



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5664

SAMEIET PARKVEIEN 13

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PARKVEIEN 13

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 18:00, Youngstorget 3, 0181 Oslo (inngang fra Pløens gate).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Uteområde
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET PARKVEIEN 13

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

Representant fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsberetning Parkveien 13.pdf

2. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 5664.pdf

3. 5664 Sameiet Parkveien 13 Revisjonsberetning.pdf

4. Årsregnskap 2024 - 5664.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Uteområde

Forslag fremmet av:

Tommy Ruud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Investere i noe som øker verdien og bokkvaliteten vesentlig!

Forslag til vedtak

Bygge en enkel takterrasse, og/eller balkonger til leilighetene.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Zacharias Nilsson
-

Årsberetning 2024/2025

Sameiet Parkveien 13

1. Innledning

Sameiet Parkveien 13 har hatt et aktivt år preget av omfattende drift, vedlikehold, konflikthåndtering og administrasjon.

Styret har i perioden bestått av:

- - Calle Duvdal (styreleder)
- - Erik Zacharias Nilsson (styremedlem)
- - Jan Giltvedt (styremedlem)

2. Styrets arbeid

Vedlikehold og tekniske tiltak:

- - Byttet vaktmesterfirma
- - Byttet vaskefirma
- - Byttet strømleverandør
- - Byttet hissleverandør
- - Service på heis (inkludert reparasjon av defekte knapper)
- - Service på lokal brannvarslingsanlegg
- - Service på port til hoveddør
- - Service på brannslukkere i fellesarealer og montering av nye der det manglet
- - Bestilt service på fyringsanlegget
- - Befaring av ventilasjonsanlegget
- - Flere skadedyrskontroller
- - Fjerning av graffiti
- - Håndtert lekkasje fra varmtvannstank
- - Håndtert lekkasje på vaskerom
- - Reparerert/erstattet ødelagt lås til søppelrommet
- - Satt lås på styreboden
- - Fulgt opp ny bod i kjeller
- - Utarbeidet nye vaskelister

Økonomi og administrasjon:

- - Kartlagt leverandører og samlet kontaktopplysninger
- - Ryddet opp i gamle avtaler
- - Strukturert og organisert sameiets filarkiv
- - Utarbeidet og vedtatt budsjett for kommende driftsår
- - Byttet forsikringsselskap fra Tryg til If
- - Innhentet tilbud på bergvarme og hatt befaringer
- - Arbeidet med eierbrøken (advokatbistand, møter, oppmåling, oppfølging)
- - Håndtert konflikter og betalingskrav mot sameiet

Kommunikasjon og beboerhåndtering:

- - Publisert hjelpeartikler på Vibbo
- - Håndtert problemer med fyringsanlegg og varme (inkludert radiatorer i leiligheter)
- - Håndtert klager relatert til seksjoner og naboklager
- - Deltatt som «fredsmekler» i møter med Parkveien 9 og Parkveien 13
- - Styret har personlig ryddet bakgård og fellesarealer to ganger
- - Håndtert uenighet om betalingsansvar for elektrikerarbeid gjeldende en seksjon
- - Håndtert klage på individuell strømmåler

Sikkerhet og overvåkning:

- - Vurdert og innhentet anbud om kameraovervåkning for fellesareal utenfor inngangspartiet

Særlig tidskrevende arbeid har vært knyttet til varmeanlegg, konflikter og eierbrøken.

3. Økonomi

Sameiets økonomi er stabil med ca. kr 500.000 på konto.

Tiltak som har bidratt til stabilitet inkluderer bytte av forsikring og leverandører, samt egeninnsats fra styret. Dessuten har styret økt felleskostnadene med for 10% dette året.

Kostnadsdrivere: rørleggerarbeider, service på fyringssystem, advokatkostnader.

Arbeid med fordeling av felleskostnader og opprydding i eierbrøken pågår fortsatt.

4. Vedlikehold og fremtidige investeringer

Styret vurderer fremtidige investeringer:

- - Bergvarmeanlegg
- - LED-belysning med sensorer
- - Rens og oppgradering av ventilasjonsanlegget

5. Planer fremover

- - Reseksjonering av eierseksjoner (ny eierbrøk)
- - Videre vurdering av bergvarmeprosjekt
- - Oppgradering av fellesarealer
- - Fortsatt fokus på kostnadsstyring

6. Oppsummering

Styret takker beboerne for tillit og samarbeid i 2024/2025, og ser frem til videre utvikling av Parkveien 13.

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.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 216 119.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET PARKVEIEN 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PARKVEIEN 13.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MUJGS-WEIDX-8QHGL-XCT06-J6ZBZ-HE0SV

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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 20:17:48 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 signatørenes 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.

SAMEIET PARKVEIEN 13
ORG.NR. 977 035 910, KUNDENR. 5664

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 791 447	2 696 087	2 790 000	3 090 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 791 447	2 696 087	2 790 000	3 090 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-19 740	-28 000	-28 000
Styrehonorar	4	-200 000	-140 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-7 219	-10 889	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-105 459	-100 290	-106 500	-112 000
Konsulenthonorar	6	-75 440	-38 658	-20 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-258 379	-246 942	-342 000	-337 000
Forsikringer		-152 767	-264 426	-219 000	-210 000
Kommunale avgifter	8	-350 724	-302 755	-348 315	-393 300
Energi/fyring	9	-490 802	-433 845	-420 000	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 832	-116 614	-123 000	-128 000
Andre driftskostnader	10	-160 568	-162 808	-197 000	-244 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 955 389	-1 836 967	-2 016 315	-2 155 300
DRIFTSRESULTAT		836 058	859 120	773 685	934 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 152	1 623	0	0
Finanskostnader	12	-560 659	-504 739	-549 000	-545 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-556 507	-503 116	-549 000	-545 000
ÅRSRESULTAT		279 551	356 004	224 685	389 700
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		279 551	356 004		

SAMEIET PARKVEIEN 13
ORG.NR. 977 035 910, KUNDENR. 5664

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 905	90 329
Forskuddsbetalte kostnader		31 385	0
Driftskonto OBOS-banken		414 434	236 271
Sparekonto OBOS-banken		9 526	9 193
SUM OMLØPSMIDLER		482 250	335 794
SUM EIENDELER		482 250	335 794
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-7 271 006	-7 550 557
SUM EGENKAPITAL		-7 271 006	-7 550 557
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 487 125	7 698 407
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 487 125	7 698 407
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 551	44 687
Leverandørgjeld		204 561	85 291
Påløpte renter		3 019	48 791
Annen kortsiktig gjeld		0	9 175
SUM KORTSIKTIG GJELD		266 131	187 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		482 250	335 794
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i Sameiet Parkveien 13

Calle Andreas Duvdal/s/ Jan Giltvedt/s/ Erik Zacharias Nilsson/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 544 600
Bredbånd	94 080
Dugnad	73 500
Utleie av utearealer	43 267
Parkering	36 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 791 447

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 576, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 219.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-62 818
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 622
SUM KONSULENTHONORAR	-75 440

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 771
Drift/vedlikehold VVS	-119 237
Drift/vedlikehold elektro	-20 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-400
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 016
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 431
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 495
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 016
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-258 379

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-204 987
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-145 465
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-350 724

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-147 921
Olje	-342 881
SUM ENERGI / FYRING	-490 802

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 735
Datautstyr	-540
Vaktmestertjenester	-18 823
Renhold ved firmaer	-89 724
Snørydding	-2 294
Andre fremmede tjenester	-13 584
Trykksaker	-14
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 576
Andre kontorkostnader	-3 708
Porto	-150
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-3 047
Øreavrundning	-1
Velferdskostnader	-240
Tap på fordringer,	-14 001
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-160 568

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 447
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 705
SUM FINANSINNTEKTER	4 152

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-560 659
SUM FINANSKOSTNADER	-560 659

NOTE: 13

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: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 24 år.	
Opprinnelig 2019	-5 406 509
Økt 2020	-3 114 491
Nedbetalt tidligere	1 030 202
Nedbetalt i år	205 252
	-7 285 546
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2022	-217 550
Nedbetalt tidligere	9 941
Nedbetalt i år	6 030
	-201 579
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 487 125

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 5664 Selskapsnavn: SAMEIET PARKVEIEN 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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