



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5365

HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

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 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5365>

## 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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

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

OBOS ved Said Bitta er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Isabel Nordli Løyning 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. Årsregnskap 2024 styrerrommet.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000.

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jamie Gullbakke

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Peder Håøya

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Daniel Jørgensen
-

# Styrets årsrapport

## STYRETS ARBEID 2024-2025

- Svart henvendelser på mail, styrerommet.no og privat mail
- Kontrollert og godkjent fakturaer
- Tett samarbeid med vaktmester om løpende oppgaver som må utføres
- Fulgt opp regnskap og budsjett i samarbeid med OBOS
- Fulgt opp de ulike avtalene borettslaget har inngått, og redigert der det har vært behov.
- Organisert utleie av ledige parkeringsplasser i garasjen og administrert leieforhold. Satt opp bookingordning på Vibbo for felles parkeringsplass.
- Hatt kontroll over nøkler og bestilling av disse. Bestilling av reparasjoner og service på nøkkelsystemet.
- Gjennomført tiltak i henhold til HMS-plan. Dette inkluderer kontroll av elektrisk anlegg og iverksettelse av anbefalte tiltak, samt gjennomføring av årlig kontroll av fellesarealer. Utbedret avvik ved det elektriske anlegget oppdaget ved kontroll. Brannslanger i garasje er blitt kontrollert.
- Gjennomført høstdugnad hvor vi ryddet i utendørs bod i bakgården
- Inngått avtale med ny leverandør av kollektiv tv- og bredbåndsavtale, i tråd med vedtak på generalforsamlingen 2024. Fulgt opp begynnende arbeid med installering av fiber gjennom befaringer og kontakt via telefon/mail.
- Utbygging i bakgård: Inngått avtale med entreprenør A. Hansen basert på innhentede tilbud. Igangsetting av rehabiliteringen. Innledende møter og befaringer med entreprenør. Fulgt opp entreprenørs arbeid basert på fremdriftsplan. Håndtert og fulgt opp betaling til entreprenør.
- Flyttet våre eksisterende IN-lån til OBOS-banken og reforhandlet renten på disse. Tatt opp nytt lån i samme bank for å finansiere bakgårdsprosjektet.
- Innhentet forslag fra beboere angående utforming av bakgården, samt gjennomført spørreundersøkelse hvor alle beboere fikk prioritere og tilbakemelding på innkomne forslag
- Innhentet tilbud fra to landskapsarkitekter for å utarbeide plan for ny utforming av bakgården. Engasjert Bar Bakke Landskapsarkitekter AS, som i dialog med styret har utarbeidet landskapsplan og materialpalett.
- Grunnvannspumpe i garasjen – befarings og innhentet ett pristilbud. I prosess i å innhente et tilbud til for å sammenlikne pris.
- Samlet inn oversikt over ildsteder i borettslaget i forbindelse med plan om gjennomføring av feietilsyn. Oversikten avventes oversendt til Brann- og redningsetaten (BRE) til alt tilknyttet adresseendringen er i orden.
- Håndtert behov for adresseendring i Hamnergata 1: Utformet og sendt inn oppdaterte lister over bruksenhetsnummer og adresse tilknyttet andelene til OBOS for korrekt informasjon inne på systemene våres. Sendt inn samlet oversikt over nye bruksenhetsnumre og beboere til Skatteetaten/Folkeregisteret. Ny adressemerking utenfor og i gårdsrommet. Bestilt opp nye klistremerker til andeler som skal plasseres på dør og postkasse, både for Hamnergata 1 og Bentsegata 2B.
- Ryddet opp i avvik tilknyttet bruksenhetsnumre i Bentsegata 2B: Korrekt oversikt er sendt til OBOS slik at informasjonen skal være lett tilgjengelig og oppdatert inn på systemene våres. Avvik mellom bruksenhetsnummer tinglyst i grunnboken og Oslo kommunes prinsipper for bruksenhetsnummer er meldt til forretningsfører slik at dette håndteres og rettes opp i.
- Elbillading i garasjen: Skiftet modem i garasjen som følge av problemer med elbillading – oppgradert til 4G for videre drift av ladere. Besluttet bruk av ny leverandør av lader (Garo) som følge av konkurs hos tidligere leverandør (EVBox).
- Garasjeport
- Skiftet lås på søppelskur

- Bistått beboere med nødvendig informasjon i forsikringssaker
- Bistått beboere og meglere med nødvendig informasjon i forbindelse med salg av andeler i borettslaget
- Garasjevask til våren + gjort avtale med vaktmester om ny oppmerking av garasjeplassene i etterkant av rengjøringen
- Branntetting av hull i brannbegrensende bygningsdel, for å få tilbake den opprinnelige brannklassen.

**HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 882 707 512, KUNDENR. 5365**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 319 767</b>	<b>1 261 405</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 669 149	279 845
Tillegg for nye langsiktige lån	3 900 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	-182 200	-221 482
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 048 651</b>	<b>58 363</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 368 418</b>	<b>1 319 767</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	4 676 318	1 469 331
Kortsiktig gjeld	-2 307 900	-149 564
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 368 418</b>	<b>1 319 767</b>

**HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 882 707 512, KUNDENR. 5365**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 878 609	1 843 917	1 888 000	2 310 000
Andre inntekter	3	11 917	3 569	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 890 526</b>	<b>1 847 486</b>	<b>1 888 000</b>	<b>2 310 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 510	-9 870	-9 870	-15 500
Styrehonorar	5	-110 000	-70 000	-70 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-5 892	-10 458	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-100 940	-95 993	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-69 684	-13 925	-10 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-2 404 805	-60 776	-151 000	-153 000
Forsikringer		-7 546	-10 418	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	9	-4 138	0	0	0
Kostnader sameie	15	-1 025 240	-599 769	-595 000	-773 500
TV-anlegg/bredbånd		-185 075	-176 236	-183 000	-190 000
Andre driftskostnader	10	-92 999	-76 098	-100 700	-94 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 021 830</b>	<b>-1 123 542</b>	<b>-1 237 570</b>	<b>-1 477 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:</b>		<b>-2 131 304</b>	<b>723 944</b>	<b>650 430</b>	<b>833 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 131 304</b>	<b>723 944</b>	<b>650 430</b>	<b>833 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	36 761	29 963	0	0
Finanskostnader	12	-574 606	-474 062	-538 000	-794 140
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-537 845</b>	<b>-444 099</b>	<b>-538 000</b>	<b>-794 140</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 669 149</b>	<b>279 845</b>	<b>112 430</b>	<b>38 860</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	279 845		
Fra annen egenkapital		-2 669 149	0		

<b>BALANSE</b>			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	37 135 000	37 135 000
Tomt		5 900 000	5 900 000
Andre varige driftsmidler	14	1 100 000	1 100 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>44 135 000</b>	<b>44 135 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	28 943
Forskuddsbetalte kostnader		47 494	46 269
Andre kortsiktige fordringer		0	863
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	15	1 780 448	23 717
Driftskonto OBOS-banken		2 304 839	359 299
Sparekonto OBOS-banken		543 467	1 010 240
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 676 318</b>	<b>1 469 331</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 811 318</b>	<b>45 604 331</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Annen egenkapital	16	1 461 492	4 130 641
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 464 192</b>	<b>4 133 341</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 451 927	8 734 127
Borettsinnskudd	18	32 587 300	32 587 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>45 039 227</b>	<b>41 321 427</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 451	50 407
Leverandørgjeld		41 381	5 785
Påløpte renter		3 940	46 002
Påløpte avdrag		0	16 026
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	15	1 780 448	23 717
Annen kortsiktig gjeld	19	451 680	7 626
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 307 900</b>	<b>149 564</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 811 318</b>	<b>45 604 331</b>
Pantstillelse	20	169 577 300	49 132 300
Garantiansvar	15	1 780 448	34 255

Oslo, 26.03.2025

Styret i Hammergården Borettslag

Elise Rognstad

Isabel Nordli Løyning

Peder August Håøya

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	894 732
Kapitalkostnader IN I	449 875
Kapitalkostnader IN II	297 084
Kabel-TV	160 704
Garasjeleie	87 600
Parkeringsleie	4 320
Vinduer	900
Reg.kapitalkostnader IN II	-7 589
Reg.kapitalkostnader IN I	-9 018
Overført til kapitalkostnader	-730 353
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 148 256</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Viderfaktuert andel kostnad ifbm. byggeteknisk rapport	11 857
Opprydding kundereskontro	60
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>11 917</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 9 335, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 892.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 473
Bar Bakke Landskapsarkitekter AS	-56 212
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-69 684</b>

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

A. Hansen Gruppen AS	-2 283 908
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 283 908</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-49 029
Drift/vedlikehold elektro	-15 281
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 014
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 196
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 976
Kostnader dugnader	-401
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 404 805</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Vann- og avløpsavgift	-4 138
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 138</b>

**NOTE: 10**

Lokalleie	-6 850
Annet driftsmateriale	-1 048
Renhold ved firmaer	-56 952
Andre fremmede tjenester	-11 042
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 335
Andre kontorkostnader	-4 279
Bank- og kortgebyr	-2 837
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-657
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-92 999</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter bank	36 136
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	625
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>36 761</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-569 711
Renter på leverandørgjeld	-68
Andre rentekostnader	-4 828
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-574 606</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2000	37 135 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>37 135 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.221/bnr.80

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Garasje	
Tilgang 2005	1 100 000
	1 100 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 100 000</b>

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 69,24 % / deler av SE Hammergaten 1.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Hammergaten 1. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Hammergaten 1, og utgjør kr 1 780 448.

Selskapets andel i SE Hammergaten 1 vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, gjeldssiden, under posten Omløpsmidler "Andel omløpsmidler felles anlegg" og kortsiktig gjeld "Annen kortsiktig gjeld fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Hammergaten 1 er inntatt i resultatregnskapet, under under posten "Kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for 2024. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2024.

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-987 579
Egenkapital fra IN tidligere år	3 309 875
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-860 804
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>1 461 492</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS 2		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.08.25		
Opprinnelig 2024	-3 900 000	
Nedbetalt i år	0	-3 900 000
OBOS-Banken AS 3 (Tidligere Handelsbanken lån 1)		
Renter 31.12: 5,79%, løpetid 39 år		
Opprinnelig, 2008	-10 445 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 788 783	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	97 490	
Nedbetalt tidligere, IN	3 189 724	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr 31.12.2024		-5 369 003

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS-Banken AS 4 (Tidligere Handelsbanken lån 2)	
Renter 31.12: 5,79%, løpetid 28 år	
Opprinnelig 2014	-4 435 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 047 215
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	84 710
Nedbetalt tidligere, IN	120 151
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr 31.12.2024	-3 182 924
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-12 451 927</b>

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

### AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

### NOTE: 18

#### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2000	-32 587 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-32 587 300</b>

### NOTE: 19

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye innbetalt kapitalkostander, IN-lån	-15 828
For lite innbetalt a-konto til s. 5392 Hammergaten 1 Sameie	-435 852
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-451 680</b>

#### LANGSIKTIGE FORDRINGER

### NOTE: 20

#### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 587 300
Pantelån	12 451 927
Beregnete IN-forpliktelser	2 449 071
<b>TOTALT</b>	<b>47 488 298</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	37 135 000
Tomt	5 900 000
<b>TOTALT</b>	<b>43 035 000</b>

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### 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 borettslaget 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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

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

2025-04-25 13:51:47 UTC



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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### 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.

# 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 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.25

Selskapsnummer: 5365 Selskapsnavn: HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

OBOS ved Said Bitta er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitne

Isabel Nordli Løyning er valgt

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 110 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Jamie Gullbakke

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Peder Håøya

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Daniel Jørgensen



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 882707512

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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:

OBOS ved Said Bitta er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Isabel Nordli Løyning er valgt

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 110 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Jamie Gullbakke (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jamie Gullbakke

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Peder Håøya (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Peder Håøya

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Daniel Jørgensen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Daniel Jørgensen

**Protokollen signeres av  
Møteleder: Said Bitta /s/**

**Protokollvitne:  
Isabel Nordli Løyning /s/**