

Sameiet St. Olav



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet St. Olav.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Tirsdag 28.04.2026, kl. 18:00

Clarion Hotel

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Oppgradering av St. Olav nå med fokus på trivsel, sosiale møteplasser og dermed økt attraktivitet

6 Årsmøtevedtak nr 8 for årsmøtet 2025 punkt nr 8, Tilfluktsrom og andre beredskapstanker/planer

7 Redegjørelse for pris på lading av elbil

8 Vedlikeholdsplikt vinduer og dører

9 Sykkelparkering

10 Valg

10.1 Valg av styreleder

10.2 Valg av styremedlemmer

10.3 Valg av varamedlemmer

10.4 Valg av valgkomité

10.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet St. Olav

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 350 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Oppgradering av St. Olav nå med fokus på trivsel, sosiale møteplasser og dermed økt attraktivitet

Saksmelder Bjørn Johannesen.

Der har vært stor byggeaktivitet i St.Olav de siste årene. Vi har fått ny park, næringsområdet er under oppgradering både utvendig og innvendig, spisesteder etableres, matbutikk er under planlegging og gaten vil snart fremstå som moderne og tiltalende. Det er viktige løft, som styrker bomiljøet og dermed også verdien av eiendommene våre.

Samtidig er det fortsatt et potensial for å forbedre det sosiale livet og trivselen for oss som bor her, som absolutt er det viktigste.

St. Olav består av over 150 leiligheter, bygget i tiden før 1990 og er i dag fremdeles et av byens største og mest sentrale boligkomplekser.

Med så mange beboere i alle aldre er det naturlig nå etter hvert å legge forholdene til rette for møteplasser, aktivitet og fellesskap slik nyere boligprosjekter tilbyr.

Trivsel utenfor leiligheten, et løft for inngangspartier og etasjegang

Inngangspartiene og gangene i boligetasjene er i dag funksjonelle, men fremstår slitne og lite inviterende, ikke minst på bakgrunn av den oppdateringen fasaden utvendig opplever. Dette er de første områdene både beboere møter og de påvirker inntrykket av hele bygget

Jeg foreslår at sameiet vurderer:

- 1.Nye farger og lyssetting i gangene.
- 2.Oppgradering av inngangspartiene med moderne materialer.
- 3.Bedre møblering og gjerne sosiale soner ved inngangene der det er muligheter.
- 4.Et helhetlig estetisk uttrykk som gir St. Olav et mer moderne preg.

Dette vil ikke bare øke trivselen, men også styrke helhetsinntrykket av eiendommen.

Behovet for en innvendig møteplass for beboerne

Vi mangler i dag et innvendig sted der beboere kan møtes uformelt og da spesielt i vinterhalvåret når uteområdene ikke tilgjengelige.

Jeg foreslår at sameiet utreder muligheten for:

Et felles innendørs rom for sosiale aktiviteter i likhet med opplegget vi hadde i kantinen, et fleksibelt lokale som kan brukes til små arrangementer, hobbygrupper, kaffetreff, styremøter eller beboerinitiativer. Mao. Ett rom som kan bidra til å bygge fellesskap og redusere isolasjon spesielt for eldre beboere

Et slikt rom vil være en investering i både trivsel og sosial bærekraft.

Videreutvikling av uteområdene kanskje særlig rundt fontenen

Området rundt vannfontenen er kanskje det mest vindstille stedet i hele gaten. Dette gjør det til et naturlig samlingspunkt

Jeg foreslår at vi vurderer

Etablering av et skjermet uteområde med benker, bord og gjerne grillmuligheter

Dette kan bli et attraktivt og sosialt uterom for beboerne, et sted man faktisk ønsker å bruke.

Gateløpet, fra gjennomfartsåre til bomiljø

Gaten fungerer i dag mest som en slags gjennomgangsvei for syklistene, sparkesykler og varetransport. Det er lite som inviterer til opphold

Jeg foreslår at vi:

1. Ser på muligheter for å «stramme inn» gateløpet
2. Samarbeider med kommunen om tiltak som reduserer gjennomgangstrafikken.
3. Vurdere gatetunløsninger som gjør gaten mer beboervennlig, dette også gjerne i samarbeide med kommunen.

Dette vil gjøre St.Olav mer attraktiv som boligområde og styrke identiteten som et moderne bykvartal

Hvorfor dette er viktig både for trivsel og verdi

Oppgradering av fellesarealer, møteplass og estetikk har dokumentert effekt på

1. Trivsel og sosialt miljø
2. Trygghet og tilhørighet
3. Attraktivt i boligmarkedet
4. Verdistigning på den enkelte leilighet

I konkurransen med nye prosjekter i sentrum er det viktig at St.Olav fremstår som et moderne, velholdt og sosialt attraktivt boligområde

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at årsmøtet vedtar å oppnevne en arbeidsgruppe/komite som får i oppgave å:

1. Utrede mulige tiltak for oppgradering av inngangspartier,

etasjeganger og sosiale møteplasser

2.Vurderer etablering av ett innvendig fellesrom

3.Foreslår løsninger for videreutvikling av uteområdene

4.Ser på muligheter for forbedring av gateløpet, gjerne i samarbeide med Kommunen

5.Utarbeider en helhetlig plan med kostnadsoverslag som legges frem for styret og senere for årsmøtet

Dette vil gi oss et godt grunnlag for å ta informerte beslutninger om fremtidens St.Olav

Styrets innstilling: Styret takker for et grundig og engasjert forslag som belyser flere forhold rundt trivsel, møteplasser og det estetiske uttrykket i St. Olav. Styret deler forslagsstillers engasjement for et levende og attraktivt bomiljø, og er enige i at pågående løft i næringsareal, etablering av spisesteder, planlagt matbutikk og oppgradering av gatebildet vil gjøre St. Olav mer moderne og tiltalende, noe som også styrker verdien av eiendommene våre.

Samtidig vurderer styret at store deler av forslaget enten allerede er ivarettatt, ligger utenfor sameiets myndighetsområde eller innebærer betydelige kostnader som ikke kan forsvares innenfor dagens økonomiske rammer.

Styrets vurderinger

1. Inngangspartier og etasjeganger

Parallelt med oppgraderingen av næringsarealene har styret arbeidet videre med løsninger for oppgradering av sameiets inngangspartier. Arbeidene vil påbegynnes og koordineres med øvrige prosjekter i St. Olav for å sikre helhetlige og kostnadseffektive løsninger.

Det er ikke planlagt ytterligere oppgraderinger i boligetasjene. Eksisterende takarmatur er allerede oppgradert til LED-belysning av nyere dato og vurderes som tilfredsstillende.

Inngangspartiene har i nyere tid blitt tilført nye møbler. Styret vil vurdere behovet for ytterligere møblering når pågående oppgraderingsarbeid er fullført.

2. Forslag om felles innendørs møteplass

Sameiet disponerer ikke egne arealer som egner seg for etablering av et fellesrom uten større investeringer eller bruksendringer. Dersom enkeltpersoner eller grupper ønsker å undersøke muligheter for leie av lokaler til egne formål, står de fritt til å gjøre dette på eget initiativ, uavhengig av sameiet.

3. Uteområdene og området rundt fontenen

Styret vurderer at områdene rundt fontenen og øvrige uterom allerede har tilfredsstillende funksjonalitet, og at ytterligere utvikling ikke er nødvendig. Det etableres café i umiddelbar

nærhet, og området har både park, restauranter og sittebenker som gir gode muligheter for opphold.

4. Gateløpet og trafikale forhold

St. Olavs gate er en offentlig gate og definert som sykkelvei. Styret har ikke myndighet til å gjennomføre tiltakene som foreslått. Styret har ved flere anledninger vært i dialog med Stavanger kommune om utfordringene i gateløpet, men tiltak krever kommunale beslutninger.

5. Helhetlig plan, prosjektering og kostnadsoverslag

Å utarbeide en helhetlig plan av typen foreslått krever ekstern prosjektering og fagkyndig bistand. Styret vurderer at en slik prosess ikke står i forhold til behovet eller økonomiske prioriteringer for sameiet.

Styrets vurdering av forslaget om å oppnevne en arbeidsgruppe

Styret vurderer at en arbeidsgruppe/komité ikke er nødvendig, da flere av områdene allerede håndteres av styret, ligger utenfor sameiets ansvarsområde eller vurderes som lite hensiktsmessige å arbeide videre med.

Styret ber derfor årsmøtet om å stemme nei til forslagsstillers forslag til vedtak.

6. Årsmøtevedtak nr 8 for årsmøtet 2025 punkt nr 8, Tilfluktsrom og andre beredskapstanker/planer

Saksmelder Bjørn Johannesen.

Som forslagstiller i fjor kan jeg ikke se at styret har fremlagt noen løsning i henhold til pålegget fra årsmøtet.

Derfor vil jeg gjerne komme med det jeg anser som konstrukt innspill i sakens anledning i forbindelse med oppfølging av fjorårets vedtak, en sak som har vist seg å vokse i samfunnet for øvrig i en tid preget av usikkerhet ikke minst når det gjelder sikkerhetspolitikk.

Eksisterende muligheter i bygningsmassen.

Sameiet har allerede ett tilfluktsrom i U6.

Det ble etablert etter gjeldene forskrifter i byggeperioden før 1980 og basert på det håp vi vel den gang hadde på evig fred.

Derfor den gang tiltenkt de ansatte i næringsdelen av sameiet. Kravet for beboerne var ikke tilstede den gang.

I dagens situasjon er det vel mer realistisk at det er beboerne i St. Olav som vil ha større behov for nevnte tilfluktsrom enn eksterne arbeidstakere, som kanskje vil søke beskyttelse i sitt eget bo område.

I tillegg finnes det realistiske muligheter eksempelvis i U3, beboernes garasjeområde, som med enkle tiltak kan fungere som ett tryggere oppholdssted ved moderne former for angrep eller større hendelser.

Det kan dreie seg enkle ting som:

1. Justering av ventilasjon i området
2. Enkle tørrtoalettløsninger
3. Tilrettelegging for lagring av vann, enten felles eller for den enkelte i egne boder.

Flere sameier i Norge har sett utfordringen på den oppståtte endringen i sikkerhetsbildet og tatt opp saken og funnet praktiske løsninger for beboerne i sine sameier.

Nye bygningsregler med fokus på sikkerhet er også på gang.

St. Olav trenger ikke være mindre løsningsorientert for beboernes trygghet.

Vil gjerne nevne at jeg selv tok telefonkontakt med **sikkerhets ansvarlige i Stavanger Kommune**, som var overbevist om at «bruken av U3 kunne være tryggere og bedre enn sin egen bolig i gitte situasjoner».

Et Sameie har et felles ansvar

Beredskap dreier seg ikke bare om tilfluktsrom, men vel så mye om trygghet i et stor boligkompleks med mange eldre og bevegelsheemmede beboer, heisavhengighet, høye bygg og begrenset mobilitet som tilsier at St. Olav har særskilte behov, som ikke dekkes av **generelle offentlige råd**.

Ser ikke positivt for meg strømmen av rullestoler, rullatorer fra St. Olav på vei til Strandkaien, spesielt på bakgrunn av kapasiteten med rundt 20 000 tilfluktsromsplasser i en by med over 150 000 beboere med.

Jeg vil derfor igjen oppfordre styret til å se denne gang på dette med et positivt og løsningsorientert blikk og vurdere hvilke tiltak som styret kan få gjennomført innenfor rimelige rammer til beste for felleskapet

En invitasjon til samarbeid.

Jeg ber ikke om omfattende investeringer. Jeg ber om at styret vurderer de mulighetene som allerede finnes i anlegget og at dette gjøres i tråd med intensjon og vedtaket i årsmøtet 2025.

Jeg henstiller derfor styret om å ta en ny runde med vurderinger, se det med nye og positive øyne og gjerne i dialog med beboerne for øvrig, slik at vi kan sammen finne en praktisk og realistisk beredskapsløsning, som gir trygghet for alle som bor i St. Olav.

Forslag til vedtak: Styret tar opp saken på ny og ser konstruktivt og løsningsorientert på mulighetene som eksisterer for større trygghet i de nære omgivelser for beboerne i St. Olav Sameie.

Styrets innstilling: Styret har jobbet med dette og opprettet egen arbeidsgruppe som har lagt frem beredskapsplan for både bolig og næring. Styret anser det som urealistisk i bygge nytt tilfluktsrom, og anbefaler årsmøtet å stemme nei til forslag til vedtak.

7. Redegjørelse for pris på lading av elbil

Styret har mottatt tre saker fra seksjonseiere som ber om forklaring på hvordan prisingen for elbillading har blitt utført og hvordan dette er tenkt i fremtiden. Disse tre sakene følger som vedlegg til innkallingen.

Styret vurderer det derfor som hensiktsmessig å utdype bakgrunnen for at prisen for elbillading i 2025 er satt til kr 2,50 per kWh. Strømmen som benyttes til elbillading leveres gjennom felles strømforsyning til parkeringsanlegget, og er derfor ikke definert som seksjonseiers private strøm. Dette innebærer at forbruket ikke kvalifiserer for offentlige støtteordninger eller rabatter som gjelder for privat boligstrøm. Fra og med november 2025 trer en avtale om «Norgespris» i kraft, der 30 % av forbruket vil klassifiseres som boligstrøm og benyttes til elbillading. Avtalen gjelder ut 2027. Hva som eventuelt vil bli fastsatt av regjeringen etter dette er per i dag ukjent, og kan få betydning for fremtidig strømpris.

Styret har også vurdert en løsning der elbilladerne kobles til den enkelte seksjonseiers private strømmåler. En slik omlegging vil imidlertid kreve omfattende oppgraderinger av det elektriske anlegget. De estimerte kostnadene for dette overstiger klart det nivået som er lagt til grunn for strømprisen i 2025, og vurderes derfor ikke som økonomisk forsvarlig.

Styret legger stor vekt på prinsippet om rettferdig kostnadsfordeling. Seksjonseiere som ikke benytter elbillading, skal ikke belastes kostnader knyttet til etablering, drift eller eventuelle rabatter tilknyttet denne ordningen.

Styret tar selvkritikk for at informasjon om strømleveransen til elbilladerne ikke har vært kommunisert tydelig nok til beboerne. Vi forstår at dette har skapt reaksjoner hos enkelte, og vil sørge for bedre og mer presis informasjon fremover.

Forslag til vedtak: Styrets redegjørelse tas til orientering.

8. Vedlikeholdsplikt vinduer og dører

På årsmøtet i 2025 var det forslag fra seksjonseier å flytte vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for ytterdører og vinduer fra den enkelte seksjonseier og over på sameiet/fellesskapet. Saken ble da utsatt, og styret fikk instruks om å utrede saken nærmere til neste årsmøte.

Forslag til vedtak: Forslagsstillers forslag til vedtak fra 2025: Forslag til endring blir dermed: «Vedlikeholdsarbeidet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.»

Styrets innstilling: I henhold til sameiets vedtekter, er det den enkelte seksjonseier som har ansvaret for vedlikehold av bl.a. vinduer, jf. punkt 5-1 første ledd kulepunkt 9. Av fjerde ledd i samme bestemmelse, presiseres det at vedlikeholdsplikten også omfatter nødvendig reparasjon og utskiftning.

Styret har vurdert hvorvidt vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for vinduer bør flyttes fra de enkelte seksjonseiere og over på sameiet/fellesskapet.

Styret har i denne vurderingen lagt vekt på at ansvaret historisk har ligget hos seksjonseier, og at man anser at det er gode grunner for en slik ordning. Styrets vurdering er at det i praksis er seksjonseier som har best forutsetning for å føre tilsyn med vinduenes tilstand, fra innsiden av egen bolig. For enkelte vinduer vil det kunne være særlig vanskelig å føre tilsyn fra utsiden, og styret vurderer at det derfor vil være utfordrende for sameiet å etablere gode og tilstrekkelige kontrollrutiner.

Selv om felles tiltak i noen tilfeller kan være hensiktsmessige, mener styret at dette ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å overføre ansvaret for vedlikehold, reparasjon og utskiftning til sameiet. Den enkelte seksjonseier er nærmest til å vurdere vinduenes tilstand

fra innsiden av egen bolig, og er derfor best egnet til å avdekke vedlikeholds- og utskiftningsbehov. En overføring av dette ansvaret til sameiet, vil medføre en betydelig økning av felleskostnadene til den enkelte seksjonseier. Styret mener det er viktig fortsatt å holde felleskostnadene på et akseptabelt nivå.

På denne bakgrunn anbefaler styret at dagens ordning videreføres, slik at ansvaret for vedlikehold, reparasjon og utskiftning av vinduer fortsatt ligger hos den enkelte seksjonseier i tråd med gjeldende vedtekter. Styret anbefaler derfor årsmøtet å stemme nei til dette forslaget.

9. Sykkelparkering

Det står ennå mange sykkelvrak på sykkelparkering i garasjen.

Forslag til vedtak: Er det mulig å få ryddet opp og fjernet forlatte sykler litt mer effektivt enn i 2025?

Styrets innstilling: Styret støtter vedtaket, og vaktmester har fått i oppdrag å igangsette opprydding.

10. Valg

Valgkomiteen har gjennomført 4 møter - og har nå kommet fram til følgende innstilling til hhv styre , varamedlemmer samt Valgkomite som skal fremlegges for Årsmøtet.

Alle aktuelle kandidater er blitt forespurt og har akseptert.

10.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling: Tony Helles - velges for et år – (valgt for 2 år i 2025) overtar etter Egil Thomsen.

Forslag til vedtak: Tony Helles velges som styreleder for et år.

10.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

- Arnt Ole Ingebretsen – nytt styremedlem - velges for et år (overtar etter Tony Helles)
- Elin Haaland Kolstad – nytt styremedlem – velges for et år (overtar etter Svein Dybdal)
- Trygve Jacobsen – gjenvelges for 2 år

Christian Tønnevold og Jenny Linn Torgersen ble valgt for 2 år i 2025 og er derfor ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Arnt Ole Ingebretsen og Elin Haaland Kolstad velges som styremedlemmer for ett år. Trygve Jacobsen velges som styremedlem for to år.

10.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling: Frode Berg, Elsa H. Andersen og Eirik Bergjord gjenvelges for to år.

Forslag til vedtak: Frode Berg, Elsa H. Andersen og Eirik Bergjord velges som

varamedlemmer for to år

10.4 Valg av valgkomité

Kari Helliessen og Tor Bolme har begge gitt beskjed at de ikke stiller til gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling:

- Bjørg Haarr (gjenvelges)
- Bjørn Jarle Johannessen
- Kaia Bull-Gjertsen

Forslag til vedtak: Bjørg Haarr, Bjørn Jarle Johannessen og Kaia Bull-Gjertsen velges som valgkomite for to år.

595 Sameiet St. Olav

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Salgsinntekter eksternt		131 560	97 030	100 000
Innbetalt felleskostnader		5 728 902	5 723 136	6 358 976
Innbetalt felleskostnader næring		3 155 305	3 336 348	3 470 835
Leieinntekt garasje		1 500 000	1 500 000	1 500 000
Tillegg felleskostnader		276 328	1 071 192	443 000
Leieinntekter fra antenner		20 224	20 224	19 998
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		845 559	849 420	853 000
Andre driftsinntekter	1	250 500	6 204 575	0
Lading el-bil	2	-13 144	94 348	0
Sum inntekter		11 895 234	18 896 273	12 745 809
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	3	2 409 726	2 392 601	2 513 450
Avskrivninger	8	2 277	2 277	2 278
Forretningsførerhonorar		412 500	499 746	431 900
Tilleggstjenester forretningsfører		124 600	108 359	120 000
Revisjonshonorar	4	35 482	34 390	32 000
Drift og vedlikehold	5	4 339 604	4 691 525	4 183 250
TV og/eller internett		853 008	853 008	853 000
Renovering	6	7 178 411	2 440 591	2 500 000
Forsikringer		1 193 104	1 177 264	1 283 300
Kommunale avgifter		1 746 377	1 342 761	1 943 000
Energi/strøm		1 637 021	1 877 374	1 800 000
Administrasjonskostnader		268 901	134 174	161 000
Sum kostnader		20 201 011	15 554 069	15 823 178
Driftsresultat		-8 305 777	3 342 204	-3 077 369
Finansielle poster				
Renteinntekter		759 395	1 002 351	200 000
Netto finanskostnader		-759 395	-1 002 351	-200 000
Resultat	7	-7 546 383	4 344 555	-2 877 369

595 Sameiet St. Olav

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Innskudd vaktmesterbolig		170 219	172 497
Sum anleggsmidler		170 219	172 497
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	119 192
Forskuddsbetalte kostnader		1 560 628	1 365 501
Andre fordringer		201 039	52 412
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		14 756 342	22 635 113
Sum omløpsmidler		16 518 009	24 172 218
SUM EIENDELER		16 688 228	24 344 714

595 Sameiet St. Olav

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		12 467 646	20 114 029
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		1 805 526	1 705 526
Sum egenkapital	9	14 273 172	21 819 555
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		153 647	37 936
Gjeld til forretningsfører		-313	0
Leverandørgjeld		1 907 112	2 015 435
Skyldig off. avgifter		148 649	136 092
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		199 323	197 239
Annen kortsiktig gjeld		6 638	138 459
Sum kortsiktig gjeld		2 415 056	2 525 159
Sum gjeld		2 415 056	2 525 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 688 228	24 344 714

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Egil Thomsen
Styreleder

Jenny Linn Torgersen
Styremedlem

Svein Dybdahl
Styremedlem

Christian Tønnevold
Styremedlem

Trygve Jacobsen
Styremedlem

Tony Kai Rafael Helles
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Dagmulkt Schindler for sen ferdigstillelse heis	0	76 875
Storebrand Knud Holms Gate 8 AS (tidligere Knud Holmsgate utbygging AS)	0	5 963 200
Salg areal i St.Olavs gate	154 500	164 500
Saksomkostninger	96 000	0
Sum	250 500	6 204 575

Note 2 - Lading el-bil

Negativt beløp skyldes refusjon akonto innbetalinger for november/desember 2024.

Note 3 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Lønn, feriepenger	1 574 696	1 561 400
Styrehonorar	350 000	350 000
Arbeidsgiveravgift	302 291	300 013
Pensjonskostnader	159 784	158 974
Andre ytelser	22 955	20 074
Sum personalkostnader	2 409 726	2 392 601

Det er to ansatte i sameiet. S/E St. Olav kommer inn under OTP-Ordningen. Sameiet har egen innskuddspensjon som tilfredstiller lovens krav.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6300 Leie lokale og felleskostnader	21 784	21 504
6360 Renhold	825 237	824 154
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	13 909	10 537
6580 Andre driftsmidler	33 050	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 958 928	2 095 555
6630 Vedlikehold uteområde	4 345	280 212
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	66 590	23 471
6730 Teknisk rådgivning	95 797	14 397
6780 Drifts- og serviceavtaler	1 256 979	1 338 683
6900 Elektronisk kommunikasjon	21 604	62 259
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	5 093
7090 Annen kostnad transportmidler	41 380	15 660
Sum	4 339 604	4 691 525

Note 6 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Installering Defigo porttelefon	0	190 742
Modernisering heis A1 og A2	0	201 036
Heis B2	0	1 537 500
Heis C1	1 382 437	511 313
Heis C2	1 968 750	0
Trappetårn	3 827 224	0
Sum	7 178 411	2 440 591

Note 7 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	-7 546 383	4 344 555
Tilbakeføring av avskrivning	2 277	2 277
Endring arbeidskapital	-7 544 106	4 346 832
Omløpsmidler	16 518 009	24 172 218
Kortsiktig gjeld	2 415 056	2 525 159
Arbeidskapital	14 102 953	21 647 058

Note 8 - Varige driftsmidler

	Stillas	Fontene	Fasadeheis	Parkerings anlegg	Lysstyring Frostsikring	Dørautomatikk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 250	112 500	1 625 500	114 136	279 334	164 028
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 250	112 500	1 625 500	114 136	279 334	164 028
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	36 250	112 500	1 625 500	114 136	279 334	164 028
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2011	2011	2000	2002	1996	1995
Antatt levetid i år :	5	5	20	10	10	10

	Belysning P-Hus	Kubota B2530 Traktor	Boss komprimator	Bil og Tilhenger	Bygnings inventar	Antenneanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 242	270 500	162 746	89 065	828 794	651 427
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 242	270 500	162 746	89 065	828 794	651 427
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	34 242	270 500	162 746	89 065	828 794	651 427
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	1995	2007	2005	2005	2003	2000
Antatt levetid i år :	10	5	5	3	5	10

	Ventilasjonsanle	Oppl. for Zaptec ladesystem	Vaktmester seksjon 193	Volkswagen Caddy
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 308 750	403 750	227 556	149 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 308 750	403 750	227 556	149 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 308 750	403 750	57 337	149 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	170 219	0
Årets avskrivninger :	0	0	2 277	0
Anskaffelsesår :	2012	2018	2000	2015
Antatt levetid i år :	10	5	100	5

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, bolig	12 064 778	-7 097 348	19 162 126
Sameiekapital, næring	-1 738 304	-587 210	-1 151 094
Sameiekapital, parkering	2 141 172	38 175	2 102 996
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond bolig	1 805 526	100 000	1 705 526
Sum	14 273 171	- 7 546 383	21 819 554

Avdelingsregnskap

	Bolig	Næring	Parkering	Totalt
Inntekter				
Salgsinntekter eksternt	65 780	52 624	13 156	131 560
Innbetalt felleskostnader	5 723 136	5 766	0	5 728 902
Innbetalt felleskostnader næring	0	3 155 305	0	3 155 305
Leieinntekt garasje	0	0	1 500 000	1 500 000
Tillegg felleskostnader	1 504	156 432	118 392	276 328
Leieinntekter fra antenner	6 743	6 741	6 741	20 224
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	845 559	0	0	845 559
Andre driftsinntekter	101 040	70 113	79 347	250 500
Lading el-bil	-2 885	-9 793	-466	-13 144
Sum inntekter	6 740 877	3 437 188	1 717 169	11 895 234
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1 189 875	938 286	281 566	2 409 726
Avskrivninger	1 139	911	228	2 277
Forretningsførerhonorar	206 250	123 750	82 500	412 500
Tilleggstjenester forretningsfører	60 208	36 945	27 447	124 600
Revisjonshonorar	17 741	10 645	7 096	35 482
Drift og vedlikehold	2 584 962	784 441	970 201	4 339 604
TV og/eller internett	853 008	0	0	853 008
Renovering	7 178 411	0	0	7 178 411
Forsikringer	803 830	226 489	162 785	1 193 104
Kommunale avgifter	881 040	734 213	131 125	1 746 377
Energi/strøm	495 049	1 090 067	51 905	1 637 021
Administrasjonskostnader	140 567	78 653	49 681	268 901
Sum kostnader	14 412 080	4 024 399	1 764 533	20 201 011
Driftsresultat	-7 671 203	-587 210	-47 364	-8 305 777
Finansielle poster				
Renteinntekter	673 856	0	85 539	759 395
Netto finanskostnader	-673 856	0	-85 539	-759 395
Resultat	-6 997 348	-587 210	38 175	-7 546 383

Resultat og balanse med noter for Sameiet St. Olav.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet St. Olav

Styreleder	Egil Thomsen (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Christian Tønnevold (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Jenny Linn Torgersen (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Tony Kai Rafael Helles (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Svein Dybdahl (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Trygve Jacobsen (sign.)	08.04.2026



Til årsmøtet i Sameiet St Olav

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet St Olav som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Offices in:

Oslo	Kristiansand
Arendal	Stavanger
Bergen	Trondheim
Drammen	Tynset
Hamar	

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
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."

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-04-10 11:42:38 UTC



QES

bankID



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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. 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.

Informasjon fra styret 2025/2026

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 8 styremøter hvor i alt 92 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har utenom hatt løpende kommunikasjon mellom styremøtene for håndtering av pågående saker.

Oppgradering av heiser

Installasjonen av de nye heisene i C-Blokken startet medio januar 2025 og ble ferdigstilt utgangen av sommeren 2025.

Etter overleveringen konstaterte sameiet at begge heisene hadde en redusert hastighet i forhold til kontrakten. Heisleverandøren Schindler er blitt konfrontert med dette, men hevder at leveransen er iht. tilbud. Styret mener leveransen ikke er iht. tilbud og kontrakt og har varslet at sameiet forfølger saken.

Knud Holms gate Utbygging AS / K8

Sameiet har fremdeles uavklarte saker med utbygger. Utbygger har foretatt fasadevask på 3 sider av bygningene i St. Olavs gate 2, 4 og 6, uten å utføre vask på fasadene inn mot St. Olavs gate og heller ikke på takene til disse byggene. Utbygger mener å ha utført fasadevask iht. avtalen.

Sameiet er av den oppfatning at inngått avtale gjelder fasadevask av alle bygningene i St. Olav. Styret har fått utført analyser av forurensningen på byggene av ekstern konsulent. Prøvene viser forekomst av forurensning fra byggaktivitet og betongstøv. Styret vil forfølge saken rettslig.

Planlagte oppgraderinger inngangspartier

I tillegg til oppgraderingen av heisene, er riving av glassbyggsteinene i nr. 2 - 4 og 6 foretatt og fasadene er gjenoppbygget med store glasspartier. Arbeidet startet i utgangen av februar og ble avsluttet i mai 2025.

Styret har, iht. tidligere vedtak på årsmøtet, engasjert interiørfirmaet Lie Design til å komme med forslag til oppgradering av inngangspartiene til boligene. Arbeidene med oppgradering er forventet å starte opp i september, når de pågående arbeidene med inngangspartiene for næringsdelen i A- og B-blokkene er ferdigstilt.

Oppgradering av St. Olav

De utvendige og innvendige arbeidene med oppgraderingen av næringslokalene i St. Olav har pågått for fullt gjennom året. Beklageligvis medfører arbeidene en del støy. Dette er dessverre ikke til å unngå.

Det er foretatt utskifting av glasstakene mellom Blokk A og B og mellom Blokk C og D.

Vi ser at arbeidene allerede har gitt et betydelig løft for St. Olavskvartalet.

Styreleder og Teknisk sjef har hatt fler møter med utbygger Westco og Backe i forbindelse med de pågående arbeidene.

Arbeidene i inngangspartiene og fasadene til A og B-blokkene, samt arbeidene på fasadene mot Løkkeveien forventes å være ferdige i september 2026. De gjenstående arbeidene med kontorlokalene i A, B og C blokkene forventes ferdig til samme tid.

Det pågår også arbeider i E og F-blokkene. Disse skal ferdigstilles i november 2026. Her vil Coop Prix og Matmagasinet flytte inn.

Lekkasjer i bygg.

Under arbeidene med oppgradering av næringslokalene, er det dessverre oppdaget en del svake punkter på boligblokkene i de nederste etasjene. Dette skyldes delvis dårlig utført arbeid fra byggets opprinnelse med manglende tilstrekkelig utlufting mellom veggplater og innervegger, som har forårsaket uønskede vannskader. Skadene vil bli utbedret før sommeren 2026.

Rettsaker

Sameiet har brukt betydelig med tid og ressurser på en skadesak i en seksjon. Etter sameiets vurdering, skyldes skaden forhold som sameiet ikke har ansvaret for. Dette bestred seksjonseier, som saksøkte sameiet ved styret. Partene har i ettertid inngått et utenomrettslig forlik.

Sameiet har vært i Tingretten i forbindelse med at en eier av 2 seksjoner hadde snudd slagretningen på inngangsdørene til seksjonene, slik at disse slo ut i fellesarealet, og nektet å tilbakeføre disse. Dørene er nå tilbakemontert til den opprinnelige posisjon.

Clarion Hotel

Eierne av hotellet har presentert en plan for utvidelse av hotellet med et påbygg på 17 etasjer på hjørnet Løkkeveien – Arne Rettedals gate. Kommuneadministrasjonen er negativ til planene.

Tinden – St. Franciskus

Utbygger Camar og K2 har fått godkjent utbygningsplanene for Tinden i St. Svithunsgate 5. Det er forventet oppstart med riving i løpet av høsten 2026 med påfølgende grunnarbeider og reising av bygget, som er forventet ferdig ved utgangen av 2028.

Arne Rettedals gate 12

Eier av bygget har søkt om påbygg av 2 etasjer på eksisterende bygg. Sameiet har sendt inn merknader til planen. Merknadene påpeker fortetning, tap av utsikt, innsyn i leilighetene, fare for økt vind og klimaendringer som følge av påbygget, samt trafikale utfordringer som resulterer i et forringet bomiljø og er ikke forenlig med Sentrumsplanen.

El-bil lading

Sameiet har inngått en avtale med Solland Elektro, som leser av strømmåleren og fakturerer den enkelte seksjonseier for strømforbruket med et gebyr. Fakturert strømforbruk refunderes til sameiet. Avlesingen foretas 1 gang i året ved årets slutt. Det vises forøvrig til styrets redegjørelse under sak 7 til årsmøtet.

El-sparkesykler

Styret har vært i kontakt med utleieryrke og Stavanger kommune i forbindelse med uønsket parkering av el-sparkesykler på sameiets eiendom. Kommunen har etter dette opprettet egnet parkeringsområde ved Clarion Hotellet.

TV og internett

Styret har forlenget gjeldende avtale med Altibox for 2 nye år til samme pris og betingelser som gjeldende avtale. Avtalen vil løpe frem til 1. juni 2028.

Beredskap i sameiet

Etter oppfordring fra årsmøtet i 2025, har styret utarbeidet en beredskapsplan for sameiet. Denne

finnes på sameiets hjemmeside. Den enkelte beboer oppfordres til å gjøre seg kjent med planen.

Styrets planer fremover:

Oppgradering av bolig og næringsarealene i St. Olav.

Styret vil fortsatt ha fokus på byggesaker i området.

Fortløpende oppfølging av planene vedr. trafikksituasjonen rundt St. Olavskvartalet.

Gjennomgang av oppdatert vedlikeholdsplan.

Vedlikeholdsarbeider i rondellen.

Fokus på løpende vedlikehold.

Fasadevask.

Oppgradering av inngangspartiene til bolig.

Kontakt med Stavanger kommunen vedr. oppgradering av gatelegemet i St. Olavs gate.

Regnskap og budsjett 2027.

Forberedelse til årsmøtet.

Vedlegg - Saker til årsmøtet angående prising for lading av elbil

Beregning av pris for elbillading i sameiet

Innmeldt av Harald Bratli

Styret har fastsatt pris for elbillading til kr 2,50 per kWh for 2025. For ca. samme periode hadde Bate kommet frem til en pris på kr 1,392 per kWh. Dette utgjør nesten 80 % høyere pris enn den Bate beregnet for tilsvarende periode, noe styret plikter å redegjøre for overfor årsmøtet.

Undertegnede har gjentatte ganger sendt henvendelser og purringer uten å få noen form for redegjørelse. Det kreves derfor at styret fremlegger en fullstendig redegjørelse for årsmøtet.

Dette gjelder direkte brukerbetaling fra seksjonseiere, og det er derfor viktig med åpenhet om hvilke kostnadselementer som ligger til grunn for prisen.

Det er også opplyst at pris for 2026 skal fastsettes basert på gjennomsnittlig strømpris for året. Samtidig har sameiet Norgespris på strøm. På denne bakgrunn fremstår det uklart hvilken relevans gjennomsnittlig markedspris vil ha for fastsettelsen av ladeprisen. Styret bes derfor kommentere hvordan dette prinsippet er tenkt anvendt.

Saken gjelder også prinsippet om at brukerbetaling i sameiet bør reflektere faktiske kostnader, slik at verken elbilbrukere eller øvrige seksjonseiere subsidierer eller overbelastes i forhold til de reelle kostnadene.

Formålet med saken er ikke nødvendigvis å fastsette ny pris i årsmøtet, men å sikre åpenhet om beregningsgrunnlaget og at prisingen skjer i tråd med sameiets faktiske kostnader. Det bes derfor også om at styret legger frem en etterkalkyle som viser forholdet mellom innbetalt brukerbetaling for elbillading og sameiets faktiske kostnader til strøm, nettleie og drift av ladeanlegget.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret redegjøre for beregningsgrunnlaget for prisen på elbillading for 2025, inkludert hvilke kostnadselementer som inngår i prisen per kWh, og legge frem en etterkalkyle som viser forholdet mellom innbetalt brukerbetaling og sameiets faktiske kostnader.

Strømpris elbil lading

Innmeldt av Clas Normann Kristensen

Prisen vi fikk regning for for 2025 var veldig høy i forhold til strømprisen i 2025. Er det mulig å presentere hvordan strømprisen pr kwh er regnet ut?

Forslag til vedtak:

Styret presenterer regnskap som viser hvordan strømprisen fastsettes.

Redegjørelse for pris på lading av elbil

Innmeldt av Morten Tvedten

Jeg anskaffet meg el-bil i desember 2025 og fikk montert ladepunkt, fra Solland Elektro.

Like over nyttår mottok jeg min første faktura for strømforbruk til lading.

Jeg ble overrasket over strømprisen som ble fakturert. 266 øre per kWh + 25% mva som gav en strømpris på 332,5 øre/kWh.

På St. Olavs nettside står det «Strømforbruket vil bli basert på en snittpris gjennom året. Fakturering blir foretatt direkte til seksjonseier til dennes registrerte e-post adresse.» , uten noen videre forklaring på hvordan prisen settes.

Jeg har fått forklart at Solland Elektro legger på 16 øre/kWh for deres faktureringsjobb.

Så strømprisen sameiet tok for å lade el-bil i 2025 var 250 øre/ kWh + mva.

Jeg har forsøkt å finne (ved hjelp av KI) den faktiske snitt prisen for strøm i vårt område i 2025.

Årsgjennomsnitt 2025

Komponent	Gjennomsnitt
Spotpris NO2 (inkl. mva.)	86,2 øre/kWh
Nettleie energiledd – Lnett (inkl. elavgift, Enova og mva.)	23,8 øre/kWh
Total energiledd	<u>110,0 øre/kWh</u>
Kapasitetsledd Lnett (fast, typisk husstand 2–10 kW)	ca. 350–465 kr/mnd

(Med forbehold om feil og at strømpriser ikke er lette å forstå)

Altså, var prisen i St-Olav tre ganger mer per kWh enn det strømprisen faktisk var?

Til sammenlikning har jeg fått opplyst fra et annet sameie i byen, som har nøyaktig samme løsning levert av Solland Elektro, at der var prisen 150 øre/kWh for 2025, + 16 øre for fakturering. En krone mindre enn St. Olav.

Jeg ber om en redegjørelse for hvordan denne gjennomsnitts prisen blir beregnet i St. Olav. Jeg har bedt om dette tidligere på e-post, men ikke fått noe svar fra styret.

Så ber jeg om at det bestilles Norgespris for strømmen til el-billading dersom det ikke allerede er gjort. Erfaring viser det er mye å spare på det, og boligselskaper skal har rett til å be om Norgespris.

Forslag til vedtak:

- Strømpris for el-billading skal prises ut fra hva strømmen faktisk kostet
- Styret skal opplyse hvordan prisen beregnes for hvert år
- Det bestilles Norgespris for el-billading, dersom det ikke allerede er gjort.

Styret viser til redegjørelse for el-billading i sak 7 i innkallingen til årsmøtet.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2026

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- tidsubestemt
- begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

