

Sameiet Thor Olsensgate 7

årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 04.03.2025, kl 18:00

Sted: Digitalt

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Thor Olsensgate 7 tirsdag 04.03.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Thor Olsensgate 7

Tirsdag 04.03.2025, kl 18:00

Digitalt

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Thor Olsensgate 7

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonorar er regulert iht KPI

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 30 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Harald S. Hollerud og styremedlem Alexis Podgorny er ikke på valg (valgt for 2 år på siste årsmøte)

Styremedlem Erlend Ørjasæter er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 10.02.2025

Styret i Sameiet Thor Olsensgate 7

Styreleder, Harald Hollerud
Styremedlem, Alexis Podgorny
Styremedlem, Erlend Ørjasæter

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Thor Olsensgate 7

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Harald Hollerud
Styremedlem, Alexis Podgorny
Styremedlem, Erlend Ørjasæter

Styret har bestått av 3 menn og ingen kvinner.

Styret kan kontaktes på Epost m-hol-a@online.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Thor Olsensgate 7

Sameiet Thor Olsensgate 7 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995778130. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 19 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Thor Olsensgate 7 har egen vaktmester, Haus Driftledelse Podgorny. Vaktmesterens navn er Alexis og kan treffes på 920.90579

Haus Driftsledelse Podgorny har ansvaret for daglig drift, løpende mindre vedlikehold, snørydding, kosting, fjerning av tagging etc

Sameiet Thor Olsensgate 7 har avtale med Aurora Renhold om vask av trapper/fellesområder. Ukentlig vask i perioden 01.10 - 01.04 og hver 14 dag i perioden 01.04 - 01.10.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Thor Olsensgate 7 har avtale med Telia Norge AS for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. Kostnaden er lagt til felleskostnadene og betales månedlig.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles av hver enkelt eier/beboer.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slukkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Thor Olsensgate 7, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Nytt brannvarslingsanlegg levert av Midt Telemark Brannservice
- Loggføring av ukentlige internkontroller for sikkerhet og bygg.
- Elektriker har sjekket og ordnet i sikringsskapet ifm oppdrag for varmekabling i takrenner.
- Det er oppdaget dårlig tilstand på enkelte vinduer og tiltak vurderes i løpet av 2025.
- Sprinkler i bygg C kan pr dato ikke godkjennes. Det er gjort søk på forskriftskrav og diverse tilbud er innhentet.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Thor Olsensgate 7 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 79944034.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret på e-post m-hol-a@online.no.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2024: Nytt brannvarslingsanlegg levert av Midt Telemark Brannservice

2023: Ingen større vedlikeholdsoppgaver utover ordinært vedlikehold

2022: Ingen større vedlikeholdsoppgaver utover ordinært vedlikehold

2021: Nytt tak lagt på hele bygget i tillegg til rehabilitering av gavlvegger

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 9 møter, inkludert årsmøtet. Kort oppsummert har styret foretatt seg følgende:

I 2024 har styret i Sameiet Thor Olsens gate 7 håndtert en rekke vedlikeholds- og skadeutbedringsprosjekter. De har fulgt opp flere vannskader, med utfordringer knyttet til forsikringsdekning og entreprenøroppfølging. Styret har arbeidet med vedlikehold av sprinkleranlegg, varmekabler i takrenner og belysning i fellesområder, samtidig som god økonomistyring har vært en viktig faktor i beslutningsprosessene. I tillegg har vi kartlagt mulige setningsskader, vurdert behovet for vindusutskifting og utført ulike HMS-tiltak, inkludert skadedyrbekjempelse i kjelleren. Økonomisk har sameiet møtt økte kostnader, og det er diskutert tiltak som økte felleskostnader og låneopptak for å dekke nødvendig vedlikehold.

19.02.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Thor Olsensgate 7

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.02.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	838 848	761 760	829 993	955 184
Sum		838 848	761 760	829 993	955 184
Sum					
		838 848	761 760	829 993	955 184
Forretningsførsel og revisjon	2	59 046	54 094	55 480	56 250
Lønn og honorar	3	34 230	34 230	29 666	35 388
Vedlikehold	4	240 148	10 000	25 000	30 000
Eksterne tjenester	5	64 033	73 955	54 500	73 250
Kabel-tv og bredbånd		92 155	88 569	79 572	92 200
Forsikring		100 021	88 080	82 000	118 000
Kommunale avgifter		203 696	173 886	156 000	228 000
Brensel og strøm		18 743	20 586	15 000	15 000
Andre driftsutgifter	6	4 164	9 009	11 500	7 300
Sum		816 235	552 408	508 718	655 388
Driftsresultat før individuell innbetaling		22 613	209 352	321 275	299 796
Driftsresultat etter individuell innbetaling		22 613	209 352	321 275	299 796
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	5 861	3 498	0	0
Rentekostnad	8	209 620	172 415	206 000	200 026
Andre finansposter	9	-8 217	-7 651	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-195 542	-161 266	-206 000	-200 026
Årsresultat	10	-172 929	48 086	115 275	99 770
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-2 758 248	-61 762	-99 000	-97 375
Opptak lån		2 936 679	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	20 205	-20 205	0	0
Endring i disponible midler	10	25 707	-33 882	16 275	2 395

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	2 700
Forskuddsbetalte kostnader	11	122 711	103 245
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		903	67 100
Sum omløpsmidler		123 615	173 045
SUM EIENDELER		123 615	173 045

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 578 704	-2 626 790
Årets resultat	10	-172 929	48 086
Sum egenkapital	12	-2 751 634	-2 578 704
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	2 868 059	2 689 628
Annen langsiktig gjeld	13	0	-20 205
Sum langsiktig gjeld		2 868 059	2 669 422
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 359	3 723
Påløpne renter		1 051	47 860
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	20 205
Annen kortsiktig gjeld		1 780	10 538
Sum kortsiktig gjeld		7 190	82 327
Sum gjeld		2 875 248	2 751 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 615	173 045

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Thor Olsensgate 7

Sted: _____, dato: _____

Harald Hollerud
Styreleder

Erlend Ørjasæter
Styremedlem

Alexis Podgorny
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	750 384	682 188	750 421	862 984
3625 Inntekt bredbånd	88 464	79 572	79 572	92 200
Sum	838 848	761 760	829 993	955 184

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	9 969	9 188	8 700	6 250
Forretningsførerhonorar	38 100	37 536	35 000	38 000
Annen regnskapsførsel	10 977	7 370	11 780	12 000
Sum	59 046	54 094	55 480	56 250

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	30 000	30 000	26 000	30 900
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	3 666	4 488
Sum	34 230	34 230	29 666	35 388

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	25 000	30 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	4 578	7 938	0	0
6650 Brannsikring prosjekt	235 570	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	2 062	0	0
Sum	240 148	10 000	25 000	30 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	20 000	22 000	22 500	24 000
6360 Renhold	44 033	41 072	24 000	43 500
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	10 883	8 000	5 750
Sum	64 033	73 955	54 500	73 250

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	752	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	500	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 725	3 326	1 500	2 300
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	294	1 077	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 146	3 354	10 000	5 000
Sum	4 164	9 009	11 500	7 300

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	5 259	3 498	0	0
8059 Andre renteinntekter	602	0	0	0
Sum	5 861	3 498	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8145 Lånenr 1636.41.44117	63 230	172 415	206 000	0
8146 Lånenr 1636.83.98164	146 390	0	0	200 026
Sum	209 620	172 415	206 000	200 026

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-8 217	-7 651	0	0
Sum	-8 217	-7 651	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	90 718	124 600
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-172 929	48 086
Opptak av langsiktig lån	2 936 679	0
Avdrag langsiktig lån	-2 758 248	-61 762
Annen langsiktig gjeld	20 205	-20 205
B. Årets endring i disponible midler	25 707	-33 882
C. Disponible midler 31.12	116 425	90 718

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	99 073	80 206
1749 Forskuddsbetalte kostnader	23 638	23 039
Sum	122 711	103 245

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 13 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Utskifting av brannvarslingsanlegg.	Rehabilitering av tak og refinansiering av lån 1636.33.81999.
Lånenummer:	16368398164	16364144117
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	7.15 %	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2041	02.05.2024
Opprinnelig lånebeløp:	2 936 679	2 900 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 669 422
Avdrag i perioden:	68 620	2 669 422
Opptak i perioden:	2 936 679	0
Lånesaldo 31.12:	2 868 059	0
Saldo 5 år frem i tid:	2 304 278	0

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368398164	1	216 058	216 058
	3	196 994	590 982
	3	194 875	584 625
	1	158 866	158 866
	2	139 802	279 604
	4	118 620	474 480
	1	116 502	116 502
	3	114 383	343 149
	1	103 792	103 792

Resultat og balanse med noter for Sameiet Thor Olsensgate 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Thor Olsensgate 7

Styreleder	Harald Hollerud (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Erlend Ørjasæter (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Alexis Podgorny (sign.)	19.02.2025

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Thor Olsensgate 7 tirsdag 04.03.2025 kl. 18:00 - Digitalt.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Thor Olsensgate 7

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Harald Hollerud ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var to seksjonseiere og en representert med fullmakt, til sammen tre stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Erlend Ørjasæter ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble Daniel-Endre Polle valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble dekket inn ved opptak av lån.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen var ikke tilgjengelig på årsmøtet men vil bli ettersendt.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonorar er regulert iht. Konsumprisindeksen (KPI).

Vedtak:

Styret honoreres med kr 30 900.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Styret har følgende fokusområder i 2025:

*Reparasjon eller utbedring av flere vinduer mot bakgård.

*Behov for utbedring og oppgradering av sprinkleranlegg i Bygg C i henhold til dagens lovkrav.

*Fukt i kjeller - behov for utlufting, mulig også mekanisk utlufting.

Reparasjon og vedlikeholdsoppgavene i sameiet vil føre til økte utgifter, noe seksjonseierne må påregne i løpet av 2025.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om

Vedtak:

Se punkt 4.1 - orientering fra styret.

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Harald S. Hollerud og styremedlem Alexis Podgorny er ikke på valg (valgt for 2 år på siste årsmøte)

Styremedlem Erlend Ørjasæter er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:

Seksjonseier Erlend Ørjasæter ble gjenvalg for 2 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:00

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: for 1 år
- Styremedlem: for 1 år
- Styremedlem: valgt for 2 nye år

Styreleder, Harald Hollerud
Styremedlem, Alexis Podgorny
Styremedlem, Erlend Ørjasæter

Protokoll for Sameiet Thor Olsensgate 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Harald Hollerud (sign.)	04.03.2025
Sekretær	Erlend Ørjasæter (sign.)	04.03.2025
Protokollvitne	Daniel-endré Polle (sign.)	04.03.2025