



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 516 876  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14  
Forretningsadresse: 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: 09.04.2025

### 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, 23.05.2025



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		3 042 531	2 446 091
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 042 531</b>	<b>2 446 091</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	34 230
Annen driftskostnad		1 265 323	1 619 182
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 276 733</b>	<b>1 653 412</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 765 798</b>	<b>792 679</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 776	18 581
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 776</b>	<b>18 581</b>
Annen finanskostnad		59 176	139 595
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>59 176</b>	<b>139 595</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-52 399</b>	<b>-121 014</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 713 399</b>	<b>671 665</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 713 399</b>	<b>671 665</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 713 399</b>	<b>671 665</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 713 399	671 665
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 713 399</b>	<b>671 665</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		2	2
Sum varige driftsmidler		2	2
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		63 410	61 475
Sum fordringer		63 410	61 475
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		475 932	266 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		475 932	266 151
Sum omløpsmidler		539 343	327 625
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>539 345</b>	<b>327 627</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		494 247	
Udekket tap			1 219 152
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>494 247</b>	<b>-1 219 152</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>494 247</b>	<b>-1 219 152</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			1 467 403
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 467 403</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 467 403</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			31 038
Leverandørgjeld		17 732	35 988
Annen kortsiktig gjeld		27 365	12 350
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>45 097</b>	<b>79 376</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 097</b>	<b>1 546 779</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>539 345</b>	<b>327 627</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 414131

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 516 876  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14  
Forretningsadresse: 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: 09.04.2025

#### 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, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 994 516 876  
SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 042 531	2 446 091
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 042 531</b>	<b>2 446 091</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	34 230
Annen driftskostnad		1 265 323	1 619 182
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 276 733</b>	<b>1 653 412</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 765 798</b>	<b>792 679</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 776	18 581
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 776</b>	<b>18 581</b>
Annen finanskostnad		59 176	139 595
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>59 176</b>	<b>139 595</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-52 399</b>	<b>-121 014</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 713 399</b>	<b>671 665</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 713 399</b>	<b>671 665</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 713 399</b>	<b>671 665</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 713 399	671 665
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 713 399</b>	<b>671 665</b>



Organisasjonsnr: 994 516 876  
SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14

## 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		2	2
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		63 410	61 475
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		475 932	266 151
Sum omløpsmidler		539 343	327 625
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>539 345</b>	<b>327 627</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	494 247	
Udekket tap		1 219 152
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>494 247</b>	<b>-1 219 152</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>494 247</b>	<b>-1 219 152</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 467 403
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>1 467 403</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>1 467 403</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 038
Leverandørgjeld	17 732	35 988
Annen kortsiktig gjeld	27 365	12 350
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>45 097</b>	<b>79 376</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>45 097</b>	<b>1 546 779</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>539 345</b>	<b>327 627</b>



Organisasjonsnr: 994 516 876  
SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14

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**



**Til seksjonseierne i Sameiet Vesteråsveien 14**

**Velkommen til ordinært årsmøte onsdag 9. april 2025 klokken 18.30 i Samfunnshus Vest, Røa.**

Møtet avholdes i Hjørnestuen, annen etasje.

Innkallelsen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper alle viser sin interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

**Hvem kan delta på årsmøtet?**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Det kan kun avgis én stemme per seksjon. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Vesteråsveien 14  
avholdes onsdag 9. april 2025 klokken 18.30 i Samfunnshus Vest, Røa  
Hjørnestuen, annen etasje

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- a. Valg av møteleder
- b. Godkjenning av de stemmeberettigede
- c. Valg av én til å føre protokoll og minst én seksjonseier som protokollvitne
- d. Godkjenning av møteinnkallelsen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024**

- a. Årsrapport og regnskap
- b. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- a. Valg av fellesabonnement hos TV/internett-leverandør
- b. Oppgradering av viftesystemet for avtrekk fra våtrom og kjøkken
- c. Opprettelse av Grønn gruppe

De innkomne forslagene er tatt inn som egne vedlegg

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- a. Eventuelt valg av styremedlemmer
- b. Valg av medlemmer til Grønn gruppe

25. februar 2025  
Styret i Sameiet Vesteråsveien 14

*Ivar Aavatsmark*

*Kjell Thoresen*

*Ivar Sorknes*



## Årsrapport for 2024

Sameiet Vesteråsveien 14

### Tillitsvalgte

Ivar Aavatsmark Styreleder  
Kjell Thoresen Styremedlem  
Ivar Sorknes Styremedlem  
Sven Iver Steen Varamedlem  
Grete Asphaug Varamedlem

### Generelle opplysninger

Sameiet Vesteråsveien 14 er et eierseksjonssameie som består av 22 seksjoner i Vesteråsveien 14 i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 28 og bnr. 324. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 994 516 876. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

### Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO. Styret fungerer som sameiets forretningsfører.

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF.

Vaktmestertjenester utføres av firma Humlen Jugrin Tre & Hage. Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS står for snebrøyting.

### Økonomi

Sameiets inntekter er i det vesentlige innbetalinger fra sameierne med formål å dekke ordinære driftskostnader i henhold til budsjett. I lys av eiendommens alder har utgifter til nødvendig oppgradering og vedlikehold tiltatt i de senere årene.

På årsmøtet 2024 ble det besluttet å installere fiberkabler til TV og internett. Videre gav årsmøtet styret fullmakt til å tegne kontrakt med Elbilgrossisten for trekking av nye kabler for ladebokser i fellesgarasjen.

Den kommunale vannavgiften har i 2024 vært målerbasert, mot tidligere arealbasert. Dette gav en reduksjon i vannavgiften på rundt 45%. Vi har også byttet ut en beholder for restavfall med en beholder for papiravfall og derved spart 15% av renovasjonsavgiften.

På årsmøtet 2023 ble det besluttet å nedbetale sameiets lån i OBOS-banken i tre ekstraordinære rater. Første rate forfalt 1. oktober 2023. De to neste ratene forfalt henholdsvis 1. april og 1. oktober 2024. Disse ekstraordinære nedbetalingene kom i tillegg til den ordinære nedbetalingen som ble dekket gjennom felleskostnadene. Lånet var fullt nedbetalt i oktober 2024. Sameiet har nå en positiv egenkapital.

Sameiets ordinære driftsinntekter for 2024 var	kr 1 788 240
Sameiets arbeidskapital per 31.12.2024 var	kr 494 246
Sameiets langsiktige gjeld per 31.12.2024 var	kr 0

Styret er av den oppfatning at informasjonen som er gitt i denne årsberetningen, gir en rettvise oversikt over Sameiet Vesteråsveien 14. Forutsetning om videre drift er lagt til grunn for årsregnskapet 2024. Styret vurderer 2024 som et driftsår med moderate utgifter til vedlikehold og oppgradering.



Det er i regnskapsåret avsatt kr. 6 213 i honorar til revisor og kr. 10 000 i honorar til styret.

## **Styrets arbeid**

Se avsnittet «Orientering om sameiets drift» bak regnskapet.

## **Kommentarer til årsregnskapet**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er vist i neste års budsjett.

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

Sameiet har positiv egenkapital. Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for egenkapital.

## **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og er ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld blir kun tatt hensyn til i likviditetsendringen.

## **Kommentarer til budsjettet**

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2025. Året 2024 har vært preget av høye renter og høye kostnader på energi og vann. Kommunale avgifter stiger sterkere enn alminnelig prisstigning. Dette er det tatt høyde for i budsjettet. De gjennomførte tiltak har gitt besparelser i renter, kommunale avgifter og abonnement for TV og internett, og dette er det tatt hensyn til i budsjettet. En del av besparelsene spises opp av alminnelig prisstigning. Felleskostnadene holdes på tilnærmet samme nivå, slik at det taes høyde for kostnader i fremtidige prosjekter innen vedlikehold og oppgradering. Større prosjekter er omtalt i avsnittet «Orientering om sameiets drift».

25. februar 2025

Styret i Sameiet Vesteråsveien 14

*Ivar Aavatsmark*

*Kjell Thoresen*

*Ivar Sorknes*



SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14  
ORG.NR. 994 516 876, KUNDE-NR. 1457

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 785 660	1 769 085	1 787 000	1 745 352
Andre inntekter	3	2 580	10 340	10 000	40 648
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>1 788 240</b>	<b>1 779 425</b>	<b>1 797 000</b>	<b>1 786 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 410	-4 230	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-10 000	-30 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-6 213	-10 841	-4 000	-11 400
Regnskapsførerhonorar		-39 808	-37 804	-40 000	-42 000
Konsulenthonorar	7	-864	-1 494	-3 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-433 265	-652 510	-350 000	-730 000
Forsikringer		-200 987	-192 996	-205 000	-227 000
Kommunale avgifter	9	-200 600	-295 969	-347 800	-257 300
Energi/fyring		-114 718	-137 250	-130 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-63 694	-88 616	-92 000	-26 136
Andre driftskostnader	10	-205 175	-201 701	-200 000	-230 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 276 733</b>	<b>-1 653 412</b>	<b>-1 386 800</b>	<b>-1 680 836</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>511 507</b>	<b>126 013</b>	<b>410 200</b>	<b>105 164</b>
Ekstra innbetaling fellesgjeld		1 254 291	666 666	1 333 333	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 765 798</b>	<b>792 679</b>	<b>1 743 533</b>	<b>105 164</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 776	18 581	4 000	7 000
Finanskostnader	12	-59 176	-139 595	-60 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-52 399</b>	<b>-121 014</b>	<b>-56 000</b>	<b>7 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 713 399</b>	<b>671 665</b>	<b>1 687 533</b>	<b>112 164</b>
Avdrag på lån		-1 488 739	-863 911	-1 488 739	0
<b>ENDRING AV LIKVIDITET</b>		<b>224 660</b>	<b>-192 246</b>	<b>198 794</b>	<b>112 164</b>



SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14  
ORG.NR. 994 516 876, KUNDE-NR. 1457

## BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER:</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige anleggsmidler	13	2	2
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Leierestanser		672	15 742
Forskuddsbetalte kostnader		27 376	0
Andre kortsiktige fordringer	14	35 363	45 733
Driftskonto OBOS-banken		249 515	143 003
Sparekonto OBOS-banken		226 417	123 148
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>539 343</b>	<b>327 625</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>539 345</b>	<b>327 627</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>	15	<b>494 247</b>	<b>-1 219 152</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	0	1 467 403
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>1 467 403</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 190	12 350
Leverandørgjeld		17 732	35 988
Påløpne renter		0	9 702
Påløpt avdrag		0	21 336
Annen kortsiktig gjeld	17	175	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>45 097</b>	<b>79 376</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>539 345</b>	<b>327 627</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25. februar 2025  
Styret i Sameiet Vesteråsveien 14

*Ivar Aavatsmark*

*Kjell Thoresen*

*Ivar Sorknes*



## 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.

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Seksjonskostnader	1 483 993
Avdrag gjeldsbrevlån	213 112
Renter og gebyrer gjeldsbrevlån	59 155
Parkering	29 400
<b>SUM</b>	<b>1 785 660</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Parkering	2 520
Innbetaling	60
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 580</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</b>

## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder perioden 2023/24, og er på kr 10 000.

I tillegg har styret fått bevertning for kr 6 903, jevnfør noten om andre driftskostnader.



## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 213.

## NOTE 7

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-864
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-864</b>

## NOTE 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Søppelskur	-178 750
Infrastruktur billading	-172 905
Elektro	-16 937
Utvendig anlegg	-33 008
Ventilasjonsanlegg	-28 898
Dugnad	-2 767
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-433 265</b>

## NOTE 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløp	-102 655
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-93 320
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-200 600</b>

## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-950
Container	-9 641
Leiekostnader	-935
Verktøy	-3 298
Driftsmateriell	-1 423
Lyspærer	-5 336
Vaktmestertjenester	-98 372
Snerydding	-64 904
Andre driftskostnader	-1 454
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 903
Andre kontorkostnader	-1 972
Kontingenter, fradragsberettiget	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 738
Velferdskostnader	-5 120
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-205 175</b>



### NOTE 11

#### FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 604
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 269
Andre renteinntekter	1 903
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>6 776</b>

### NOTE 12

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyrer	-59 155
Renter leverandørgjeld	-21
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-59 176</b>

### NOTE 13

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Parkanlegg	1
Sandspreder	1
<b>SUM</b>	<b>2</b>

Ingen avskrivning siste år

### NOTE 14

#### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatte inntekter (Oslo kommune)	35 363
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>35 363</b>

### NOTE 15

#### EGENKAPITAL

Udekket tap 2023	-1 219 152
Årsresultat 2024	1 713 399
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>494 247</b>

### NOTE 16

#### PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Langsiktig gjeld 31.12.2023	-1 467 403
Påløpt avdrag desember 2023	-21 336
Avdrag betalt 2024	1 488 739
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>0</b>

Lånet var et annuitetslån med flytende rente. I 2021 var lånet kr -2 664 053. Nominell rentefot per 3.10.2024 var 7,59%. Effektiv rente samme dato var 7,94%.

### NOTE 17

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-175
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-175</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VESTERÅSVEIEN 14.

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 avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-19 23:52:52 UTC



Penneo Dokumentnr: EEGNG-YTTC-ST3YE-5BEL3-UP8YH-8VH7

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## Orientering om sameiets drift

### Drift og vedlikehold

Styret har avholdt ni formelle styremøter i perioden, samtlige hos styreleder. Styret har med få unntak vært fulltallige, og varamedlemmer har deltatt. I tillegg har styret hatt telefonkontakt og e-postutveksling med styreleder, som i hovedsak har fulgt opp den daglige driften.

De viktigste sakene har vært:

Installasjon av fiberkabler til TV og internett. Abonnement hos Altibox / Viken Fiber er tegnet. Avtalen er gjeldende fra 1. juni 2024. Sameiets abonnementsavgift holdes konstant i tre år. Abonnementsavgiften for sameiet er lavere enn i vår tidligere avtale med Telia.

Installasjon av ny infrastruktur for el-billading. Firmaet Elbilgrossisten la opp nye kabler med tverrsnitt 4G6 mm<sup>2</sup> til seksjonenes parkeringsplasser i fellesgarasjen. De nye kablene tilfredsstiller dagens krav til brannsikkerhet, og gjør det mulig å lade med en høyere strømstyrke enn tidligere. Oslo kommune gav støtte til prosjektet og betalte halvparten av kabelkostnadene hos Elbilgrossisten. De som ønsket det, kunne også bestille nye ladebokser fra samme firma. Fjorten beboere valgte å benytte seg av dette tilbudet.

I søppelskuret hadde det i flere år vært en vannlekkasje. Dette førte til råte i bærebjelkene i skuret, og våren 2024 sviktet taket i skuret. Firmaet FB Gulv ble engasjert for å utbedre skadene. To stolper og to bjelker ble byttet ut, og taket ble reparert.

Forbedret belysning i tårnene. Det benyttes nå LED-pærer med høyere lysstyrke, men med lavere strømforbruk enn tidligere. I tillegg er den perioden tårnlampene er tent, nå utvidet med skumringstimen før solnedgang og demringstimen etter soloppgang.

Årsmøtet 2024 gav styret fullmakt til å iverksette arbeid med bergvarme for varmtvannsoppvarming. Statnett planlegger en ny høyspenttunnel mellom Hagabråten i Bærum og Smestad, og denne tunnelen vil gå under vår bygning, ca 130 m under bakken. En bergvarmebrønn må gå utenom denne tunnelen. Styret har innhentet et nytt prosjektforslag som tar hensyn til denne tunnelen. Det er også innhentet alternativt prosjektforslag. Beregninger viser at det nye prosjektforslaget for bergvarme har best nåverdi. Styret vil arbeide videre med bergvarmeprosjektet. Vi vurderer også å innhente alternative prosjektforslag fra andre selskaper. Mulig tidspunkt for oppstart av prosjektet er høsten 2025, men mest sannsynlig oppstart er våren 2026.

Styret har også innhentet et tilbud på solcellepaneler på de to sydveggene på taket. Solceller på disse veggene vil kunne levere en energi på rundt 6 000 kWh i året. Dette utgjør 1/10 av årsbehovet for varmtvann. Imidlertid utvikler teknologien seg raskt. Nåværende forbedringstakt for solceller antyder en fordobling av energivolumet i løpet av 3,5 år. Dessverre er ytelsen dårligst i de mørkeste vintermånedene november til februar, og det er nettopp de månedene behovet er størst.

Vedlikehold av ventilasjonsanlegget og bytte av vifter. Vedlikehold av vifteanlegget er blitt meget dyrt i de senere årene. I tillegg er opplegget i sikringsskapet for viftene gammelt med til dels morken isolasjon på ledningene. Utskifting av komponenter fører gjerne til at nabokoblinger også må byttes med tilhørende fordyrelse. Styret vurderer en modernisering av viftesystemet. Tanken er å erstatte de eksisterende viftene for kjøkken og våtrom med nye trykkstyrte vifter. Disse trekker mindre strøm, men hovedsaken er at de vil gi et riktigere avtrekk. Dette vil føre til mindre varmetap i leilighetene. Det er å vente at det også vil føre til bedre luftfuktighet om vinteren. Styret vil hente inn alternative prosjektforslag for nytt vifteanlegg.

Det er en lekkasje i taket i kjellergangen i tårn C. Lekkasjen er bare synlig i korte perioder i året. Den opptrer særlig på senvinteren når sne og is tiner. En slik lekkasje er skadelig for armeringen. En utbedring



er derfor nødvendig, men det er fortsatt uklart hva som må gjøres for å fjerne problemet. Styret følger opp saken.

Oppfølging av vedlikeholdsplan, ordinær drift og ordinært vedlikehold. Styret følger og oppdaterer fortløpende sameiets plan for nødvendig vedlikehold og oppgradering. Byggets og eiendommens alder er høy, og videre tidsmessig oppgradering er fortsatt nødvendig i årene fremover. Yttervegger og tak må ettersees og vedlikeholdes jevnlig.

Årlig HMS-inspeksjon og kontroll av brannvarsling og slukkingsutstyr er gjennomført. I gangen ved kjellerbodene er det pulverapparater og signaliserende røykvarslere med skilting.

Sameiets strømleverandør er Fjordkraft. Sameiet har mottatt strømstøtte i perioden.

Som i tidligere år ble det arrangert to dugnader, vårdugnad den 25. april og høstdugnad den 10. oktober.

### **Ytre miljø**

Sameiets drift forurenses ikke det ytre miljø.

### **Arbeidsforhold**

Sameiet har ingen ansatte og derfor intet sykefravær.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP1578678.8.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

### **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. Har sameiet ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

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



## Innkomne forslag

### **Valg av fellesabonnement hos TV/internett-leverandør.**

Fra 1. juni 2024 er vår leverandør av TV/internett-tjenester Altibox / Viken Fiber. Abonnementet har en bindingstid på tre år. Selskapet tilbyr to abonnementsstyper:

1. Fiberaksess, kr 99/mnd/leilighet, dvs kr 26 136 / år for sameiet.
2. Flex M, kr 499/mnd/leilighet, dvs kr 131 736 / år for sameiet.

Styret har inngått avtale om abonnementsstypen Fiberaksess. Hensikten med dette abonnementet er å tilby en moderne infrastruktur for beboerne. Alle får tilbud om et raskt og stabilt nett med mulighet for hjemmekontor. Dette øker verdien av leilighetene. Ulempen med denne abonnementsstypen er at de fleste vil ha behov for en tilleggspakke med forbedret TV- og internett-tilbud.

Abonnementsstypen Flex M er en utvidelse av abonnementet Fiberaksess. Dette abonnementet tilbyr også tilleggspakker, men for mange vil et abonnement uten tilleggspakker være tilstrekkelig. Sameiet kan velge å utvide til Flex M i løpet av det første året.

Vi har dermed to alternativer:

1. Vi kan velge å beholde abonnementet Fiberaksess.
2. Vi kan utvide abonnementet til Flex M.

*Styret anbefaler alternativ 1.*



**Oppgradering av viftesystemet for avtrekk fra våtrom og kjøkken.**

Vedlikehold av viftesystemet for avtrekk fra våtrom og kjøkken er blitt meget dyrt de siste årene. I tillegg er installasjonen i sikringsskapet for viftene gammelt med til dels morken isolasjon på ledningene.

Styret arbeider med å hente inn prosjektforslag for en oppgradering av viftesystemet. I planene for et nytt opplegg vurderes bruk av trykkstyrte vifter. Disse vil gi et riktigere avtrekk. Dette vil føre til mindre varmetap i leilighetene. Det er å vente at det også vil føre til bedre luftfuktighet om vinteren. Vedlikeholds-kostnadene vil bli vesentlig redusert.

Styret vil hente inn alternative prosjektilbud for oppgradering av viftesystemet.

*Styret ber om fullmakt til å iverksette et prosjekt for oppgradering av viftesystemet.*



### **Opprettelse av Grønn gruppe.**

Mange beboere har langt bedre kunnskaper om og interesse for sameiets beplantning i utendørsområdene enn styrets medlemmer. Det vil derfor være både praktisk og nyttig om vi kunne opprette en gruppe for gartneraktivitet i sameiet. Gruppen kan gjennomføre eget arbeid og foreslå aktiviteter både for vaktmesteren og for dugnaden.

Styret foreslår opprettelse av en Grønn gruppe med tre medlemmer. Gruppen får ansvar for beplantning i utendørsområdene. Videre får gruppen myndighet til å instruere vaktmesteren om oppgaver innenfor den timeplan som vaktmesteren har. I månedene april til november skal vaktmesteren utføre sine ordinære arbeidsoppgaver 4 timer per uke.



**Registreringsblankett ved ordinært årsmøte i  
Sameiet Vesteråsveien 14**

Fyll ut med blokkbokstaver og levér blanketten ved inngangen til møtelokalet.

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Seksjonsnummer:**

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

**FULLMAKT**

Seksjonseieren gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:**

å møte på ordinært årsmøte i Sameiet Vesteråsveien 14, onsdag 9. april 2025.

**Seksjonseiers signatur**

**Dato**