



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 20.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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 2025 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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 970 789	2 943 528
Sum inntekter		2 970 789	2 943 528
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	117 350
Annen driftskostnad		2 473 933	2 071 642
Sum kostnader		2 593 738	2 188 992
Driftsresultat		377 051	754 536
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 709	43 713
Sum finansinntekter		42 709	43 713
Annen finanskostnad		18 802	41 977
Sum finanskostnader		18 802	41 977
Netto finans		23 907	1 736
Resultat før skattekostnad		400 958	756 272
Årsresultat		400 958	756 272
Totalresultat		400 958	756 272
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		400 958	756 272
Sum overføringer og disponeringer		400 958	756 272



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		30 579	7 921
Andre fordringer		173 847	166 986
Sum fordringer		204 426	174 907
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 977 627	2 058 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 977 627	2 058 835
Sum omløpsmidler		2 182 053	2 233 742
SUM EIENDELER		2 182 053	2 233 742

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 010 315	1 609 357
Sum opptjent egenkapital		2 010 315	1 609 357
Sum egenkapital		2 010 315	1 609 357
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			482 911
Sum annen langsiktig gjeld		0	482 911
Sum langsiktig gjeld		0	482 911
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			210
Leverandørgjeld		126 968	96 995
Skyldige offentlige avgifter		471	331
Annen kortsiktig gjeld		44 299	43 938
Sum kortsiktig gjeld		171 738	141 474
Sum gjeld		171 738	624 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 182 053	2 233 742



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349756

Virksomheten

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: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 09.04.2026



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

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 970 789	2 943 528
Sum inntekter		2 970 789	2 943 528
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	117 350
Annen driftskostnad		2 473 933	2 071 642
Sum kostnader		2 593 738	2 188 992
Driftsresultat		377 051	754 536
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 709	43 713
Sum finansinntekter		42 709	43 713
Annen finanskostnad		18 802	41 977
Sum finanskostnader		18 802	41 977
Netto finans		23 907	1 736
Resultat før skattekostnad		400 958	756 272
Årsresultat		400 958	756 272
Totalresultat		400 958	756 272
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		400 958	756 272
Sum overføringer og disponeringer		400 958	756 272



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

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

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 30 579 7 921
Andre fordringer 173 847 166 986
Sum fordringer 204 426 174 907

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 977 627 2 058 835
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 977 627 2 058 835

Sum omløpsmidler 2 182 053 2 233 742

SUM EIENDELER 2 182 053 2 233 742

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 2 010 315 1 609 357



Sum opptjent egenkapital	2 010 315	1 609 357
Sum egenkapital	2 010 315	1 609 357
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		482 911
Sum annen langsiktig gjeld	0	482 911
Sum langsiktig gjeld	0	482 911
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		210
Leverandørgjeld	126 968	96 995
Skyldige offentlige avgifter	471	331
Annen kortsiktig gjeld	44 299	43 938
Sum kortsiktig gjeld	171 738	141 474
Sum gjeld	171 738	624 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 182 053	2 233 742



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



Årsmøte 2026

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 17. mars kl. 09:00 og lukker 20. 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 avgi 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

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 er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sissel Hanne Lien 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. ÅRSRAPPORT 2025 SAMEIET DYRE HALSES GATE 2 OG 4.pdf
2. 7799 Eierseksjonssameiet Dyre Halses Gate 2-4 revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2025.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 100 000.



ÅRSRAPPORT 2025

EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

dhg2-4@styrommet.no

Organisasjonsnummer: 989 932 942

Antall boenheter: 63

Forretningsfører: OBOS

Fra styreleder

Styret for Sameiet Dyre Halses gate 2 - 4 har bestått av fire medlemmer i 2025. Sissel Hanne Lien og Kaja Jakobsen med adresse Dyre Halses gate 2. Randi Spangrud og Dina Bratrein med adresse Dyre Halses gate 4. Styret møtes en gang i måneden utenom juli og august. Mellom møter har styret god dialog på messenger, eller snakkes muntlig. Gjeldende styre har avholdt åtte styremøter i 2025.

Velforeningens (VEB) styremøter skjer med styreleder som deltaker, og der var det en god del å sette seg inn i fra første stund. Mange interessante diskusjoner og saker. Oppsummert vil jeg si at det er bra å ha et felles forum for hele gatens ve og vel, og kjekt å kunne diskutere saker som oppstår med de andre styrelederne. Fem styremøter i Velforeningen Elvehavn Brygge er gjennomført fra styreleders side. Styremøter i VEB honoreres den som deltar med kroner 1000,- pr. møte.

Sameiet har avtale med OBOS om forretningsførsel. I tillegg abonnerer vi på to digitale verktøy gjennom OBOS. Vibbo som er portal for beboere, og Styrommet som er portal for styrets arbeid. OBOS håndterer både inngående og utgående fakturaer. Godkjenning og attestering fra styret foregår med toparts godkjenning. Sissel Hanne Lien behandler og attester faktura og Randi Spangrud godkjenner på nytt før den legges inn til OBOS som slutfører og betaler.

Kommunikasjon med eiere og beboere foregår i all hovedsak gjennom kommunikasjonsportalen Vibbo. Dette fungerer forsåvidt godt, men tar mye tid å drifte- og følge opp. Seksjonseiere som leier ut skal i utgangspunktet ta ansvar for sin seksjon inne i Vibbo, men her er det stort sprik i hvordan dette utføres. Og enn så lenge dette er en av styrets mange oppgaver går det fint. Ellers er det en god del kommunikasjon med eiere, beboere og andre via mail og pr. telefon.

Det har vært en spennende tid som ny styreleder. Flere saker var ved min tiltredelse allerede påbegynt og skulle ferdigstilles, og mange nye har dukket opp underveis. Å gå inn som styreleder sammen med medlemmer som kjenner til tidligere saker er viktig for kontinuitet. Og vi vil bestrebe at det alltid er en videreføring av slik kunnskap ved å ha en blanding av gamle og nye medlemmer. Styrets sammensetning har vært god, vi har hatt god dialog og gode diskusjoner. Vi har kommet til enighet om alle saker som har vært oppe i styremøtene. Fra i år velger Sissel Hanne Lien å trekke seg fra styret, og vi takker av et dyktig styremedlem og en meget engasjert beboer. Vi har valgt å fortsette med tre styremedlemmer frem til neste valg.



Behandling av faktura vil videreføres med styreleder Randi Spangrud som behandler og attesterer, og styremedlem Kaja Jakobsen som andre godkjenner.

Nytt system for åpning av hoveddør (Defigo) var så vidt innført når jeg ankom styret, men det gjensto en del jobb med å sette seg inn i - og hvordan drifte og bruke. Vi er iallfall godt i gang. Styremedlem Dina Bratrein har hovedansvar for dette systemet, med hjelp av styreleder. Hver gang en seksjon får nye eiere eller nye leietakere må vi inn og oppdatere, så noe arbeid går med her.

Nytt vaktmesterselskap skulle overta drift av alle sameiene i Dyre Halses gate fra juli 2025, og Drift Oss som var tilknyttet vårt sameie skulle fases ut. Etter godt og grundig arbeid i fellesskap med VEB, og en god overgang i samarbeid med begge selskapene, har vi nå fått dyktige folk på plass. Vi har god dialog med vaktmester Emil fra Toma AS.

At alle sameiene i gata vår har samme vaktmester er en stor fordel, fremover skal vi se på hvilke «stordrifts» fordeler dette kan gi oss på sikt. Som for eksempel renoveringer og større vedlikeholdsprosjekter.

Brannvernkontroll ble gjennomført etter en del innsats for å sikre at de fleste var hjemme, og stort sett alle seksjoner har hatt besøk av inspektør etter to besøk. Vi er vel ikke helt fornøyd med hvordan selve kontrollen utføres, og selv om det er seksjonseiers ansvar å påse at brannvarselutstyr i egen seksjon er ihht vedtekter og lov, vil vi gå i dialog med Norsk Brannvern AS på kommende kontroller. Forebyggende arbeid er viktig når det gjelder brann. Ingen av seksjonene er knyttet til en felles alarmsentral, derfor er det viktig at hver seksjonseier tar på alvor å følge opp at sitt utstyr er adekvat. Det vil bli gjennomført en brannøvelse i 2026. Vi skal også utforske hvorfor det er sprinklerhoder i enkelte leiligheter. Om noen seksjonseiere har bakgrunnshistorien for dette er det bare å ta kontakt.

Punktet om utredning og innhenting av tilbud på individuell avregning av fjernvarme- og strøm i boligsameiet, er ikke gjennomført. Det har det rett og slett ikke vært tid til. Forsøkes gjennomført i kommende styreperiode. Tilbud/forslag legges frem for neste årsmøte.

Styreleders mening er at en må undersøke om kostnadene det vil påføre felleskosten å bygge om, er større enn den langsiktige gevinst det er at hver enkelt seksjon har et forhold til sitt eget forbruk av energi. Kanskje kan vi heller endre fordelingsnøkkel etter hvor mange som bor i en seksjon, eller noe lignende. Fortsettelse følger her. Gjerne kom med innspill til styret om du sitter inne med kunnskap og erfaring rundt dette.

Sameiet vårt drar på alderen, bygningsmassen er 20 år i 2027. Det ble i samarbeid med OBOS utarbeidet en vedlikeholdsplan i 2018 som hadde fem års horisont. Denne har jeg nettopp blitt kjent med at finnes, fått tilsendt og vil nå bruke litt tid på å sette meg inn i. Hvilke av punktene er utført, hvilke gjenstår, hvilke haster og så videre. Total kostnadsramme i planen var estimert til kroner 6 286 700, hvor største utgiftspost var utbedring av betongdekkene på 3 300 000, planlagt utført i 2020.

I 2023 ble alle lysarmatur i fellesarealene skiftet ut til LED. Langsiktig sparer dette mye strøm. Vi ønsker å gjøre dette også i garasjeanlegg under DHG 2. Vi skal ta vare på bygningsmassen jevnlig uten å måtte øke felleskosten betydelig hvert år. Vi skal gjøre sunne investeringer som gagnar hele fellesskapet. Vi har satt av penger på sparekonto med god rente, her skal vi prøve å få ut mer rente på noe av kapitalen. Vi sparer et fast beløp hver måned, det utgjør over 100.000 kroner pr. år. Og vi har økt noe på felleskost i år.



Det fremkommer ingen store avvik i årsregnskapet som trenger ytterligere kommentar. Se punktene **økonomi, skader og planlagt vedlikehold** under.

Avslutningsvis vil jeg takke for tilliten dere har vist meg og styret dette året, og jeg tror jeg tør påstå at vårt sameie er et godt sameie å bo i. Det oppleves trygt, og det oppleves at man har omsorg for sine naboer. Noen små hendelser har det selvfølgelig vært, men vi må huske på at vi er mange som skal leve våre liv her. Og ingen er perfekte. Det er viktig med mangfold, og å respektere hverandres ulike behov - uten at det går på bekostning av trivsel for den enkelte. Ta gjerne en prat med naboen(e) når det oppstår noe du ikke synes er greit - før du sender den klagen til styret. Og ring riktig instans når alvorlige hendelser oppstår. Når vårsola titter inn i Dyre Halses gate, fuglene kvitrer og lyden av glade mennesker summer, er det ingen andre steder jeg vil bo iallefall!

Beste hilsen fra styreleder og beboer Randi.

Videre følger kort status om økonomi, skader og vedlikehold.

Økonomi

Lån i OBOS ble innfridd juni 2025.

Sameiet hadde pr. mai 2025 et langsiktig lån på kroner 460.486 i OBOS banken med 7,9 % rente. Dette ble betalt ned med kapital fra sparekonto i OBOS banken.

Sameiet sparer nå likelydende sum som lånet utgjorde på kroner 8.800, månedlig til sparekonto med nåværende rente 3,15 %.

Det er også overført 500.000 kroner fra driftskonto til sparekonto under budsjettmøtet med OBOS 15. oktober 2025.

Pr. dags dato står det kroner 1 298 429,29 på sameiets sparekonto.

Styreleder har fått godkjenning i styret til å undersøke om vi kan sette deler av sparte midler på OBOS plasseringskonto med høyere rente og noe bindingstid.

Økonomiske konsekvenser av feilregistreringer (ingen registreringer!) på fellesmåler for strøm i DHG 4, helt tilbake til 2022, førte til at sameiet måtte bruke av oppspart kapital for tilbakebetaling. For å unngå renter ble hele beløpet på kroner 419 116,12 betalt 16. desember 2025. Hendelsen skjedde da en leietaker med feil informasjon fra daværende vaktmester la inn hovedmålernummeret til sin strømlieferandør.



Anmerkninger på fjernvarme anlegg tilbake fra høst 2024 som ville ført til nedstengning av fjernvarmeanlegg ble utbedret av Granbo VVS i hastesak sensommer 2025, og sak ble lukket. Kostnad rundt 25.000,-. Anlegget er gammelt, og anbefalinger fra Statskraft er å gjøre flere utbedringer blant annet for å spare energiforbruk. Vi må se videre på dette. Økning i felleskost for drift og vedlikehold økte med 2,5 % fra januar 2026. Totalt vil dette gi sameiet ca 40.000 kroner i økt årlig inntekt, som er tenkt å settes på sparekonto om ingenting akutt oppstår. Vi håper dette vil kunne stå seg noen år slik at vi slipper å øke felleskosten årlig.

Skader

2 skader registrert til Fremtind forsikring i 2025, med egenandel totalt på 20.000.

Mars: Innbrudd i kjeller med skade på branndør.

September: Vannlekkasje med følgeskade.

Planlagt vedlikehold

I 2023 ble 77 lysarmaturer i fellesarealene i sameiets to hus skiftet ut til ledlys av Almo AS. Det er oppdaget at flere av disse er defekte, og ihht reklamasjonsrett blir disse nå erstattet av nye. Dette behandles som reklamasjon, da det er inne 3 år fra dato for kjøp.

I heisene har det vært oppgradering av lys og av driftskort.

Infrastruktur for lading av el-biler i garasjeanlegg tilhørende Dyre Halses gate 2 skal gjennomføres. Selve lader må hver enkelt plass investere i selv. Sak ble vedtatt tilbake i 2024, men ikke fulgt opp. Vedtatt på nytt i 2025 og lagt inn i budsjett. Kostnader mellom 30-40.000 kroner.

Rekkverk fellesbalkong: Rekkverket er i såpass dårlig forfatning at noe må gjøres. Pristilbud er innhentet. Å rive ned og bygge nytt kommer på 200.000,-. Alternativet er å gjøre forbedringer på eksisterende. Rundt 15.000,-. Styret mener dette er en styresak som skal vedtas i styret. Men vi forbeholder oss muligheten av å avvente til årsmøtet 2027.

Reparasjon av garasjeport under DHG 2: Saken er ikke vedtatt, men ønskelig for sikkerhet.

Kommer på rundt 19.000,-. Vedtak gjøres i styret.

Oppgradering i garasjeanlegg DHG 2: Led belysning er ønskelig. Toma gjør en større vurdering i samarbeid med flere sameier for å presse pris. Alt etter kostnadsbildet vil saken vedtas i styret.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-23 19:24:00 UTC



QES



Penneo Dokumentnr: ENXE5-J7DEZ-SHEED-1S4KH-WQXLB-1J0UX

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://eu1d.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://eu1d.penneo.com>.

Vedlegg 2

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 verktøy for digitale signaturer. Du kan finne verktøyet på <https://eu1d.penneo.com/validator> eller bruke verktøyet til å validere dokumentet. Du kan også bruke verktøyet til å validere dokumentet ved å laste ned verktøyet til din PC. Du kan også bruke verktøyet til å validere dokumentet ved å laste ned verktøyet til din PC. Du kan også bruke verktøyet til å validere dokumentet ved å laste ned verktøyet til din PC.



EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

ORG.NR. 989932942, KLIENTNR. 7799

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 890 230	2 943 528	2 889 000	2 873 000
Andre inntekter	3	80 559	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 970 789	2 943 528	2 889 000	2 873 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 805	-19 502	-14 100	-21 000
Styrehonorar	5	-100 000	-97 848	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 642	-8 875	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-103 183	-98 468	-101 000	-105 545
Konsulenthonorar		-22 825	-16 130	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-417 470	-170 104	-216 000	-469 500
Forsikringer		-189 635	-153 523	-185 000	-207 200
Energi/fyring	8	-948 716	-588 110	-640 000	-960 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 644	-344 146	-385 000	-332 640
Andre driftskostnader	9	-479 818	-692 287	-631 000	-315 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 593 738	-2 188 992	-2 302 100	-2 543 385
DRIFTSRESULTAT		377 051	754 536	586 900	329 615
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	42 709	43 713	0	0
Finanskostnader	11	-18 802	-41 977	-37 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 907	1 736	-37 000	0
ÅRSRESULTAT		400 958	756 272	549 900	329 615
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		400 958	756 272		



EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4

ORG.NR. 989932942, KLIENTNR. 7799

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 579	7 921
Forskuddsbetalte kostnader		173 847	166 986
Driftskonto OBOS-banken		696 468	908 926
Skattetrekkskonto OBOS-banken		330	190
Sparekonto OBOS-banken		1 280 829	1 149 719
SUM OMLØPSMIDLER		2 182 053	2 233 742
SUM EIENDELER		2 182 053	2 233 742
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 010 315	1 609 357
SUM EGENKAPITAL		2 010 315	1 609 357
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	0	482 911
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	482 911
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 299	36 938
Leverandørgjeld		126 968	96 995
Skyldige offentlige avgifter	13	471	331
Påløpte renter		0	210
Annen kortsiktig gjeld		0	7 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		171 738	141 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 182 053	2 233 742
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 12.02.2026

Styret i Eierseksjonssameiet Dyre Halses Gate 2-4

Randi Spangrud /s/

Sissel Hanne Lien /s/

Dina Bratrein /s/

Kaja Jakobsen /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Akonto strøm	315 012
Fjernvarme	598 908
Felleskostnader	1 472 376
Garasje	117 504
TV/bredbånd	332 640
Nedbetaling	53 790
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 890 230

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Refusjon skadesak forsikring	80 559
SUM ANDRE INNETEKTER	80 559

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 000
Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 805

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. Annen opplysningspliktig godtgjørelse gjelder honorar utbetalt til enkelte styremedlemmer for deltakelse på velforeningmøter.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret og annen godtgjørelse.



NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	-100 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 349

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 642
SUM REVISJONSHONORAR	-10 642

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-103 710
Drift/vedlikehold VVS	-55 774
Drift/vedlikehold elektro	-20 743
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-629
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 343
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 607
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 134
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-46 530
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-417 470

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-582 946
Fjernvarme	-365 770
SUM ENERGI / FYRING	-948 716

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-152 115
Renhold ved firmaer	-142 208
Andre driftskostnader	-4 495
Kontor- og datarekvisita	-1 289
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 960
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 349
Andre kontorkostnader	-166
Telefon, annet	-2 129
Kontingenter	-168 148
Bank- og kortgebyr	-2 962
Øreavrunding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-479 818

NOTE 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 869
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 275
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	807
Andre renteinntekter	1 757
SUM FINANSINTEKTER	42 709



NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-18 802
SUM FINANSKOSTNADER	-18 802

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020

-750 000

Nedbetalt tidligere

267 089

Nedbetalt i år

482 911

	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	0

NOTE 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-330

Skyldig arbeidsgiveravgift

-141

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-471
---	-------------



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 17.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.03.26

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 er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sissel Hanne Lien 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 100 000.

For

Mot



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim