



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 801 144  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BORGGATEN 4-6-8  
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975801144

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 592 671	5 118 859
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 592 671</b>	<b>5 118 859</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		262 430	262 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	
Annen driftskostnad		4 361 660	3 849 932
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 624 091</b>	<b>4 112 362</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>968 580</b>	<b>1 006 497</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		121 017	67 506
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>121 017</b>	<b>67 506</b>
Annen finanskostnad		212 201	207 563
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>212 201</b>	<b>207 563</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-91 184</b>	<b>-140 057</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>877 396</b>	<b>866 440</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>877 396</b>	<b>866 440</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>877 396</b>	<b>866 440</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		877 396	866 440
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>877 396</b>	<b>866 440</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		0	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		72 607	75 399
Andre fordringer		233 183	312 044
Sum fordringer		305 790	387 444
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 582 809	4 032 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 582 809	4 032 841
Sum omløpsmidler		4 888 599	4 420 284
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 888 599</b>	<b>4 420 285</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 053 827	1 176 431
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 053 827</b>	<b>1 176 431</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 053 827</b>	<b>1 176 431</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 676 807	3 005 319
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 676 807</b>	<b>3 005 319</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 676 807</b>	<b>3 005 319</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 074	19 487
Leverandørgjeld		62 585	47 939
Annen kortsiktig gjeld		94 306	171 109
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>157 965</b>	<b>238 535</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 834 772</b>	<b>3 243 854</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 888 599</b>	<b>4 420 285</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 333558

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 801 144  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BORGGATEN 4-6-8  
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.03.2025



Organisasjonsnr: 975 801 144  
SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 592 671	5 118 859
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 592 671</b>	<b>5 118 859</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		262 430	262 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		4 361 660	3 849 932
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 624 091</b>	<b>4 112 362</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>968 580</b>	<b>1 006 497</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		121 017	67 506
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>121 017</b>	<b>67 506</b>
Annen finanskostnad		212 201	207 563
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>212 201</b>	<b>207 563</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-91 184</b>	<b>-140 057</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>877 396</b>	<b>866 440</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>877 396</b>	<b>866 440</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>877 396</b>	<b>866 440</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		877 396	866 440
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>877 396</b>	<b>866 440</b>



Organisasjonsnr: 975 801 144  
SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		0	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		72 607	75 399
Andre fordringer		233 183	312 044
Sum fordringer		305 790	387 444
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 582 809	4 032 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 582 809	4 032 841
Sum omløpsmidler		4 888 599	4 420 284
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 888 599</b>	<b>4 420 285</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 053 827	1 176 431
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 053 827</b>	<b>1 176 431</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 053 827</b>	<b>1 176 431</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 676 807	3 005 319
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 676 807</b>	<b>3 005 319</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 676 807</b>	<b>3 005 319</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 074	19 487
Leverandørgjeld	62 585	47 939
Annen kortsiktig gjeld	94 306	171 109
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>157 965</b>	<b>238 535</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 834 772</b>	<b>3 243 854</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 888 599</b>	<b>4 420 285</b>



Organisasjonsnr: 975 801 144  
SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5296  
SAMEIET BORGGATEN 4-6-8



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

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 med møte:

Avstemningen åpner 5. mars kl. 21:00 og lukker 9. mars kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5296>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 5. mars kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 5. mars kl. 19:00 , TEAMS (digitalt, se link).

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://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.

### VIKTIG INFORMASJON

Årsmøtet 2025 er 100% digitalt med et beboermøte i forkant. Her er planlagt tidsplan:

**Onsdag 5. mars kl. 19:00:** digitalt beboermøte som er frivillig å delta på. Her vil styret gå gjennom innkomne saker og det blir muligheter for å stille spørsmål til styret.

Link til å delta på beboermøte:

[https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting\\_ZGI3NmJhNjEtNzU5Yy00ZjY4LWl0OTctYzJhMzgzZmYxOGFj%40t](https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZGI3NmJhNjEtNzU5Yy00ZjY4LWl0OTctYzJhMzgzZmYxOGFj%40t)

**Onsdag 5. mars kl. 21:00:** det digitale årsmøtet åpnes opp og seksjonseiere kan logge seg inn og gi sine stemmer til de ulike sakene.

**Søndag 9. mars kl. 23:59:** det digitale årsmøtet avsluttes og det er ingen muligheter for å gi stemmer etter dette tidspunktet.

### Saker til behandling



1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektene § 4 tredje ledd
7. Forslag til endring i husordensreglene pkt. 8
8. Kjøp/salg av kommunens 23 garasjeplasser
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i SAMEIET BORGGATEN 4-6-8



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

Mads Skotheimsvik er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alexander Amiri og Erik Lien er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 5296 Årsrapport 2025.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240.000 ihht. budsjett.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240.000 kr.

#### Sak 6

### Endring av vedtektene § 4 tredje ledd

#### Forslag fremmet av:

Magnus Engebretsen Ervik

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag om å fjerne klausul om at det ikke er tillatt å leie ut garasjeplasser til noen utenfor sameiet. Dette vil gjøre det mer attraktivt å kjøpe garasjeplass og rettferdiggjøre prisen som er satt av Oslo kommune. Garasjeeiere kan ha leieinntekt i perioder der de ikke disponerer bil eller er bortreist. Ved å vedlikeholde klausul om at garasjeplassen bare kan eies av seksjonseiere sikrer man at plassene ikke blir eid av utenforstående over tid.

Eventuelle skader som skulle oppstå av leietakere av parkeringsplasser kan dekkes av utleier, og vil enkelt kunne spores tilbake ettersom det brukes elektroniske nøkler for å åpne garasjeporten. Videre er garasjeporten åpen i lang tid etter en bil har kjørt ut, og det er ingenting som hindrer utenforstående i å gå inn i garasjen slik dagens situasjon er.

#### Styrets innstilling

Styret forstår forslaget slik at det er ønskelig å åpne opp for at garasjeplassene i sameiet kan leies ut til leietakere som ikke har tilknytning til sameiet (eksterne). Men at det fortsatt er en klausul om at det er kun seksjonseiere som kan EIE en garasjeplass.



Styret er i utgangspunktet skeptisk til forslaget da dette åpner opp for at vi vil kunne få mange fremmede / eksterne mennesker som frekventerer og får nøkkelbrikker til garasjeanlegget vårt. Det kan gi noe økt administrasjon for adgangskontrollsystemet.

Styret har også en rolle for å tenke på hva som er sameiets og fellesskapets beste, og vi ser for oss at om det åpnes opp for utleie til hvem som helst i byen, så vil en mulig konsekvens av dette bli økt konkurranse om å få leid en garasjeplass, høyere utleiepriser og at det blir vanskeligere for beboere i sameiet å få leid seg en garasjeplass.

#### Forslag til vedtak

Det foreslås å endre vedtektene § 4 tredje ledd fra:

"Sameiet har 64 garasjeplasser i kjelleretasje. Disse kan kun eies av sameiets seksjons[eiere eller disponeres av sameiets beboere. Forretningsfører besitter gjeldende eier-oversikt og fakturerer garasjeeiere gjeldende vederlag for løpende vedlikehold."

Til:

Sameiet har 64 garasjeplasser i kjelleretasje. Disse kan kun eies av sameiets seksjons[eiere. Forretningsfører besitter gjeldende eier-oversikt og fakturerer garasjeeiere gjeldende vederlag for løpende vedlikehold."

Sak 7

## Forslag til endring i husordensreglene pkt. 8

Forslag fremmet av:

Magnus Engebretsen Ervik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår en endring/tilføyelse i husordensreglene pkt. 8 vedrørende nabovarsling ved oppussingsarbeid over lengre tid.

#### Styrets innstilling

Styret stiller seg positivt til forslaget og synes forslaget er kjempefint. Vi er også åpen for at tidsfristen som er forslått på 2 uker med fordel kan justeres inn og bli enda strengere til å gjelde fra 5 dager.

Styret foreslår følgende ekstra setning som føyes inn i eksisterende husordensregel:

"Ved oppussingsarbeid med varighet på 5 dager eller mer skal huseier informere naboer i Sameiet gjennom en nabovarsel. I denne skal det etter beste evne informeres om varigheten av arbeidet og tidsrommet for når særlig støyete arbeid vil pågå".



## Forslag til vedtak 1

Pkt. 8 er per i dag:

"Det skal være alminnelig ro fra 23:00 til 07:00. Hamring, boring og annet som skaper støy skal avsluttes senest kl. 20:00 på hverdager. Lørdager er det bare tillatt mellom kl. 11:00 og 17:00. På søndager og helligdager bør denne type arbeid eller annet støy unngås. Musikkanlegg skal brukes slik at naboer ikke forstyrres."

Det foreslås en ekstra setning om langvarig oppussing:

"Ved oppussingarbeid med varighet på to uker eller mer skal huseier informere naboer i Sameiet gjennom en nabovarsel. I denne skal det etter beste evne informeres om varigheten av arbeidet og tidsrommet for når særlig støyete arbeid vil pågå."

## Forslag til vedtak 2

"Ved oppussingarbeid med varighet på 5 dager eller mer skal huseier informere naboer i Sameiet gjennom en nabovarsel. I denne skal det etter beste evne informeres om varigheten av arbeidet og tidsrommet for når særlig støyete arbeid vil pågå".

Sak 8

## Kjøp/salg av kommunens 23 garasjeplasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er snart 15 års historikk bak denne saken hvor Oslo Kommune har hatt et ønske om selge ut sine 23 garasjeplasser i garasjeanlegget i Sameiet Borggata 4-6-8. Grunnen til at dette ikke har vært gjennomførbart er i all hovedsak manglende seksjonering av plassene som gjør at interne bestemmelser i kommunen gjør det umulig å selge enkeltplasser til enkeltpersoner. Og så har det ikke hjulpet at saken til stadighet har fått nye saksbehandlere i kommunen slik at saken hele tiden har blitt nedprioritert.

I 2024 har saken på nytt hatt fokus og sammen med kommunen har vi gjort et helhjertet forsøk på å få Kartverket til å re-seksjonere garasjeanlegget ved bruk av noen unntaksbestemmelser for å åpne muligheten for at kommunen kan selge plassene direkte til seksjonseiere. Dette lykkes vi ikke med.

Av den grunn er det nå et konkret løsningsforslag som følger:

Kommunen overdrar alle 23 plassene til Sameiet Borggata 4-6-8 (styret) mot en avtalt pris (kommunen har som sagt ikke anledning til å overdra eiendom som ikke er seksjonert til enkeltpersoner, men de har muligheter for å overdra plassene samlet til sameiet/gårdeier). Deretter kan styret selge plassene direkte videre til seksjonseiere i sameiet som har meldt interesse. På denne måten vil kommunen på lovlig måte selge unna sine 23 plasser og våre seksjonseiere vil få en mulighet til å kjøpe en fast garasjeplass.

Sameiet (styret) er positive til denne løsningen under forutsetning at alle garasjeplassene er forhåndssolgt og forhåndsbetalt slik at sameiet ikke behøver låneopptak eller bruk av oppspart egenkapital for å mellomfinansiere betaling til Oslo Kommune.

Pr. 13. februar 2025 er det 23 seksjonseiere som har meldt interesse for å kjøpe garasjeplass. Noen av disse har ytret ønske om flere garasjeplasser. Det betyr at det virker som at interessen er tilstrekkelig stor og kjøp av kommunens garasjeplasser er gjennomførbart.



Det er bestilt ny takst av garasjelegget (må være maks 3 mnd gammel) og det er antydnet pris per garasjeplass vil ligge mellom 300.000 og 450.000 kroner. Styret jobber selvsagt for å få takst/pris så lav som mulig.

## Styrets innstilling

Styret får mandat til å inngå bindende avtale med Oslo Kommune om kjøp av 23 garasjeplasser med det formål om å videreselge plassene uten opphold til seksjonseiere i sameiet som har meldt interesse. Følgende forutsetninger blir gjeldende:

- Styret jobber for å få lavest mulig pris pr. garasjeplass og kan inngå avtale med en øvre/maks innkjøpspris på kr. 325.000,- pr. plass.

- Styret tar et påslag på 5% som blir belastet kjøper av garasjeplassen. Dette blir ført som inntekt til sameiets sparekonto og satt av til fremtidig vedlikehold.

- Seksjonseiere skal forhåndsbetale plassene slik at pengene er på sameiets konto før betalingsfrist til Oslo Kommune utløper. På den måten reduseres sameiets økonomiske risiko og sameiet unngår mellomfinansiering.

- Garasjeplassene tildeles ved tilfeldig loddtrekning der også representanter fra Oslo Kommune er tilstede som eksternt vitne. Dersom det er flere interessenter enn antall tilgjengelige garasjeplasser så kan det naturlig nok ikke garanteres at alle får mulighet til å kjøpe garasjeplass.

- Garasjeplassene overdras til nye eiere uten at garasjelegget reseksjoneres. Garasjelegget forblir uendret og driftes av sameiet (styret) som idag. Garasjeplassene får da med andre ord ikke eget seksjonsnummer, og ny eier vil få en evigvarende bruksrett av garasjeplassen.

- Videresalg av garasjeplassene på et senere tidspunkt reguleres av til enhver tid gjeldende vedtekter i Sameiet Borggata 4-6-8.

## Forslag til vedtak

Styret får mandat til å inngå bindende avtale med Oslo Kommune om kjøp av 23 garasjeplasser med det formål om å videreselge plassene uten opphold til seksjonseiere i sameiet under de forutsetninger som er nevnt i styrets innstilling.

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

Knut Kassa sitt verv som styremedlem er i år på valg. Et styremedlem har et ansvar sammen med øvrige medlemmer for å bidra til styrets beslutningsprosesser og følge opp oppgavene som blir tildelt. Dette kan inkludere alt fra å følge opp utvalgte prosjekter som tildeles den enkelte, sørge for vedlikehold av fellesarealene eller bidra til gode beslutninger i styrets saker.

### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Kaasa



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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lemuriyan Mayilvaganam



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2024

#### Aktivitet

Styret har avviklet 8 stk. formelle styremøter i tillegg til mye oppdykkende saksarbeid som gjøres pr. telefon og e-post. Vi har erfart større prosjekter og hendelser som i perioder har krevd daglige vurderinger og beslutningsmøter, som eksempel prosjekt med å bytte ut TV og bredbåndsløyper og installere fiber inn i alle leiligheter, pusse opp alle 6 sportsboder og møter med Oslo Kommune med tanke på seksjonering og salg av garasjeplasser.

Styrets medlemmer er ellers i daglig dialog på telefon / epost og det har også i 2024 vært behov for befaringer og leverandøroppfølging med blant annet håndverkere, elektrikere, kommune og naboer ifm. pågående saker.

#### Informasjonsflyt

Informasjon har i 2024 i all hovedsak blitt gitt ut på [www.vibbo.no/borggata-4-6-8](http://www.vibbo.no/borggata-4-6-8) og noe begrenset ved oppslag i oppgangene ved mer kutte og tidskrisiske behov. All praktisk og nødvendig informasjon sett fra en beboer sitt ståsted skal finnes på VIBBO. Styret vil henstille alle beboere og eiere om å søke etter informasjon på VIBBO.

Vi oppfordrer alle seksjonseiere om å registrere seg på VIBBO (last ned App'n) og legge inn kontaktinfo på seg selv og evt. leietakere. På den måten vil dere også kunne få automatisk varsel når styret gir ut nyheter og informasjon. Styret er meget tilfreds med VIBBO og har fått mange positive tilbakemeldinger fra både seksjonseier/beboere og leietakere.

#### Økonomi

Styret økte felleskostnadene med 7,5% fra 1. januar 2024, dette på bakgrunn av store økninger i våre leverandørkostnader (KPI i samfunnet generelt) og noe etterslep grunnet lavere justeringer av felleskostnader årene før.

Fra 01.01.2024 har vi ikke justert felleskostnadene, men vi vil vurderer en liten øning fra 01.07.2025 uten at dette er bestemt.

Sameiet har god økonomi for å opprettholde daglig drift, og vi har et bestemt ønske om å spare opp midler for fremtidig større vedlikehold.

Også tidligere årsberetninger har synliggjort økte vedlikeholdskostnader i årene som kommer, noe vedlikeholdsplanen også støtter oppunder. Å øke oppsparte midler og felleskostnadene i årene som kommer vil være fornuftig for økonomien til Sameiet Borggata 4-6-8. Men ikke strengt nødvendig. Årlige økninger mellom 4-6 % må forventes.

#### Vedlikeholdsprosjekter og fremdriftsplan

I 2024 har vi prioritert å pusse opp og oppgradere alle 6 sportsbodene (barnevognrom og sykkelrom), 3 vaskerom og ferdigstilt treningsrommet etter vannskadene som skjedde vinteren 2023.

Vi har også fått etablert en varig og god løsning for å hindre vanninntrengning fra garasje og mot EL-tavler og heissjakt ved garasjen. På takterrassen har vi etablert en bedre inspeksjonsmulighet til sluk i terrassegulv og gjort forarbeider til noe økt trivselsfaktorer som blir utført i 2025 (grillmuligheter, veggbelysning og sitte/benk-muligheter).

Videre har vi endelig fått etablert låser med like nøkler til alle tekniske skap (totalt 79 skap) som nå beskytter infrastruktur til fiber og ringeklokker.



På utvendig areal har vi i 2024 etablert rekkverk utført i smijern både på trappen opp til lekeplassen (bakgården) og ved trappen opp til Enerløkka Park. Videre har vi fjernet hellesteinene utenfor alle 3 inngangspartiene og fått asfaltert.

Det kreves ellers daglig oppfølging og løpende reparasjoner som følge av slitasje og hardt bruk av spesielt dørmiljø, hærverk, tagging, ødelagte dørpumper, utskifting av utvalgte lyskilder/armaturer, knust glassrute, forsøpling og lignende.

Styret har kommunisert i mange år at sameiet vil stå overfor større vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer. Her er en tentativ oversikt over styrets prioriteringer for kjente prosjekter:

#### 2024-2026:

Maling sykkelrom, barnevognrom og vaskerom. UTFØRT  
Fiber/TV/Bredbånd. UTFØRT  
Møbler/belysning på takterrasse.  
Ringeklokker

#### 2026-2030

Vurdere/forprosjekt rehabilitering (tak, fasader, drenering, isolasjon)  
Større vedlikehold garasje (vegger, fukt, tak, fallforhold/gulv)  
Fornyelse av uteområde/bakgård

Oversikt over historiske vedlikeholdsprosjekt og prioriteringer siden 2006 og frem til i dag finnes avslutningsvis i årsrapporten.

#### Brannvern

Alle våre systemer og anlegg for brannsikring blir sertifisert hvert år av ekstern leverandør. I 2018 monterte vi brannmannspaneler i hver oppgang, samt utarbeidet visuelle rømningsplaner som ble gjort tilgjengelig ved hver oppgang og i garasjen. 2019 har vært gjenstand for løpende vedlikehold og noen flere utrykninger etter hærverk og tyveri av brannmeldere enn andre år. 2020 og 2021 har vært ordinære driftsår med tanke på brannvern. I forbindelse med utskifting av EL-tavlene er det noen utvalgte branndører som ikke lenger holder på magnetkontakten. Dette ble utbedret våren 2022, sammen med flere andre feil og mangler som dukket opp gjennom året. I 2023 har vi montert LED-teknologi i hele bygget noe som er positivt også for vår totale brannrisiko. Og høsten 2023 gjorde vi en større gjennomgang der vi reparerte en monteringsfeil (ikke avgjørende for selve varslingsanlegget) som har hengt ved anlegget siden 2018.

#### Byggeprosjekt Smedgata og nabomiljø

Styret har vært aktiv sammen med våre naboer for å kunne påvirke at det prosjekterte nybygg i Smedgata skal bli så godt som mulig for våre beboere. 2022 og 2023 har vært veldig liten aktivitet på tomten, men 2024 blir året der dette prosjektet blir realisert og bygget. Mere informasjon deles løpende på VIBBO.

Ellers har vi hatt flere felles befaringer med ulike etater fra kommunen for å se på forskjønnelse av nærmiljøet vårt og gjøre det til et tryggere uterom for store og små. Vi er med i det offisielle Nabolagsparlamentet der alle våre naboer, bydel Gamle Oslo og egne representanter fra Byutviklingsteamet (kommunen) og politiet møtes ca. hver 8 uke.

Av raske og kortsiktige resultater kan det nevnes at vi har fått etablert mer gate- og parkbelysning, flere parkbenker og søppelbøtter, utendørs treningsapparat, fjernet tagging, økt hyppighet for søppelplukking og oppsyn. I 2024 vil også Enerløkka Park gå gjennom et større arbeid for å bli enda bedre for nabolaget vårt.



Styret ser at det er viktig og nødvendig arbeid å engasjere seg på denne måten i nabolaget. Det er godt samarbeid med våre nærmeste naboer og sammen har vi påvirkning til myndigheter og beslutningstakere som har ressurser til å faktisk imøtekomme oss på noen av våre ønsker og behov.

## Rydding av balkonger

Styret jobbet aktivt hele våren og sommeren for å etterleve bestemmelsene i husordensreglene der det kreves at balkonger skal ryddes innen 1. mai.

Dette er et evigvarende prosjekt som vi vil komme til å følge opp hvert år. De fleste viste forståelse når de fikk henvendelse fra styret, mens enkelte krevde mer tid og involvering fra styret før endringer ble synlig. Balkonger skal ikke være en bod/lagerplass for det du ikke lenger har bruk for.

Dette er ikke et arbeid som styret alene vil lykkes med. Vi ber alle sammen om å vise hensyn og respekt til sine naboer: ikke bruk balkongen som lagringsplass og bod. En enkel og anonym måte å be naboen om å rydde balkongen sin er å henge en hyggelig lapp på leilighetsdøren eller i postkassen. Styret kan også om nødvendig bistå, og vi har avtale med bortkjøring som ikke koster veldig mye penger.

## Avtaler

Styret har en nyere avtale med ny leverandør på dør- og vinduer som beboere kan benytte seg av når de selv velger å bytte ut på sine respektive seksjoner.

Styret har også gjort en ny leverandøravtale med elektrikerfirma som har skiftet ut belysning på fellesområdene våre. De tilbyr også elektrikertjenester til privatpersoner inne i leilighetene.

I 2024 etablerte vi leverandøravtale med OBOS Open Net for levering av fibernett inn til alle leiligheter.

I 2024 gjennomførte vi også en stor anbudskonkurranse om service på heisene våre og valgte å bytte ut TK Elevator til fordel for Heiskompaniet AS. Hovedårsaken var dårlig responstid, manglende serviceutførelse og mye feil på fakturering fra TK Elevator.

Informasjon om leverandører og bilder fra utførte prosjekter er tilgjengelig på VIBBO.

## TV/Bredbånd

I 2024 gjennomførte vi prosjektet med å etablere fibernettverk til alle leiligheter. OBOS Open Net ble av årsmøtet valgt som leverandør og det medførte mye jobb for å koordinere kabeltrekk og montering. Avtalen med Telenor ble avviklet.

Styret er veldig tilfreds med leveransene fra OBOS Open Net og montørene. Det var som forventet mange henvendelser i overgangsfasen, men det tok ikke mange ukene før alt var i normal drift og det er ingen pågående klagesaker i dag som styret er kjent med.

## Loftsboder

Vi benytter anledningen til å be alle sammen om å bruke loftsbodene til oppbevaring av gjenstander som du ikke trenger til daglig bruk. Ikke bruk balkongen!

Bodarealet har en ryddig oversikt over hvilken bod som tilhører den enkelte seksjon (finnes på veggen ved siden av inngangsdørene på loftet, samt på VIBBO). Det er seksjonseier sitt ansvar å ha lås på sin boddør.

Loftet er kameraovervåket og tilgang til loftet reguleres med den enkeltes dørbrikke.

## Leieavtaler

Telenor har 6 antenner som de leier plass til på taket (avtalen ble forlenget med 10 nye år i 2021).



TeliaSonera 8 antenner som de leier plass til på taket. I 2020 har de gjennomført en oppgradering av sitt anlegg og utvidet med 2 nye antenner. I den anledning forhandlet vi frem en liten økning i det årlige honoraret.

Totale inntekter for sameiet er med dette ca. 100.000 kr. pr. år. Inntektene kommer godt med til drift av sameiet.

## Søppel og avfall

Styret må regelmessig besørge bortkjøring av gjenstander, møbler, hvitevarer med mere fra søppelrommet. I tillegg er det bestilt 10 søppelcontainere i 2024. Vi erfarer at gjenstander settes på andre steder enn søppelrommet nå som styret i noen år har benyttet muligheten for å gi gebyr ved forsøpling. Dette gjør jobben vår vanskeligere og skaper naturlig nok mye merarbeid for styret.

Vi jobber aktivt for å beholde et godt bomiljø og trivsel. Ber alle beboere om å vise hensyn til sine omgivelser og ta vare på både bygningsmasser og miljø.

## Skadeverk

Styret har dessverre måtte bruke noe tid på å rydde opp etter tilsiktede skadeverk på f.eks dørmiljø, heisdører og påkjørt garasjeport.

Dette har vært både frustrerende og tidkrevende og ikke minst gitt oss uforutsette utgifter. Enkelte av sakene har vi klart å oppklare ved bruk av logg fra adgangskontrollsystemet og bilder fra kameraovervåking og de tilfellene har vi klart å inndrive erstatning for. Andre tilfeller har blitt dekket og reparert av styret.

## Heiser

Styret opplever generelt god drift på heisene i det daglige, men ser samtidig tendenser til økte utgifter og flere tilfeller av driftsstans mellom servicebesøkene som gir oss store ekstrakostnader.

I 2024 gjennomførte vi også en stor anbudskonkurranse om service på heisene våre og valgte å bytte ut TK Elevator til fordel for Heiskompaniet AS. Hovedårsaken var dårlig responstid, manglende serviceutførelse og mye feil på fakturering fra TK Elevator.

Heiskonsulenten AS støtter styret i faglig oppfølging av de vanskeligste problemstillingene knyttet til heiser (kun ved behov).

## Garasjer

Sameiet eier 8 garasjeplasser (av totalt 64). Utleie av plassene gir oss noen ekstra inntekter og bidrar til at det er noen plasser som hele tiden kan være i omløp og disponibel for andre enn faste eiere.

Styret har også etablert en parkeringsplass for MC som leies ut for 400 kr mnd. Denne er p.t ledig.

## Skadedyr

Styret jobbet aktivt for å forebygge og sanere alt av skadedyr så raskt vi blir gjort kjent med tilfellene. Vi er derimot helt avhengig av å bli informert fra beboerne. Styret betaler for behandlingen for de som varsler. Finner styret ut at du har skadedyr uten å ha meldt ifra om dette, vil styret besørge for sanering på seksjonseier sin kostnad. Ved sanering av veggdyr må seksjonseier selv dekke kostnader for bortkjøring/transport av eiendeler (dekkes ikke av styret/forsikring).

Gjennom 2024 har styret jobbet aktivt med å bekjempe kakkerlakker i oppgang 6. Her har vi fått hjelp fra forsikringsselskapet og deres underleverandør Pelias. Arbeidet fortsette rinn i 2025.

## Klager

Styret har behandlet totalt 3 formelle naboklager i 2024 (nedgang fra 2023). Men det har vært nesten ukentlige henvendelser fra ulike beboere på ulike tema. Klager og henvendelser retter seg mot alt fra støy fra fest og oppussing til uryddige balkonger og forsøpling på fellesareal. Vi merker en økning i antall henvendelser til styret



etter at VIBBO ble tatt i bruk. Dette skyldes nok at det nå oppleves som mye enklere å ha løpende dialog/chat med styret.

Vi ønsker at alle sammen søker etter praktisk informasjon på VIBBO og gjerne at naboene forsøke rå snakke sammen før styret kontaktes. Gi oss gjerne tips om det er informasjon som mangler på VIBBO.

## Praktisk informasjon om Sameiet Borggata 4-6-8

### Styret

Styret har kontor i 1. etasje som benyttes til styremøter og administrative oppgaver for

vaktmester. Se sameiets VIBBO-sider på [www.vibbo.no/borggata-4-6-8](http://www.vibbo.no/borggata-4-6-8) for ytterligere informasjon.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte.

Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Sameiet Borggata 4-6-8 har avtale om vaktmestertjeneste med Knut Kaasa som kan kontaktes på telefon 90 82 11 02 (dagtid).

### Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

### Nøkler

Nøkler/nøkkelbrikker kan bestilles hos styret som kan kontaktes på sameiets VIBBO-sider:

[www.vibbo.no/borggata-4-6-8](http://www.vibbo.no/borggata-4-6-8)

### Postkasseskilt

Den enkelte beboer bestiller dette gratis hos [arve@vassnes-gravering.no](mailto:arve@vassnes-gravering.no)

Sameiet betaler for postkasseskilt.

### Navn på ringeklokkene

Kontakt styret gjennom [www.vibbo.no/borggata-4-6-8](http://www.vibbo.no/borggata-4-6-8)

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7728014. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet



Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Sameiet har ingen ansatte.

#### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borggata 4-6-8 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Fiber og TV**

OBOS Open Net er sameiets leverandør av fibernett. Fibernett (internett) er inkludert og obligatorisk i alle leiligheter og betales gjennom felleskostnadene. TV-leveranser må den enkelte seksjonseier selv tegne egne avtaler på ved å bruke en av OBOS Open Net sine underleverandører. Har du spørsmål knyttet til dette kan du kontakte leverandør på [www.obosnett.no](http://www.obosnett.no)

#### **Historikk på større vedlikehold og rehabilitering**

2024: Oppussing/maling, alle 6 sportsboder, vaskerom og treningsrom

2024: Uteområde, nytt smijerns rekkverk på 2 trapper og asfalt foran alle inngangsparti

2024: Fibernett

2023: Utskifting av alle lyskilder og overgang til 100% LED på alle fellesareal.

2023: Oppussing/maling av sluse/entre og inngangsparti ved garasje + ny garasjeport

2022: Nye LED-lys i garasje, sykkel og barnevognrom

2021/22: EL-forsyning til bygget, ny hoved EL-tavle + 3 undersentraler

2021: Ladestasjoner EL-bil, etablert infrastruktur og ladeløsning til 64 plasser i garasjeanlegget

2019/20: Div. elektro, lyskilder og dørmiljø (skiftet ut).

2019/20: Inngangsparti, oppgradering

2018: Brannvarsling, nymontering av brannmannspaneler

2017/18: Diverse lysutskifting, utebelysning, utvalgte dørmiljø, rep. tak div.

2017: Brannvarsling, nytt nødlysanlegg.

2017: Søppelrom og treningsrom, oppgradering

2016: Kameraovervåking

2015: Nøkkelfritt dørmiljø. Nøkkelbrikker installert på alle fellesareal

2012/13: Skiftet ut 3 stk. heiser

2012/14: Oppganger/uteareal og ventilasjonsanlegg. Oppussing oppganger og nye postkasser. Oppgradering uteareal og ventilasjonsanlegg / rens.

2009/10: Maling av vinduer og fasade



2008: Brannvarsling. Nytt brannvarslingsanlegg er installert.

2007: Jordfeilbrytere, 2 jordfeilbrytere til hver leilighet.

2006: Inngangsdører er skiftet til aluminium.



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BORGGATEN 4-6-8.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: 3X87A-0MN48-EJAT-267CG-ETU1E-1SY6S

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 1

18 av 29

Side 2 av 2

5296 Årsrapport 2025.pdf



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### Kommentarer til inntekter og kostnader

Driftsinntektene er omtrent som forventet. Avviket skyldes at det var budsjettert med en leieinntekt som nok ikke er reell.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og det er flere kostnadsposter som har vært noe lavere enn forventet/budsjett 2024.

### Resultat

Årets resultat, kr 877 396, vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet, da dette føres i balansen.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 4 730 634.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader, men kostnader for bredbånd er redusert fra 1.1.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET BORGGATEN 4-6-8**  
**ORG.NR. 975 801 144, KUNDENR. 5296**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 374 380	4 924 272	5 404 000	5 075 000
Andre inntekter	3	218 291	194 587	139 000	139 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>5 592 671</b>	<b>5 118 859</b>	<b>5 543 000</b>	<b>5 214 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-32 430	-32 430	-33 000	-33 000
Styreonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-240 000
Avskrivninger	14	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 245	-16 245	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-253 000	-240 601	-261 000	-274 000
Konsulenthonorar	7	-728	-688	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-1 039 997	-770 046	-1 127 000	-982 000
Forsikringer		-225 884	-198 819	-250 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-1 613 585	-1 384 977	-1 609 000	-1 804 000
Energi/fyring	10	-105 965	-150 578	-170 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-478 781	-502 990	-570 000	-245 000
Andre driftskostnader	11	-629 476	-584 989	-674 000	-697 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 624 091</b>	<b>-4 112 362</b>	<b>-4 947 000</b>	<b>-4 749 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>968 580</b>	<b>1 006 497</b>	<b>596 000</b>	<b>465 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	121 017	67 506	15 000	15 000
Finanskostnader	13	-212 201	-207 563	-210 000	-186 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-91 184</b>	<b>-140 057</b>	<b>-195 000</b>	<b>-171 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>877 396</b>	<b>866 440</b>	<b>401 000</b>	<b>294 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		877 396	866 440		



**SAMEIET BORGGATEN 4-6-8**  
**ORG.NR. 975 801 144, KUNDENR. 5296**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	0	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		72 607	75 399
Forskuddsbetalte kostnader		233 183	312 045
Driftskonto OBOS-banken		1 391 044	952 408
Sparekonto OBOS-banken		3 191 766	3 080 433
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 888 599</b>	<b>4 420 284</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 888 599</b>	<b>4 420 285</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 053 827	1 176 431
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 053 827</b>	<b>1 176 431</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 676 807	3 005 319
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 676 807</b>	<b>3 005 319</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		94 306	98 904
Leverandørgjeld		62 585	47 939
Påløpte renter		1 074	19 487
Annen kortsiktig gjeld		0	72 205
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>157 965</b>	<b>238 535</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 888 599</b>	<b>4 420 285</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.02.2025

Styret i Sameiet Borggaten 4-6-8

Mads Skotheimsvik /s/

Knut Erik Kaasa /s/

Mathushan Mayilvaganam /s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 613 172
TV/Internett	569 976
Parkering	191 232
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 374 380</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	114 587
Forsikringserstatning	16 453
Nøkler	750
Utleie	86 501
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>218 291</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-32 430
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-32 430</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 230 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 245.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-728</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-381 504
Drift/vedlikehold VVS	-24 737
Drift/vedlikehold elektro	-58 106
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 376
Drift/vedlikehold heisanlegg	-354 497
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 934
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 610
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 231
Egenandel forsikring	-22 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 039 997</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-901 979
Renovasjonsavgift	-711 606
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 613 585</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-105 965
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-105 965</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-89 454
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 395
Annet driftsmateriale	-18 859
Vaktmestertjenester	-267 500
Renhold ved firmaer	-216 754
Snørydding	-9 512
Andre fremmede tjenester	-2 898
Trykksaker	-1 054



Telefon u/mva	-3 109
Bank- og kortgebyr	-4 599
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-14 345
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-629 476</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNEKTER**

Renter bank	119 562
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 455
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>121 017</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-212 201
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-212 201</b>

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Overvåkningskamera		
Tilgang 2014	194 998	
Avskrevet tidligere	-194 998	
		0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>0</b>

**NOTE: 15**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	-1 705 319	
Nedbetalt i år	328 512	
		-2 676 807
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 676 807</b>



## 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 5.03.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 9.03.25

Selskapsnummer: 5296 Selskapsnavn: SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Mads Skotheimsvik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Alexander Amiri og Erik Lien er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 240.000 kr.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



## Sak 6 Endring av vedtektene § 4 tredje ledd

Det foreslås å endre vedtektene § 4 tredje ledd fra:

"Sameiet har 64 garasjeplasser i kjelleretasje. Disse kan kun eies av sameiets seksjons[eiere eller disponeres av sameiets beboere. Forretningsfører besitter gjeldende eier-oversikt og fakturerer garasjeiere gjeldende vederlag for løpende vedlikehold."

Til:

Sameiet har 64 garasjeplasser i kjelleretasje. Disse kan kun eies av sameiets seksjons[eiere.

Forretningsfører besitter gjeldende eier-oversikt og fakturerer garasjeiere gjeldende vederlag for løpende vedlikehold."

For

Mot

## Sak 7 Forslag til endring i husordensreglene pkt. 8

Hvilket forslag stemmer du for?

Pkt. 8 er per i dag:

"Det skal være alminnelig ro fra 23:00 til 07:00. Hamring, boring og annet som skaper støy skal avsluttes senest kl. 20:00 på hverdager. Lørdager er det bare tillatt mellom kl. 11:00 og 17:00. På søndager og helligdager bør denne type arbeid eller annet støy unngås. Musikkanlegg skal brukes slik at naboer ikke forstyrres."

Det foreslås en ekstra setning om langvarig oppussing:

"Ved oppussingarbeid med varighet på to uker eller mer skal huseier informere naboer i Sameiet gjennom en nabovarsel. I denne skal det etter beste evne informeres om varigheten av arbeidet og tidsrommet for når særlig støyete arbeid vil pågå. "

"Ved oppussingarbeid med varighet på 5 dager eller mer skal huseier informere naboer i Sameiet gjennom en nabovarsel. I denne skal det etter beste evne informeres om varigheten av arbeidet og tidsrommet for når særlig støyete arbeid vil pågå".

## Sak 8 Kjøp/salg av kommunens 23 garasjeplasser

Styret får mandat til å inngå bindende avtale med Oslo Kommune om kjøp av 23 garasjeplasser med det formål om å videreselge plassene uten opphold til seksjonseiere i sameiet under de forutsetninger som er nevnt i styrets innstilling.

For

Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Knut Kaasa

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Lemuriyan Mayilvaganam



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.