



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 453 707
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EGNERGÅRDEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS
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: 02.06.2025

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, 09.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 980453707

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 656 837	1 610 717
Sum inntekter		1 656 837	1 610 717
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 356	
Annen driftskostnad		1 110 098	978 979
Sum kostnader		1 169 504	1 036 029
Driftsresultat		487 333	574 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 130	20 743
Sum finansinntekter		25 130	20 743
Annen finanskostnad		283 332	252 876
Sum finanskostnader		283 332	252 876
Netto finans		-258 202	-232 133
Resultat før skattekostnad		229 132	342 555
Årsresultat		229 132	342 555
Totalresultat		229 132	342 555
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 132	342 555
Sum overføringer og disponeringer		229 132	342 555



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		138 984	
Sum varige driftsmidler		138 984	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		138 984	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		175	1 015
Andre fordringer		11 496	36 744
Sum fordringer		11 671	37 759
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		403 562	412 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		403 562	412 542
Sum omløpsmidler		415 233	450 301
SUM EIENDELER		554 218	450 301

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 084 017	3 313 148
Sum opptjent egenkapital		-3 084 017	-3 313 148
Sum egenkapital		-3 084 017	-3 313 148
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 561 531	3 694 258
Sum annen langsiktig gjeld		3 561 531	3 694 258
Sum langsiktig gjeld		3 561 531	3 694 258
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 530	42 956
Leverandørgjeld		20 288	8 596
Annen kortsiktig gjeld		32 885	17 639
Sum kortsiktig gjeld		76 703	69 191
Sum gjeld		3 638 234	3 763 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		554 218	450 301



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 541902

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 453 707
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EGNERGÅRDEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS
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: 02.06.2025

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, 08.07.2025



Organisasjonsnr: 980 453 707
EGNERGÅRDEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 656 837	1 610 717
Sum inntekter		1 656 837	1 610 717
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 356	
Annen driftskostnad		1 110 098	978 979
Sum kostnader		1 169 504	1 036 029
Driftsresultat		487 333	574 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 130	20 743
Sum finansinntekter		25 130	20 743
Annen finanskostnad		283 332	252 876
Sum finanskostnader		283 332	252 876
Netto finans		-258 202	-232 133
Resultat før skattekostnad		229 132	342 555
Årsresultat		229 132	342 555
Totalresultat		229 132	342 555
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 132	342 555
Sum overføringer og disponeringer		229 132	342 555



Organisasjonsnr: 980 453 707
EGNERGÅRDEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		138 984	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		138 984	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		175	1 015
Andre fordringer		11 496	36 744
Sum fordringer		11 671	37 759
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		403 562	412 542
Sum omløpsmidler		415 233	450 301
SUM EIENDELER		554 218	450 301
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 084 017	3 313 148
Sum opptjent egenkapital	-3 084 017	-3 313 148
Sum egenkapital	-3 084 017	-3 313 148
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 561 531	3 694 258
Sum annen langsiktig gjeld	3 561 531	3 694 258
Sum langsiktig gjeld	3 561 531	3 694 258
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 530	42 956
Leverandørgjeld	20 288	8 596
Annen kortsiktig gjeld	32 885	17 639
Sum kortsiktig gjeld	76 703	69 191
Sum gjeld	3 638 234	3 763 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	554 218	450 301



Organisasjonsnr: 980 453 707
EGNERGÅRDEN SAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2149
SAMEIET NORMANNSGATA 5



Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORMANNSGATA 5

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

Dato for årsmøtet:

2. juni 2025 kl. 18:00, Obos - Oslo K (Freserveien 1).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Status vedlikeholdsoppgaver
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Sikring
9. Sne/is på tak.
10. Vifter
11. Bråk fra dører

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NORMANNSGATA 5



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

Marte Guldaahl fra Obos velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Marte Guldaahl fra Obos foreslått. Protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Status vedlikeholdsoppgaver

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å orientere om status på vedlikeholdsoppgaver og presentere oppdatert prioriteringsliste over nevnte oppgaver. Se eget notat i saken for mer informasjon.

Styrets innstilling
Styret slutter seg til prioriteringslisten

Forslag til vedtak
Prioriteringslisten godkjennes og styret fortsetter arbeidet ut i fra den.

Vedlegg

1. Status vedlikehold_Normannsgata 5.pdf

Sak 6

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

2. 2149 Årsregnskapet 2024.pdf

3. Revisjonsberetning - Egnergården Sameie.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-

Sak 8

Sikring

Forslag fremmet av:

Yvonne Thomassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Området ved utekjøkkenet i bakgården er fare for potensiell ulykke. Det er langt ned om man faller, spesielt for bygårdens små barn. Området er ikke sikret.

Forslag til vedtak

Sette opp sikring, feks et gjerde.

Sak 9

Sne/is på tak.

Forslag fremmet av:

Yvonne Thomassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



På vinteren danner det seg «hengskavel» av sne på taket, over fortauet. Ofte rett over porten. Om det faller ned på noen, kan det gå veldig galt. Det er vårt ansvar at det ikke skjer.

Forslag til vedtak

Sette opp snestopper på taket. Sette opp farevarsel skilt.

Sak 10

Vifter

Forslag fremmet av:

Yvonne Thomassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da jeg satt i styret tok vi opp problemer med ventilasjon. Så vidt jeg vet er det ikke gjort noe mer med denne saken?

I flere leiligheter er kjøkkenviften koblet rett inn til felles ventilasjon. Dette gjør at flere leiligheter får matos fra andre leiligheter inn til seg.

Når matos går inn i ventilasjonsanlegget, vil antageligvis også fett gå inn der, noe som potensielt kan være brannfarlig?

Forslag til vedtak

Sjekke ventilasjonsanlegg.

Skifte ut kjøkkenvifter som er koblet inn på ventilasjonsanlegg til kullfilter.

Sak 11

Bråk fra dører

Forslag fremmet av:

Yvonne Thomassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er veldig mye slamring og bråk av dører i oppgang A. To ytterdører, dør til kjeller, samt dør til Indi gastrobar gjør at det blir veldig mye bråk i leiligheten rett over.

I tillegg er det ofte problemer med porten. Når det er feil på den, og den slamrer er det ekstremt mye bråk til leiligheten rett over.



Forslag til vedtak

Sette på dørpumpe/demping som gjør at dørene lukkes mer varsomt igjen. (Ikke slamre)



Status vedlikehold – Notat

Det ble gjennomgått og diskutert en rekke vedlikeholdsoppgaver på forrige generalforsamling. Denne saken er en oppfølging og status på dette arbeidet.

Gjennomført eller pågående vedlikeholdsoppgaver 1. januar 2024 – 2025.

- Reparasjon av takrenner og varmekabler ble fullført høsten 2024. Dette var høyest prioritert av samtlige vedlikeholdsoppgaver, grunnet problemene vi opplevde vinteren 2023-24, med gjennomfrosne takrenner og nedløp fra takterasser som medførte til sprekkdannelse i takrenner og problemer med at smeltevann etter snø oversvømte takterassene.
- Sikring av bakepipa er påbegynt og antatt ferdigstilt 1. januar 2025. Vi har valgt å påbegynne arbeidet med bakerpipa da vi har fått til sammen 550 000 kr i tilskudd fra Byantikvaren og Kulturminnefondet. Sameiet må foreløpig ut med resterende 250 000 som egenandel, men styret vil fortsette å søke andre tilskudd for å se om vi kan få dekket noe mer av kostnaden.

Forslag til oppdatert prioriteringsliste:

1. Bytte av inngangsdører i oppgang A og B. (Antatt kostnad 80 000).
2. Drenering rundt bakgårdsbygget (C-bygget) (Kostnad svært usikker 100 000 – 600 000)
3. Bytte av øvrige vinduer og dører (Antatt kostnad 1 – 3 millioner).
4. Drenering mot veien (Antatt kostnad uvisst)
5. Ny løsning for sykkelparkering og søppel (Antatt kostnad uvisst)
6. Bytte til automatsikringer i felles skap nede (antatt kostnad uvisst).

Vedlikeholdsoppgaver som er tatt ut siden sist:

- Fasadevask. Så vidt styret kan forstå, vil det ikke være nødvendig å gjennomføre fasadevask i nærheten av så ofte som annen hvert år som ble løftet inn i prioriteringslisten sist. Gitt at dette er et punkt som har en lav kostnad (estimert til ca. 30 000 kr), og som kanskje ikke behøver å gjøres oftere enn hvert 5-10 år, er dette punktet fjernet fra listen da vi ønsker å fokusere på større og mer langsiktige vedlikeholdsoppgaver her i denne omgang.

Nærmere om vedlikeholdsoppgavene på listen:

Bytte av inngangsdører (ca 80 000 kr)

Inngangsdørene er i svært dårlig forfatning, spesielt i oppgang B. Til tross for gjentatte forsøk med å reparere døren, lar den seg stadig «røske» opp uten særlig kraft og selv om den er låst. Døren er muggen og det er på høy tid å bytte dem ut. Dette er også et sikkerhetstiltak da vi vet at uvedkommende kan ta seg inn i bakgården. Styret foreslår derfor å løfte dette punktet ut av det større punktet om bytte av alle vinduer og dører, da det antas at det vil ta flere år før vi kan starte på dette større arbeidet.



Drenering rundt bakgårdsbygget (100-600 tusen kr)

Den nye fasaden trekker vann, og malingen har allerede begynt å flasse av. Det er tydelig fukt i sjakta under trappa. Fagperson på befaring var usikker på om det holder å gjøre noe med eksisterende avløp, eller om helt ny drenering må til. Det er stor usikkerhet knyttet til kostnadsestimatet, da det er usikkert om vi behøver å drenere eller om det holder med et mindre arbeid. Styret vil prioritere å få klarhet i dette irla høsten 2025.

Bytte av alle vinduer og dører (1 – 3 millioner)

De fleste sliter med trekk fra vinduene vinterstid. Ytterdørene våre synger på siste verset, mange har til dels store problemer med å åpne og lukke vinduer og verandadører. Prisstimatet er svært omtrentlig basert på samtaler med entreprenører. Beløpet er uansett for høyt til at vi har råd til å sette i gang før et formelt tilbud er utgått, og som fasadeprosjektet viste, er vi nødt til å ha en buffer på toppen av kostnaden angitt i tilbudet, for å møte eventualiteter.

Bytte til automatsikringer

Fellessikringene i kjelleren er skrusikringer, og flere av hovedstrømkablene inn i bygget er svært gamle. På sikt må dette gjøres noe med. Ideelt sett i samband med drenering

Ny løsning for sykkelparkering og søppel

Plassen kan klart benyttes bedre, og parkeringen kan bli sikrere og tørrere for syklene. Det finnes støtteordninger å søke på, men alle krever en egenandel på rundt 70 prosent.

Økonomi

Sameiet har utfordringer med å øke gjeldsgraden og låne mer midler til gjennomføring av vedlikeholdsoppgaver. Dermed er vi nødt til å spare opp midler selv, samtidig som styret vil prioritere å undersøke alle muligheter for å få tilskudd fra det offentlige og eventuelt andre aktører. Styret har begynt med å øke de månedlige felleskostnadene med 8% i 2025. Økningen er begrunnet med at det ikke ble gjort noen økning i felleskostnadene i 2024, og at kommunale avgifter har økt, samt overnevnte punkt med at vi må begynne å spare om vi skal ha råd til nødvendige vedlikeholdsoppgaver i framtiden.

Det ble på sist årsmøte lagt frem noen ulike forslag til modeller for å spare (via økning av fellesutgifter over flere år) til disse vedlikeholdsoppgavene. Da styret ikke har fått hentet inn nødvendige estimater eller fått bedre oversikt over totale kostnader frem i tid, har vi ikke jobbet videre med akkurat dette arbeidet. Det er noe vi har som målsetning å se videre på i året i neste periode.



Energården sameie
ORG.NR. 980 453 707, KUNDENR. 2149

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 656 042	1 610 717	1 550 000	1 550 000
Andre inntekter	3	795	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 656 837	1 610 717	1 550 000	1 550 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-2 356	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 875	-8 906	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-76 520	-72 670	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-5 405	0	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-130 267	-118 301	-68 000	-68 000
Forsikringer		-228 852	-189 189	-200 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-355 082	-301 548	-351 000	-398 000
Energi/fyring		-71 119	-77 007	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 901	-132 670	-140 000	-146 000
Andre driftskostnader	10	-85 077	-78 687	-75 000	-77 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 169 504	-1 036 029	-1 069 000	-1 168 000
DRIFTSRESULTAT		487 333	574 688	481 000	382 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 130	20 743	500	1 000
Finanskostnader	12	-283 332	-252 876	-276 000	-273 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-258 202	-232 133	-275 500	-272 000
ÅRSRESULTAT		229 132	342 555	205 500	110 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		229 132	342 555		



EGNERGÅRDEN SAMEIET ORG.NR. 980 453 707, KUNDENR. 2149

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	138 984	0
SUM ANLEGGSMIDLER		138 984	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		175	1 015
Forskuddsbetalte kostnader		11 496	36 744
Driftskonto OBOS-banken		403 562	412 542
SUM OMLØPSMIDLER		415 233	450 301
SUM EIENDELER		554 218	450 301
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-3 084 017	-3 313 148
SUM EGENKAPITAL		-3 084 017	-3 313 148
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 561 531	3 694 258
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 561 531	3 694 258
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 469	17 639
Leverandørgjeld		20 288	8 596
Påløpte renter		23 530	31 619
Påløpte avdrag		0	11 337
Annen kortsiktig gjeld	17	12 416	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 703	69 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		554 218	450 301
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.05.2025

Styret i Egnergården sameie

Katrine Bjørnstad Carlie

Anne Tove Ørke

Øyvind Sauarlia

Marianne Bauger Morck

Audun Snartum

Tora Tokvam Drægri



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarende lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

Felleskostnader	982 202
Lånekostnad I (Adm-avtale)	424 423
TV/Internett 2	108 850
Strøm/lys	89 282
Trappevask	46 572
Regulering IN lån (Adm-avtale)	2 913
Barnevognparasje	2 400
Fradrag barnevognpark	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 656 042

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	95
Parkering	700
SUM ANDRE INNTEKTER	795

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 405
SUM KONSULENTHONORAR	-5 405

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-88 138
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 806
Kostnader dugnader	-13 324
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-130 267

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

Vann- og avløpsavgift	-237 510
Feieavgift	-5 168
Renovasjonsavgift	-112 404
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-355 082

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 646
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 250
Renhold ved firmaer	-43 836
Andre fremmede tjenester	-463
Kontor- og datarekvisita	-165
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-3 088
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 576
Velferdskostnader	-2 972
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 077

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 451
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 992
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 687
SUM FINANSINNTEKTER	25 130

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-283 272
Renter på leverandørgjeld	-60
SUM FINANSKOSTNADER	-283 332

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøsmelteanlegg	
Tilgang 2024	141 340
Avskrevet i år	-2 356
	138 984
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	138 984

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-2 356****NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020

-6 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinær avdrag

587 216

Nedbetalt i år, ordinær avdrag

132 727

Nedbetalt tidligere, IN

1 718 526

Nedbetalt i år, IN

0

-3 561 531

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 561 531

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto administrasjonsavtale

-12 329

Annen kortsiktig gjeld

-87

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-12 416



Til årsmøtet i Egnergården Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Egnergården Sameie som viser et overskudd på NOK 229 132. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Vedlegg 3
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 19. mai 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25

Selskapsnummer: 2149 Selskapsnavn: SAMEIET NORMANNSGATA 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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