, samt vedlikeholdet av balkongkonstruksjonen herunder ansvaret for membranen som er en del av bygningens klimaskall.

I perioden siden forrige årsmøte har det vært fokus på å fortsette nødvendig vedlikehold, samt planlegge for framtidig vedlikehold siden store deler av bygget ikke har blitt rehabilitert eller modernisert på over 20 år. Gjennom våre leverandører utføres jevnlig inspeksjoner av teknisk utstyr som heis, brannalarmanlegg, ventilasjonsanlegg og elektrisk anlegg.

Gjennomførte arbeider i løpet av denne styreperioden:

- ✓ Brannvern – Norsk Brannverns årlige gjennomgang av bygget ble foretatt i januar 2025. Det var 7 leiligheter som manglet enten røykvarsler eller godkjent pulverapparat, og således ikke ble godkjent. Det er et høyere antall enn 2024, og 5 av leilighetene ble heller ikke godkjent i fjor. I tillegg var det 8 leiligheter hvor seksjonseier eller leietaker ikke var tilstede under kontrollen. Altså ble 15 leiligheter ikke godkjent i årets brannvernrunde. Det er brudd på sameiets vedtekter § 4-1 (2)c, og svært alvorlig at seksjonseiere ikke tar brannsikkerheten på alvor. Da styret opplever at seksjonseiere med «ikke godkjente leiligheter» nekter å forholde seg til pålegg om nødvendige utbedringer i egen seksjon, vurderer vi å sende ut neste års rapport i sin helhet slik at alle seksjonseiere får den samme informasjonen som styret.

- ✓ Teknisk tilstandsrapport for bygget: OPAK, som leverer rådgivingstjenester innen bygg, ble leid inn i 2021 for å gjennomføre en tilstandsvurdering av bygningsmassen som grunnlag for å utarbeide en vedlikeholdsplan. Denne planen strekker seg over en 10-årsperiode. Planen gir oss en prioritering av vedlikeholdsarbeider på både kort og lang sikt, og vil være et verktøy for styrearbeid i mange år framover.

I løpet av denne styreperioden har vi gjennomført anbefalt rehabilitering av gatefasade med OPAK som prosjektleder. Forut for oppstart bistod de oss i arbeidet med utarbeidelse av kravspesifikasjon, innhenting av tilbud og utvelgelse av leverandør samt kontraktinngåelse med Thorendahl AS.

Rehabiliteringen har også inkludert utskifting av vinduer, balkongdører, varmekabler i takrenner, sparkeplate (messing) på inngangsdør. Reparasjon av terrasso ved inngangsdør vil bli utført da temperaturen ute tillater det.

- ✓ Ventilasjonsanlegget: OPAK anbefalte at sameiet skulle kartlegge kjøkkenventilatorer i alle leiligheter da mange har vært plaget av mat- og røyklukt fra ventilasjonsanlegget. Kjøkkenventilator med mekaniske vifter kan skape ubalanse i avtrekket for alle som er koblet på ventilasjonskanalen. I hht til sameiets vedtekter § 3-1 (6) er det *kun* lov til å benytte ventilatorer som er beregnet på sentralventilasjon med filterinnsats og spjeld i stedet for motor. Dersom motorisert hette med skal installeres må dette være frakoblet sentralt anlegg.

Kartlegging av samtlige ventilatorer ble gjennomført samtidig med oppmåling av vinduer.



23 av 43 boliger (53,5%) hadde byttet til ventilator som ikke er lov i hht til sameiets vedtekter. Styret satte frist for utskifting av ulovlig ventilator til 01.05.24. Dessverre var ikke det tilstrekkelig for at alle skulle bytte til lovlig ventilator, så utskifting har blitt purret på flere ganger.

Andre utfordringer:

- ❖ I løpet av rehabiliteringen av fasaden oppstod det uventet ett problem da en leietaker i bygget kontaktet Plan- og bygningsetaten og påstod at styret hadde igangsatt arbeider med å bytte vinduer som medførte endring av fasaden. Sameiet fikk pålegg om umiddelbar stans av arbeidene! Arbeidene som var igangsatt ble selvfølgelig både søkt, byggemeldt og godkjent før oppstart, og bytte av vinduer var lovlig godkjent av både Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten. Videre hadde sameiet tatt pålegget om å skifte til antikvariske vinduer til etterretning, selv om det medførte ekstra kostnad på ca 1.6 mill. kr. Styret hadde altså ivarett sine forpliktelser på en korrekt og forsvarlig måte. Stans i byggeprosjekt kan medføre svært store kostnader. Det akutte ekstraarbeidet som prosjektleder var nødt til å gjøre for å begrense stans i byggearbeidet var heller ikke gratis for sameiet.
- ❖ I løpet av vinteren har vi hatt store utfordringer med låsen i porten. Årsaken har vært at Oslo renholds etat ikke lengere vil bruke sameiets nøkkel, men insisterer på å koble opp sitt eget låssystem.
Kommunikasjonsutfordringene med renholdsetaten – som vi er avhengige av for å bli kvitt søppel – ble ikke bedre av at en av byggets leietakere tok seg til rette og byttet ut låssylindere i porten med en låssylinder fra en annen dør i bygget. Leietakerens egenrådighet har medført ekstra arbeid for styret, vanskeliggjort dialogen med renholdsetaten og påført sameiet unødvendige utgifter.
Kommunikasjonen mellom renholdsetaten og styret har ikke vært enkel, men vi ser nå ut til å ha kommet fram til en løsning som gjør at renholdsetaten kommer inn og får hentet vår søppel, samtidig som beboere kommer seg både ut og inn av samme port.
- ❖ Vi har hatt noen innbrudd i kjellerboder etter nyttår. Dette *kan* skyldes nøkler på avveie da ingen dører inn i bygget er brutt opp. Dog er det vel så sannsynlig at bygget ikke har vært lukket og låst for uvedkommende, da både port og inngangsdør ofte står oppe. Vi har sett flere tilfeller av at det er satt gaffatape for låsen i inngangsdør, som sørger for at døren ikke låses. Blokkering av låsen påvirker også Touchcom slik at vi har hatt unødvendige driftsutfordringer. Slike handlinger øker risikoen for både hærverk, innbrudd og brann i bygget betraktelig, og er brudd på sameiets husordensregler 2.2. Styret ber derfor innstendig om at alle bidrar til ett trygt og godt bofelleskap i sameiet.
- ❖ Sameiet har opplevd noen utfordringer med heisen. Styret følger dette tett opp med Kone som vi har serviceavtale med. Vi er imidlertid avhenge av at heisen ikke overbelastes (med overvekt) da det har medført flere heisstans. Kone har også blitt tilkalt på helg for å sette i gang heisen ved stans uten at noen har vært innesteng i heisen, uten at styret har blitt kontaktet. Kostnaden dette påfører sameiet vil heretter belastes den seksjonseier som bestiller Kone uten styrets godkjenning.
- ❖ Det var vist seg å være svært krevende for styret å få seksjonseiere til å akseptere forpliktelsene de har ihht til vedtekter og husordensregler. Det betyr at styret dessverre vil



måtte bruke de sanksjonsmulighetene vi har til rådighet heretter. I praksis betyr det framover at alle utgifter påføres sameiet av leietakere eller seksjonseiere uten at de er klarert med styret vil belastes seksjonseier.

Videre vil manglende overholdelse av vedtekter og husordensregler bli pålagt, og kan i ytterste konsekvens medføre pålegg om salg av seksjonen, jf § 7 i Sameiets vedtekter.

Planlagte arbeider kommende styreperiode:

- Styret vil umiddelbart gå i gang med *planlegging av rehabilitering av bakgårdsfasade og svalgang*. Også denne gang vil vi be om bistand fra OPAK, som har gjennomført både tilstandsrapport og alle dybdeundersøkelser i forkant, samt at de har god kjennskap til vårt bygg. Planlegging av så store prosjekt tar tid, og det vil derfor ikke bli oppstart av noen arbeider før 2026/2027.
- Etter anbefaling i tilstandsrapporten fra 2021 vil vi *kartlegge* hvor mange leiligheter som fortsatt har *bad og kjøkken fra 1989* («de blå badene»). Det er en nødvendig kartlegging før vi går i starter reforhandling av forsikringsavtalen, da vi har hatt relativt mange forsikringssaker knyttet til vannlekkasje fra seksjonene. Mange forsikringssaker i sameiet bidrar til dyrere forsikringspremie, og det er derfor viktig at vedlikeholdet og sikringen av bygget er godt ivaretatt. Her kan det være på sin plass å minne alle seksjonseiere på at de har innvendig vedlikeholdsansvar. Det inkluderer bad, kjøkken og varmtvannsbereder, jf sameiets vedtekter § 4.
- I 2019 etablerte sameiet nytt skallsikringsystem. Vi har hatt relativt få meldinger om tapte nøkler etter den tid. Men mange har flyttet ut og inn av bygget, og det kan derfor være nødvendig med en gjennomgang av *hvem som disponerer hvilke nøkler* slik at vi kan få sperret tilgang for nøkler som ikke lenger er i bruk eller som er mistet. Dog er dette er en relativt tidkrevende jobb for styret og få gjennomført, og vi ber om at samtlige seksjonseiere kontrollere at e-postadressen er korrekt slik at korrespondansen går smertefritt.
- Styret vil også bruke tid på å *gjennomgå kontrakter* med ulike leverandører i den hensikt å få bedre tjenester til en akseptabel pris.



Rapportert vedlikehold og rehabilitering if. årsmeldinger		
ÅR	GIENNOMFØRTE ARBEIDER	
	KOMMENTARER	
1992	Sopp i kjeller utbedret	
1994	Vaskekjeller malt Lyssjakter mot gaten restaurert i desember Sparetiltak strøm iverksatt: energisparepærer	
1995	Tilstandsrapport for H23 m ³ / 10 års vedlikeholdsplan (NITO Takst, Jens Haga)	
1996	Utbedre soppskade i kjeller iht til tilstandsrapport (lavTOX AS)	I mai falt det stein ned fra balkong i Parkv. Besiktning av balkonger viste store skader, slik at det var nødvendig med snarlig opprustning/utskifting av samtlige balkonger
1997	Utskifting av samtlige balkonger (PA Entrenerør) utført vårhalvår Fasade mot gaten rehabilitert ifb med at nødvendig arbeide med balkonger ble utført	
1998	Vinduer i 5 etg. malt Heiskupe pusset opp Ny vaskemaskin og tørketrommel	
1999	Oppussing/maling av bakgård Reparasjon av fliser i inngangsparti To-veis kommunikasjon i heis etablert	Rivning av bærevegg i næringsseksjoner påfører huset deformasjonsskader
2000	Gavlvegg mot Parkveien rehabilitert	
2003	Ventilasjonsanlegg: motor og styringsmekanisme skiftet.	
2004	Rehabilitering av buevinduer i 5 etg Inngangsparti malt Ytterdør rehabilitert Vaskekjeller malt og oppgradert Reparasjon av ventilasjonsanlegg 1 (1-6 etg) Reparasjon av ventilasjonsanlegg 2 (kjeller) Vedlikeholdsavtale for begge ventilasjonsanlegg inngått	Konstatert råde i buevinduer mot Parkveien, begrenset skadeomfang mot Hegdehaugsveien
2007	Installasjon av overvåkingskamera Heiskupe rehabilitert	



2008	Skader på tak og takrenner reparert Fuktkader kjellernedgang (øst) rehabilitert Luftavfukter i kjeller installert Mur i bakgård mot Grønnegata rehabilitert	
2009	Inngangsdør rehabilitert	
2010	Takrenner renset og reparert GSM-alarm installert i heis Rehabilitering av fasade 1 etg mot gate foreslått av næringsseksjoner Lås i kjellerdører skiftet ut til nytt system	Automatikk i ventilasjonsanlegget defekt og Bravida anbefaler å skifte til nytt anlegg
2011	Rehabilitering av svalganger inkl trapp	Vedlikeholdsavtale med malermester K. Langmo AS er mottatt og anbefalt av styret
2012	Oppussing av svalganger og oppganger	
2013	Mindre reparasjoner på ventilasjonsanlegget	
2014	<i>Ikke rapportert noe i årsmeldingen</i>	
2015	<i>Ikke rapportert noe i årsmeldingen</i> Nytt ventilasjonsanlegg installert Vaskekjeller rehabilitert. Ny lås installert Duepigge monterert i 5 etg	Styret anbefaler: utskifting av dørrklokkesystem, nøkkelsystem (skallsikring) postkasser, brannvarslingsanlegg, vinduer i 5 etg.
2016	Rehabilitering av gavlvegg mot Rema 1000. Drenering samme sted	Utført og bekostet av Rema 1000
2017	Skiftet takpapp på flatt-tak mot Hegdehaugsveien	
2018	Sokkeltasje bakgård og portrom malt utvendig Takpapp på resten av taket byttet Vinduer mot Parkveien i 5 etg reparert. Takrenner med nye varmekabler byttet mot gaten Vinduer mot bakgården i K-leiligheter byttet 2-4 etg	
2019	Kirsebærtreet i bakgård besiktiget og beskåret Trapp i bakgård reparert Nøkkelsystem byttet	Arbeidet ble utført av arborist Løse og ødelagte fliser er byttet Nytt system (loq) hvor hver nøkkel har eget id-nr gir mulighet for å stenge adgang for hver enkelt nøkkel



2020	<p>Nytt trådløst callinganlegg installert</p> <p>Gjennomgang av brannsikkerhet i alle seksjoner</p> <p>Nye takrenner i 5 etg installert</p> <p>Nytt brannvarslingsystem installert i januar.</p> <p>Brannslukningsutstyr i fellesområder montert</p> <p>Nye rømmingsskilt /lys montert</p> <p>Hovedinngang pusset opp</p> <p>Rampe fra bakgård rehabilitert (universell utforming)</p>	<p>Touchcom – med mulighet for RFID (chip) på hoveddør</p> <p>Gjennomført av Norsk brannvern ihht inngått avtale</p> <p>Problem med takrenner i 5 etg er et gjentakende tema på styremøter fra 2013</p> <p>Ny brannvarslingsentral fra Eutronica. Samtlige «brannvarslere» i bygget byttet (Ny serviceavtale inngått)</p> <p>Matte/løper i trapp er også skaffet for å bedre renholdet innover i bygget.</p>
2021	<p>Ny heisavtale inngått fra januar</p> <p>Reparasjon av heis</p> <p>Nye hyller til vaktmesterbod og styrebod installert</p> <p>Kontroll av elektrisk anlegg ihht nek 405</p> <p>Lukking av avvik etter NEK-kontroll</p> <p>Utskifting av kjellerbelysning</p> <p>Utskifting av belysning i gang mot gate</p> <p>Brannetting i kjeller</p> <p>Nr-skilt på alle boder</p>	<p>Ny heisavtale inngått med Kone</p> <p>Det er kjøpt inn og montert nye hyllesystem til både vaktmesterbod og styrebod for å bedre lagringsmuligheter. Ett av styrets medlemmer har utført arbeidet, samt ryddet i vaktmesterbod.</p> <p>Gjennomført av Norel (mars 2021)</p> <p>Skiftet til LED og sensorstyrt belysning i kjeller/bodlokal</p> <p>Utskifting av gammelt armatur som ikke lenger lot seg reparere</p> <p>Gjennomført av Oslo Brannsikring</p> <p>Alle boder er merket med seksjonsnr</p> <p>Gjennomført av Norsk brannvern AS ihht til avtale</p> <p>Byttet fra gamle skrusikringer til automatsikringer, utført av Teknisk boligelektro AS</p> <p>Byttet all belysning til ledlys og sensorstyring, utført av Teknisk Boligelektro AS/Proff elektriker</p>
2022	<p>Gjennomgang av brannsikkerhet i alle seksjoner</p> <p>Bytte av underfordelingskap 1-5 etg</p> <p>Lamper bakgårdsfasade</p> <p>Utskifting av all fellesbelysning 2-5 etg</p> <p>Installasjon av ny luftavfukter i bodområde i kjeller</p> <p>Heis: byttet av styringspanel</p> <p>Sopsanering i kjeller</p>	<p>Utført av Ateam</p> <p>Utført av Kone AS</p> <p>Utført av Polygon</p> <p>Gjennomført av Norsk Brannvern AS ihht til avtale</p> <p>Utført av Altmuliggutta</p> <p>Utført av Proff elektriker</p> <p>Gjennomført av Norsk Brannvern AS ihht til avtale</p>
2023	<p>Gjennomgang av brannsikkerhet i alle seksjoner</p> <p>Rehabilitering av fellesganger 2-5 etg</p> <p>Utjevning av kabelbroer og soilrør</p>	
2024	<p>Gjennomgang av brannsikkerhet i alle seksjoner</p>	



Brannteknisk tilstandsanalyse (Analyse nivå 1, NS4224)	Utført av Norsk Brannvern AS
Bytte av hovedtavle (EL)	Utført av Proff elektriker
Rehabilitering av gatefasade, inkl bytte av alle vinduer.	Prosjektleder: Opak. Entreprenør: Thorendal AS
Bytte av varmekabler i takrenner	Utført av Proff elektriker
2025 Gjennomgang av brannsikkerhet i alle seksjoner	Gjennomført av Norsk Brannvern AS ihht til avtale



Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Utkast til avtale om administrasjon avtale mellom Parkgården Sameiet og OBOS Eiendomsforvaltning

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Parkgården Sameiet- org. nr 977216613 - org.nr (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

Punkt 1.

Vilkår

Årsmøtet har den DATO besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseierens mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor lånegiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierens rettsetterfølgere, av dette".

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 4 - fire lån. Lånetyper må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet

Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.



Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

Punkt 2. *Forbehold*

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierenes rettsetterfølgere, av dette.

Punkt 3. *Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter*

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse pr lån av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.
- Seksjonseier må betale et vederlag per innbetaling for å benytte seg av avtalen og muligheten til å nedbetale på sin andel av fellesgjeld.

Punkt 4. *Administrasjon*

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.



Punkt 5.
Vederlag

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 26 500,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 10 000,- og maksimum p.t. kr 20 000,- inkl mva pr lån.

Punkt 6.
Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Punkt 7.
Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS

For Parkgården Sameiet



Kundenummer: XXXX

Administrasjonsavtale for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

Parkgården Sameie, adresse c/o Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS (heretter Eierseksjonssameiet)

og

Eier (e) (heretter kalt seksjonseier(ne)) til seksjon nr. XXX og leilighets nr XXX i Eierseksjonssameiet.

Punkt 1

Utgangspunkt

Sameiet har i årsmøte dato besluttet å tilrettelegge for innfrielse av andel fellesgjeld for den enkelte seksjonseier. Det er inngått en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS.

I hht Eierseksjonsloven § 30 hefter sameiere proratarisk for fellesgjelden og gjelden betjenes ved at seksjonseierne betaler felleskostnader til eierseksjonssameiet.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen fra seksjonseier som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleislån hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Eierseksjonssameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettssetterfølgere, av dette.

Punkt 2

Låneforhold

Ordningen kan kun benyttes for lån som omfattes av administrasjonsavtalen mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Punkt 3

Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter

Retten til innbetaling fra seksjonseier er betinget av at denne avtale aksepteres og undertegnes av samtlige hjemmelshavere til seksjonen. Avtalen signeres og returneres til OBOS Eiendomsforvaltning AS som deretter sender ut faktura på pålydende innfrielsebeløp. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier. Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.

Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld pr lån. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.

Innbetalingene fra seksjonseierne skal i sin helhet benyttes til nedbetaling av Eierseksjonssameiets lån. Seksjonseier kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert ovennevnte konto.



Kundenummer: XXXX

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor Långiver, eller eventuelt tilbakebetaling til seksjonseier, tilfaller Eierseksjonssameiet.

Punkt 4 *Administrasjon*

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.

OBOS Eiendomsforvaltning AS registrerer innfrielsen og oppdaterer sine systemer med hensyn til felleskostnadenes størrelse, andel fellesgjeld, ligningsoppgaver mv.

For seksjonseier vil det ved innfrielse av andel fellesgjeld påløpe en etableringskostnad per innbetaling pt. pålydende kr 2 000,- inkl. mva.

Punkt 5 *Eierskifte*

Ved eierskifte plikter seksjonseier å gjøre denne avtalen kjent for ny eier.

Punkt 6 *Tvisteløsning*

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Oslo, den

For OBOS Eiendomsforvaltning AS

For seksjonseier(ne)



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 12.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.06.25

Selskapsnummer: 5513 Selskapsnavn: SAMEIET PARKGÅRDEN

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>Geir Skarbø (OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Erle Engmark og Firhana Charania-Moursund 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.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer.

a)

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

- For fastsettelse av honorarer.
 Mot fastsettelse av honorarer.

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes til 150 000,- til fordeling mellom styrets medlemmer.
 Styrets godtgjørelse settes til 200 000,- til fordeling mellom styrets medlemmer.

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Eivind Sundrehagen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Cristina C. Lie
 Mari K. Haarstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Erle Engmark

Sak 7 Individuell nedbetaling av andel av fellesgjeld: Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Årsmøtet vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen, og endre vedtektene i henhold beskrivelsen i saken..

- For
 Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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