



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 171 702
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GØTEBORG GATA 49-51
EIERSEKSJONSSAMEIE
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: 14.05.2025

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, 18.06.2025



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		3 629 420	3 624 126
Sum inntekter		3 629 420	3 624 126
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 224 085	3 403 928
Sum kostnader		2 326 775	3 506 618
Driftsresultat		1 302 644	117 508
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 270	30 018
Sum finansinntekter		35 270	30 018
Annen finanskostnad		677 979	560 306
Sum finanskostnader		677 979	560 306
Netto finans		-642 709	-530 288
Resultat før skattekostnad		659 935	-412 780
Årsresultat		659 935	-412 780
Totalresultat		659 935	-412 780
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		659 935	-412 780
Sum overføringer og disponeringer		659 935	-412 780



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		95 388	9 195
Andre fordringer		16 022	15 348
Sum fordringer		111 410	24 542
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 853 311	1 613 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 853 311	1 613 530
Sum omløpsmidler		1 964 721	1 638 072
SUM EIENDELER		1 964 721	1 638 072

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		7 392 160	8 052 096
Sum opptjent egenkapital		-7 392 160	-8 052 096
Sum egenkapital		-7 392 160	-8 052 096
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 237 945	9 462 319
Sum annen langsiktig gjeld		9 237 945	9 462 319
Sum langsiktig gjeld		9 237 945	9 462 319
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 660	76 034
Leverandørgjeld		51 706	64 206
Annen kortsiktig gjeld		63 570	87 609
Sum kortsiktig gjeld		118 937	227 849
Sum gjeld		9 356 882	9 690 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 964 721	1 638 072



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 464788

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 171 702
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GØTEBORGATA 49-51
EIERSEKSJONSSAMEIE
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: 14.05.2025

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, 17.06.2025



Organisasjonsnr: 885 171 702
GØTEBORGATA 49-51
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 629 420	3 624 126
Sum inntekter		3 629 420	3 624 126
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 224 085	3 403 928
Sum kostnader		2 326 775	3 506 618
Driftsresultat		1 302 644	117 508
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 270	30 018
Sum finansinntekter		35 270	30 018
Annen finanskostnad		677 979	560 306
Sum finanskostnader		677 979	560 306
Netto finans		-642 709	-530 288
Resultat før skattekostnad		659 935	-412 780
Årsresultat		659 935	-412 780
Totalresultat		659 935	-412 780
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		659 935	-412 780
Sum overføringer og disponeringer		659 935	-412 780



Organisasjonsnr: 885 171 702
GØTEBORGATA 49-51
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		95 388	9 195
Andre fordringer		16 022	15 348
Sum fordringer		111 410	24 542
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 853 311	1 613 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 853 311	1 613 530
Sum omløpsmidler		1 964 721	1 638 072
SUM EIENDELER		1 964 721	1 638 072
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 392 160	8 052 096



Sum opptjent egenkapital	-7 392 160	-8 052 096
Sum egenkapital	-7 392 160	-8 052 096
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 237 945	9 462 319
Sum annen langsiktig gjeld	9 237 945	9 462 319
Sum langsiktig gjeld	9 237 945	9 462 319
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 660	76 034
Leverandørgjeld	51 706	64 206
Annen kortsiktig gjeld	63 570	87 609
Sum kortsiktig gjeld	118 937	227 849
Sum gjeld	9 356 882	9 690 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 964 721	1 638 072



Organisasjonsnr: 885 171 702
GØTEBORGATA 49-51
EIERSEKSJONSSAMEIE

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. 5443

GØTEBORGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE



Velkommen til årsmøte i GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

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:

14. mai 2025 kl. 18:30, hos Marit G51 H0501.

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 minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. IN ORDNING
8. GEOFENCING AV BAKGÅRDEN
9. MALING AV BENKER I BAKGÅRDEN
10. ENDRING I VEDTEKTER
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i GØTEBORGGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE



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

Gry Sundet, OBOS Eiendomsforvaltning, er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 minst 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 Gry Sundet foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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

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. Årsregnskap 2024 - 5443 Gøteborggt 49-51 Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 90 000



Sak 7

IN ORDNING

Forslag fremmet av:

Lars F. Berrum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lars F Berrum (G49 H0101) «IN ORDNING». Kan vi ta en ny runde med IN ORDNING.? Jeg et personlig ikke helt hva dette innebærer, men finnes en mulighet til å betale ned egen fellesgjeld på leiligheten.

Styrets innstilling

Hva er en IN-ordning?

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) gir deg muligheten til å betale ned din del av boligselskapets fellesgjeld. Med en IN-ordning kan du velge å betale ned gjelden raskere, noe som kan gi økonomiske fordeler på sikt. Hvorvidt det lønner seg å betale ned fellesgjelden avhenger av flere faktorer, inkludert din økonomiske situasjon og planer for fremtiden. Det er flere fordeler ved å betale ned fellesgjelden, spesielt hvis du ønsker å redusere de månedlige utgiftene dine. Ved å betale ned hele eller deler av gjelden, vil du se en direkte reduksjon i felleskostnadene du betaler hver måned. Samtidig må du være klar over at en nedbetaling av fellesgjeld er endelig. Det betyr at dersom du plutselig skulle trenge penger til andre formål, er det ikke mulig å øke fellesgjelden igjen. Nedbetalingen kan ikke reverseres. En leilighet uten fellesgjeld ofte fremstå som mer attraktiv for kjøpere, noe som kan øke verdien ved et fremtidig salg.

Dersom sameiet misligholder låneavtalen med banken, vil hver seksjonseier være ansvarlig for gjelden som følger deres respektive sameiebrøk. Har en seksjonseier betalt ned sin andel av lånet, er seksjonseieren fri for ansvar overfor kreditor.

Info fra OBOS Forvaltning

Sameiet må betale kr 26.500 inkl. mva i honorar dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er 10% inkl. mva av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10.000 inkl. mva og maksimum kr 20.000 inkl. mva pr år.

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsrett eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen, må inngå avtale og betale vederlag pr. innbetaling på kr 2.000 inkl. mva til OBOS.

Styret

OBOS honoraret oppleves som høyt.

Avdragene utgjør grovt regnet kr 1,000 pr mnd. av husleien.

Administrasjonen vil koste kr 25 pr mnd. i husleie.

Det er ikke hensyntatt eierbrøker, men gir et bilde av nivået.



Forslag til vedtak

Saken fremmes uten innstilling fra styret.

Sak 8

GEOFENCING AV BAKGÅRDEN

Forslag fremmet av:

Lars F. Berrum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette gjelder parkeringen av ELSPARKESYKLER i bakgården. Disse lager mye bråk og er ikke statisk fine å ha i bakgården. De blir ofte hentet eller skiftet batterier på om natten, noe som gir enda er bråk. Vi bor såpass nærme vanlig vei at jeg mener vi kan greie oss uten at disse må kjøres helt inn i bakgården. Jeg vet at det ofte er områder det ikke går an å parkere disse syklene på, kanskje det går an å melde dette til Voi Technology Norway AS, Ryde Technology AS, Bolt Services No AS.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Vi har allerede tatt kontakt med de tre tilbyderne for å høre om det er mulig å realisere dette - styret kan ikke garantere at det er mulig.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 9

MALING AV BENKER I BAKGÅRDEN

Forslag fremmet av:

Lars F. Berrum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg forslår å male de i ulike farger.

Styrets innstilling

Benkene er oljet med "båtølje" som gjør trespilene mer motstandsdyktige mot sol, vær og vind. Dette krever mindre vedlikehold, men alternativet lar seg også realisere gjennom dugnader og hagegruppa. Vi må imidlertid sikre at vi bruker en maling med god kvalitet.

Hagegruppa har drøftet dette med flere. Tanken er å bruke fargepaletten på Grünerløkka / Rodeløkka.



Forslag til vedtak

Forslaget vedtas med bruk av fargepaletten på Grünerløkka / Rodeløkka.

Sak 10

ENDRING I VEDTEKTER

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

§ 3-1 RETT TIL BRUK

Ny (10)

Ved utleie av seksjonen over 3 mnd. skal eier registrere leietakerne på VIBBO og sende melding til styret om leieforholdet.

Styrets innstilling

Vi sliter med å få vite hvem som er leietakere i noen få av utleieforholdene. Eier kan enkelt registrere dette i VIBBO, men VIBBO gir p.t. ikke melding til styret om dette. Får vi dette på plass, blir det enklere for oss å holde postkassene ringetablåene oppdaterte.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Vi har fordelt oppgavene mellom oss.

Petter (styreleder har) hovedkontakten med sameiets leverandører av tjenester mht. avtaler / prosjekter.

Erik er kontaktpunkt for nøkler / postkasser / ringeklokke samt Internett / TV.

Marit og Maria er kontaktpunkter for hagegruppa.

Sverre er kontaktpunkt for elbillading.

Innstilling

Vi legger vekt på kontinuitet som gir alle medlemmene erfaring som gjør at de sammen kan fylle vervene på en god måte. Marit og Maria har bl.a. fått i gang en hagegruppe som "får liv" i bakgården vår.

Vi instiller følgelig på at styret gjenvelges.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Petter Hole

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Moen
- Marit Haldar
- Sverre Thorbjørnsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maria Louise Karlsen



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

GØTEBORGGATA 49 – 51 EIERSEKSJONSSAMEIE – Org.nr 887171702

Gårds- og bruksnummer: 227/ 203

Sameiet består av 65 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiet har 41 P-plasser som eies av nærmere definerte seksjoner.

Ansatte: 0

STYRET

Siden forrige ordinære årsmøte har styret disse medlemmene:

- Petter Hole (leder), Gøteborggata 51
- Erik Moen, Gøteborggata 49
- Marit Haldar, Gøteborggata 51
- Sverre Thorbjørnsen, Gøteborggata 51
- Maria L. Karlsen (vara), Gøteborggata 49

Maria deltar på alle styremøtene.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

FORSIKRING

Sameiet er forsikret i IF SKADEFORSIKRING - polisenummer 5454430.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer:

- begrense skadeomfanget [f.eks. stenge hovedkranen] og prøve å kartlegge årsaken
- melde skaden meldes til *forsikringsavdelingen i OBOS* på: Telefon 02333 eller e-post forsikring@obos.no
- OBOS melder skaden til IF, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at
- kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av IF.
- melde skaden til styret umiddelbart - ved akutte hendelser: Bruk telefon!!
- sørge for at styret deltar ved befaringen med IFs skadetakserer

Egenandelen er kr 10 000 ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Eiere / leietakere skalha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

STYRETS ARBEID 01.01.2024 t.o.m. 16.02.2025

•



Gjennomførte fysisk Årsmøte som ble holdt hjemme hos Marit i G51.

Tusen takk til Marit for å ha stilt hjemmet til disposisjon for oss!

- Holdt 5 styremøter (34 saker er behandlet)
- Hatt 1 budsjettmøte med forvalteren vår
- Publisert 59 nyheter på VIBBO i 2024.
- Publisert 5 nyheter på VIBBO i 2025.
- Mottatt / Svart på 270 meldinger på VIBBO i 2024.
- Mottatt / Svart på 18 meldinger på VIBBO i 2025.
- Publisert 2 innlegg om bakgårdsfesten og julegrantenning på FACEBOOK.
- Har jevnlig dialog med Renovasjon når de ikke "leverer".
- Har jobbet med å bedre leveransen av vaktmester fra COOR og fått tilbud fra andre som alle har vært dyrere.
- Har fulgt opp reparasjon av heisene i G49 og 51 ved heisstans.
- Har DEFA / CLOUDCHARGE mht. feil og innmelding av nye brukere.
- Har funnet fram til AARSETH BOLIGVENTILASJON som kan bistå oss når Villavent enheten på kjøkkenet havarer.
- Har ikke lyktes med å finne fram til en portleverandør gjennom LÅSSETERET mht. utredningen av lukkingen av bakgården, *men* det er ikke lagt på is. Andre prosjekter *har både fått og kan få høyere* prioritet.
- Har fått juridisk bistand fra OBOS for å få avsluttet et leieforhold der leietakerne drev en virksomhet som var uforenelig med et bofellesskap.
- Bistått eiere med teknisk dokumentasjon i forbindelse med oppussing.
- Bistått eiere i forbindelse med utbedringer som er sameiets ansvar.
- Bistått eiere i forbindelse med utbedringer som er eiers ansvar.
- Har sjekket overvåkingen i forbindelse med tyverier fra garasjen.
- Har behandlet 3 nabovarsler (1 i 2024 og 2 i 2025) relatert til rehabiliteringen av Gøteborggata 38, 42, 44 og Stockholmsgata 25 til studentboliger.
- Vi følger med på kWh prisen fra ENTELIOS og reduserte prisen for elbillading til kr 2 pr kWh. Prisen er holdt stabil gjennom vinteren.
- Avtalen om sommervedlikehold ble sagt opp – vi fikk oss HAGEGRUPPE!

HAGEGRUPPA

Marit og Maria fikk i gang denne gruppa! Takk til alle som har bidratt på «fast og løs» basis! Gruppa har:

- ryddet i plantekassene våre og plantet nye vekster
- fått på plass nye plantekasser med blomster
- montert og plassert ut nye bord og benker
- arrangert bakgårdsfest
- arrangert julegrantenning

NØKKELSANERING

Erik jobber på med denne:

- 20 av 65 leiligheter har informert Erik om hvilke nøkler de har.



- 12 nøkler er stengt ute fra sameiet.
- Husk at om en nøkkel dukker opp igjen, kan vi åpne den igjen

COOR

Leveransen består av vaktmester og tjenester fra underleverandører mht. *Renhold og vintervedlikehold*. Leveransene fra underleverandørene holder mål, mens vaktmestertjenesten fungerer dårlig - vi må mase på tjenester som "skal gå av seg selv". Vi har fått flere tilbud på vaktmestertjenester, men disse har vært en god del dyrere enn det vi har i dag; så vi valgte å ikke skifte ut Coor ennå. Arbeidet med å finne fram til en ny leverandør fortsetter imidlertid i 2025.

DUGNAD

Vårdugnad ble gjennomført container (RAGN-SELLS) og "kasteamnesti". Ellers har nå mange gjort en ekstra innsats for alle de som bor her:

- Bakgården ryddes for hensatt søppel.
- Søppelrommet ryddes når Renovasjon ikke har "levert".
- Søppelrommet ryddes når det settes ut avfall som ikke skal leveres der.
- Det ryddes i pappesker som ikke er brettet sammen.
- Smeltevann i garasjen fjernes med vannsugeren vår.
- Det ryddes snø foran inngangsdørene for å sikre at de går i lås.
- Dørpumper justeres og låser smøres.
- Sandkassa ryddes for hundeaavføring.
- Innkjøringen til garasjen ble ryddet og strødd inklusiv øvre del av Gøteborggata for å få bedre framkommeligheten.

RENOVASJON

Vi klager til Renovasjon når de svikter som følge av sykdom / framkommelighet. Vi legger til rette for midlertidig bruk av søppelposer når dette skjer - BRUK DISSE! Renovasjon tar med seg alt når de kommer.

NABOHJELP

Vi er flinke til å låne ut P-plasser til naboer som trenger dette når de får besøk. Det lånes også ut litt verktøy. Vi er flinke til å ta vare på nøkler som glemmes i låser / mistes slik at de ikke blir stjålet, men levert tilbake (er det en lloq nøkkel på nøkkelknippet; finner vi eieren). Vår eldste beboer ga seg ut på en litt for sen kveldstur og ble godt tatt vare på av Iris i G49. Sammen fikk vi beboeren tilbake i leiligheten og fikk varslet slekta.

GJENBRUK

På Facebook sidene våre, ser vi at ulike ting tilbys gratis til naboene.

FACEBOOK

Vi er flere administratorer, men Monica i G51 "passer" på disse sidene.

VIBBO

Sameiet har 126 beboere, 103 kan varsles på e-post, 109 på SMS og 22 på app.

Vi oppfordrer de 15 eierne som ikke har logget seg på VIBBO, til å gjøre dette nå.



Vi bruker VIBBO til all kommunikasjon - ikke bruk SMS eller epost. Dette gjør det enkelt for styremedlemmene å ta opp tråden hvis den som følger opp ikke er tilgjengelig.

Registrering av beboere:

- Eiere kan bare registreres eller fjernes etter salg av OBOS.
- Eiere kan selv registrere / avregistrere sine leietakere på VIBBO.
- Husk å informere styret om endringer i leieforhold mht. merking av postkasse / ringeklokke.

UTLEIE

Mange eiere som leier ut er nå flinke til å gi beskjed om endringer i leieforholdene. Men vi får *ikke* denne informasjon fra alle som leier ut. Dette må disse eierne ta tak i.

POSTKASSER

Disse "synger på siste verset". Det er lett å åpne hele rader både i 49 og 51. Dette er resultatet av over 20 års bruk og innbrudd. Vi har bestilt 15 skilt i perioden.

Vi får for få meldinger om utleie, noe som gjør at oppdateringen baserer seg på midlertidige oppklippede lapper og tusjmerking. Tungvint med andre ord, samtidig som postkassene ikke blir sende spesielt bra ut.

DUEPLAGEN I G49

Anticimex har satt opp «pigger», men dette er ikke nok. Anticimex har forslått å «pakke» verandaene inn med finmasket netting. Dette er ikke spesielt estetisk («høysikkerhetsfengsel» følelse) og kostnaden er meget høy.

Vi forsøker med å henge opp DVD / CD plater som gir blinkende gjenskinn av lys som duene skal skremmes av.

BRANNALARMER

Vi har hatt to alarmer som er utløst ved å trykke på 2 av brannmelderne i G49 og en falsk alarm fra brannmelderen i søppelrommet. De to første kan ha vært knyttet til «fest og moro» og / eller et spesielt utleieforhold i G49. Den siste kan ha blitt utløst av en støvsky når søppel ble kastet.

BILREPARASJON I GARASJEN

Dette foregår fortsatt og er knyttet til et enkelt utleieforhold (utleier bor ikke i sameiet). Dette er ikke tillatt i hht. vedtektene.

VEDLIKEHOLD 2024

ALT I GLASS

Har i 2024 skiftet ut / reparert vinduer i G49 og G51. Dette arbeidet fortsetter i 2025.

CAVERION

Har gjennomført Årskontroller og gjort eventuelle reparasjoner av ladeanlegget for el-biler, brannalarmanlegget og felles ventilasjonsanlegg. I 2024 har de montert ny belysning i bakgården langs hekken mot naboeiendommen.

I 2024 har de skiftet noen av takviftene og funnet / reparert en jordfeil.

I 2025 skal de skifte ut mini-brannalarmsentralen i G49 U01 gangen og bytte en brannmelder i G49 U0103.

OSLO HEISKONTROLL

Uavhengig kontroll av heisene er gjennomført. Avvikene de fant ble meldt til KONE.



KONE

Årlig kontroll / service / utbedringer etter heiskontroll og ved heisstans er gjennomført.

NASSAU / NORPORT

Årlig kontroll / service av garasjeport er gjennomført.

LÅSSENERET

Service / kontroll / utskifting av låser og dørpumper er gjennomført.

DEFA / CLOUDCHARGE

Anlegget har noen problemer i perioder, men er stabilt i forhold til mange andre, men de har nå noen utfordringer ifølge Caverion. Et godt brukergrensesnitt for administrasjon er fremdeles ikke på plass. De skiftet betalingsleverandør til STRIPE som dessverre ikke har en løsning for e-faktura pt.. Dette innebærer at faktura kommer på Email – ikke blokker avsender og marker dette som et forsøk på bedrag.

TAGGING

Dette be fjernet våren 2024 og det blir en ny runde våren 2025.

Sen høst / vinter / tidlig vår er perioder da det er for kaldt til å fjerne tagging.

VEDLIKEHOLD 2025 - 2050

Styret arbeider for å sikre sameiernes verdier gjennom et godt vedlikehold av utvendige og innvendige fellesarealer / - installasjoner. Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

Vi har noen problemer som følge av dårlige byggetekniske valg, men vi er nå hovedsakelig *over i en fase med normalt vedlikehold* av et bygg som nå har blitt 22 år gammelt. Nedenstående gir en grov oversikt over kommende vedlikehold basert på dette:

20?? VIKTIG

- Rehabilitering av garasjegulv og søyler – fuktgjennomtrenging til G49 U02 Næring
- Rehabilitering av trefasaden – de mest værutsatte delene er modne for utskifting
- Rehabilitering av verandaene med murbrystning.
- Rehabilitering av et sluk i bakgården ved G51 (ved oppgangen)
- Rehabilitering av skifertrappen
- Utskifting av belysning i fellesarealene

20??

- Veranda G49 H0404: Utbedre fuger rundt slukene.
- Veranda G49 H0403: Sjekke flislegging.
- G49 svalgang – kontroll av fuge G49 H05 og membran på svalgangstak.

20??

- Kontroll / Rehabilitering av soilrørens utluftingskanaler.
- Stenging av bakgård - nye porter og porttelefonlegg.



- Utskifting av postkasser.
- Rehabilitering av sandkassen (ny sand).
- Reparasjon av luftventiler med feil fall / beslag.
- Rehabilitering av «pumperom».

2028

Dette tidsestimatet er basert på forventet levetid.

- Taktekking
- Taktekking ventilasjonshus

2049

Dette tidsestimatet er basert på forventet levetid.

- Tekking av verandaer og gulv i inntrukne etasjer - G49 H4/5 og G51 H5.

"NYTTIG Å VITE"

VIBBO

Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du:

- *Oversikt* over din bolig og felleskostnader
- *Nyheter* publiseres her av styret
- *Meldinger* kan sendes til styret og styret kommuniserer direkte med enkelte eller grupper her.

Bruk denne kanalen; *ikke* mail / SMS. Dette sikrer at hele styret kan følge en sak fra A til Å.

Oppslag brukes til informasjon fra beboerne om tapt / funnet, oppussing som gir støy mm..

Tema inneholder informasjon om bl.a. Avfall, Brann, Bredbånd, EL-bil lading, Nøkler, mm..

FACEBOOK

Sameiet har en lukket gruppe her med 86 medlemmer. Denne kanalen brukes i forbindelse med lån av ledige P-plasser, tapt / funnet, lån av verktøy mm..

BREDBÅND

NEXTGENTEL er sameiets leverandør av fibernett:

- Kapasitet 100/100 som ligger i husleien - er spesifisert på fakturaen.
- Avtalen er fornyet for nye 3 år i 2022
- Du kan i tillegg kjøpe økt kapasitet på netjtjenesten og ulike TV-pakker.
- Kundetelefon 21 49 55 89 <https://www.nextgentel.no/>
- NEXTGENTEL har også en APP som er nyttig for testing av ruterene.
- NB! En ruter «lever» i 3 til 5 år: Gratis utskifting hos NextGenTel.
- Ved oppussing, må du passe på å *ikke* skade koblingsboksen og / eller fiberkabelen. Nettet kan da falle ut og i verste fall kan anlegget bli skadet.
- Flytter du, skal du gi NEXTGENTEL relevant informasjon om ny eier.



ELBILLADING

Infrastrukturen DEFA ladere og CLOUDCHARGE for styring, faktura mm..

- DEFA lader / montering bestilles hos styret som fakturerer eier av P-plassen i etterkant av installasjonen.
- CLOUDCHARGE tjenesten har et grunnabonnement som faktureres hver måned.
- CLOUDCHARGE sender feilmeldinger til styreleder for rask utbedring av feil.
- STRIPE er nå CLOUDCHARGES betalingsløsning, som ennå *ikke* har e-faktura.
- kWh prisen som fastsettes av styret (ref. vedtektene), er p.t. kr 2,00.
Den skal dekke forbruket, årskontroll og vedlikehold av anlegget.

ELEKTRISK KRAFT

Fellesanlegg får strøm fra ENTELIOS med OBOS-avtale som gir en lav kWh pris.

Strøm til leilighetene er *ikke* en del av denne avtalen. AMS måleren din rapporter forbruket ditt direkte til strømleverandøren din. Du slipper å lese av målerstanden manuelt – all informasjon fins digitalt hos din strømleverandør.

Ved salg eller utleie av boliger skal du:

- informere leverandøren din om dette for å få til en sømløs overgang / forhindre stenging.
- utarbeide en energiattest for boligen din hos www.energimerking.no.

BRANNALARM

Vi har direkte varsling til brannvesenet fra heisene, oppgangene, garasjen, leilighetene og næringsseksjonen.

- Brannsentralen varsler feil med SMS til styreleder – slik rettes de raskt.
- De røde blinkene lysene i sensorene er en «selvtest» som forteller at alt er OK!
- Du kan ikke koble fra sensoren fordi alarmen da slutter å virke i hele etasjen din.
- Tomgangskjøring / bilreparasjon i garasjen er forbudt.

VENTILASJON - FELLESAREALER

Dekker garasjen, søppelrom og boder. Anlegget har varmegjenvinner.

Driftstiden er mandag til søndag fra 07 til 22 pga. støyutslippet i bakgården.

VENTILASJON LEILIGHETER

Leilighetene har denne ventilasjonsløsningen:

- Undertrykksventilasjon som skal forhindre fuktskader / oppvekst av sopp.
- Avtrekksviftene står på taket og trekker kontinuerlig frisk luft inn gjennom veggventilene.
- Viften din styres av VILLAVENT panelet som står over komfyren på kjøkkenet.
- VILLAVENT har innstillingene stor prikk gir ekstra ventilasjon på badet, liten prikk betyr grunnventilasjon og trinn 1 – 3 ekstra avtrekk på kjøkkenet.
- Fettfilteret skal rengjøres 2 ganger i måneden.
- Tobakks- og grillrøyk trekker lett inn som følge av denne løsningen – **VIS OMTANKE!**
- Ved oppussing og ombygging skal denne løsningen videreføres.



VARMTVANNBEREDER

Leilighetene har en varmtvannsbereder hver. Disse er fra byggeåret 2002 og har en levetid på 25 år. Dette innebærer at:

- eier / leietaker er ansvarlig for tilsyn
- eier er ansvarlig for utskifting
- ved utskifting skal rørleggeren din montere vannstoppventil og vannsensorkabel.

NØKLER / LÅSER OG GARASJEPORÅPNER

Hoveddører - ILOQ

Digitale nøkler / låser gir adgang til sameiet (hoveddører, garasje og bodanlegg). Si ifra hvis du mister en ILOQ nøkkel; så kan vi sperre den for adgang til sameiet.

Leilighetene

Nøklene og låsen i leiligheten er du selv ansvarlig for.

Garasjeportåpner

Denne bestilles via styret og kodes av styret.

Portåpneren er batteridrevet, så du må skifte batteri med jevne mellomrom.

Mister du portåpneren eller den blir stjålet, må du informere styret slik at vi får kodet om anlegget og alle garasjeportåpnerne.

VINDUER

Vi har hengslede vinduer som vipper opp. Her er noen tips som gir vinduene lang levetid:

- «12 timer åpent skal etterfølges av 12 timer lukket».
- Rengjør glass, rammer og karmen minst 2 ganger i året innvendig og utvendig.
- Smør alle hengsler, lukke-, låse- og dreiebeslag en gang i året med olje f.eks. symaskinolja eller WD 40.
- Kontroller skjøter og tetninger årlig. Dra over tetningslisten med en klut fuktet med litt silikonbasert pleieprodukt for å holde de myke.
- Trevinduer må males med jevne mellomrom – solvendte fasader krever hyppigere maling.
- Om vinteren kan det komme kondens på soveromsvinduene. Luft ut og tørk av kondensen på vindu og karm. Slik unngår du mugg og råte.

GARASJEGULV

Fellesgarasjer bygges i Norge uten noen form for drenering. På spørsmål om hvorfor, får vi to dårlige unnskyldninger:

- det vil kreve en kum med oljeavskiller
- avrenningen kan bli for stor for det kommunale avløpssystemet

I vinterhalvåret får vi inn mye snø, is og slaps som inneholder salt som tærer på betongen og armeringen. 1 bil som ikke har blitt kostet for snø kan legge igjen over 100 liter med smeltevann!

Derfor må vi koste av bilene og ta en liten runde med kosten / skrapa i hjulbuene før vi kjører inn.



HMS

Målet er et trygt og trivelig bomiljø som ikke belaster det ytre miljøet. HMS ansvarlig er styrets leder.

HELSE

- Leilighetene har livsløpsstandard og adkomst kan skje med heis.
- Fargene i ganger og oppganger tilfredsstiller kravene til universell utforming.
- Leilighetene undertrykksventilasjon.
- Dyrehold er tillatt. Hunder skal føres i bånd i fellesarealene bakgården skal ikke brukes som «toalett» for dyrene.

MILJØ

Avfall kildesorteres og deponeres iht. kommunale regler. I søppelrommet leverer vi:

- Papp / papir NB! Pappesker skal brettes sammen uansett størrelse!
- Plast skal legges i de lilla avfallsposene fra renovasjonsetaten.
- Matavfall skal legges i de grønne avfallsposene fra renovasjonsetaten
- Restavfall som legges i vanlige plastposer

Alt annet avfall skal vi levere til:

- Returpunkter (containere) for glass / metall og fra 2025 rene klær / sko / tekstiler
- Miljøstasjon Sofienbergparken
- Brobekk Gjenbruksstasjon som også tar imot bygge- og hageavfall.

Avløper tilknyttet kommunalt nett der kloakken renses ved «VEAS». Matfett kan tette avløpsrør, fordi det herder i rørene. Dette forbygges ved å helle fett på en plastflaske eller fjerne fett med tørkepapir og kaste dette i avfallet.

Ventilasjonsanlegget som dekker fellesarealet, har varmeveksler.

Belysningsstyres av lys- / bevegelsesfølere for å redusere strømforbruket.

SIKKERHET – BRANN

Vi har direkte varsling til brannvesenet fra fellesarealer, heis, leiligheter og næringsseksjon. Her er litt nyttig informasjon:

- Du har ikke lov til å koble fra felles brannalarm.
- Har du en lokal brannalarm i tillegg, må du skifte batterier årlig.
- Vinduer mot svalgangene er brannvinduer med spesialglass.
- Noen vinduer mot svalgangene kan ikke åpnes av brannvern hensyn.
- Du skal kontrollere brannslangen på kjøkkenet årlig.
- Pulverapparatet skal også kontrolleres årlig; husk å snu de minst 4 ganger.
- Trappeløpene har brannventilasjon som skal holde de fri for røyk.
- Dørene til svalgangene og dørene i kjelleren skal alltid være lukket, fordi de er branndører.
- Fellesarealer skal holdes fri for sykler, barnevogner, møbler og søppel.



- Hvis du svir maten: drukner du den i vann, «maks-er» du avtrekket og åpner alle vinduene.
- Hvis frityren tar fyr; legger du på grytelokket for å kvele brannen.
- Brenner det; slukker du med brannslangen eller pulverapparatet.
- ALLE SKAL RØMME BYGGET NÅR BRANNALARMEN GÅR.
- MØTEPlass ER DÆLENENGGATA 23 (utenfor G51; bakgården ligger oppå garasjen).
- BLI I LEILIGHETEN HVIS RØMNINGSVEIEN ER BLOKKERT.

SIKKERHET – HEIS

Respekter maksimal vekt som anvist i heisen. Ikke lemp tunge ting inn – dette er en personheis ikke vareheis. Kontakt KONE HEIS Vakttelefon (24/7) hvis du sitter fast i heisen..

SIKKERHET – TYVERI

Forebygging av tyveri:

- Ikke slipp inn uvedkommende
- Garasje- og bodanlegget er TV-overvåket for å forebygge skadeverk / tyveri.
- Beboerne er ansvarlige for at ytterdører og garasjeporten holdes lukket.
- Garasjeportåpnere skal ikke oppbevares i bilen.
- Nøkler skal IKKE legges i postkassen for utlevering / innlevering.
- Bruk nøkkeltjenesten hos Seven Eleven på Carl Berners Plass.

SIKKERHET – DUGNADER

Arbeidet er begrenset til ufarlige oppgaver som ikke krever spesiell kompetanse.

HMS AVVIK

Disse meldes styreleder vi VIBBO som:

- Oppretter styresak ved behov.
- Tilkaller håndverkere ved akutte hendelser på vegne a sameiet eller sameieren.
- Følger opp saken til den er lukket.
- Informerer om hendelsen og framdrift i arbeidet på VIBBO.



GØTEBORGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 885 171 702, KUNDENR. 5443

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 612 879	3 600 742	3 635 000	3 635 000
Ladeinntekter EL-bil		10 291	0	0	0
Andre inntekter	3	6 250	23 384	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 629 420	3 624 126	3 635 000	3 635 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-10 727	-9 760	-12 000	-12 480
Forretningsførerhonorar		-133 465	-126 925	-133 000	-139 650
Konsulenthonorar	7	-27 491	-40 749	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-704 960	-1 928 729	-880 000	-890 000
Forsikringer		-272 124	-248 754	-275 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-555 254	-476 383	-600 000	-685 750
Energi/fyring		-129 033	-177 414	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 719	-121 385	-160 000	-166 400
Andre driftskostnader	10	-255 313	-273 830	-353 000	-366 040
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 326 775	-3 506 618	-2 795 690	-2 973 010
DRIFTSRESULTAT		1 302 644	117 508	839 310	661 990
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 270	30 018	0	0
Finanskostnader	12	-677 979	-560 306	-595 000	-595 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-642 709	-530 288	-595 000	-595 000
ÅRSRESULTAT		659 935	-412 780	244 310	66 990
Overføringer:					
Udekket tap		0	-412 780		
Reduksjon udekket tap		659 935	0		



GØTEBORGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 885 171 702, KUNDENR. 5443

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		95 388	9 195
Forskuddsbetalte kostnader		16 022	15 348
Driftskonto OBOS-banken		1 022 111	821 464
Driftskonto OBOS-banken II		1 565	0
Sparekonto OBOS-banken		829 617	792 048
Sparekonto OBOS-banken II		18	18
SUM OMLØPSMIDLER		1 964 721	1 638 072
SUM EIENDELER		1 964 721	1 638 072
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-7 392 160	-8 052 096
SUM EGENKAPITAL		-7 392 160	-8 052 096
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 237 945	9 462 319
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 237 945	9 462 319
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 337	45 632
Leverandørgjeld		51 706	64 206
Påløpte renter		3 660	58 999
Påløpte avdrag		0	17 035
Annen kortsiktig gjeld	15	22 233	41 977
SUM KORTSIKTIG GJELD		118 937	227 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 964 721	1 638 072
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 25.03.2025

Styret i Gøteborggata 49-51 Eierseksjonssameie

Petter Hole /s/

Erik Moen /s/

Sverre Thorbjørnsen /s/

Marit Haldar /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	3 238 248
Felleskostnader næring	169 788
TV/Internett	141 960
Garasje	85 116
Næring til gode	-22 233
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 612 879

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Nøkler	6 250
SUM ANDRE INNETEKTER	6 250

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 727.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-26 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-678
SUM KONSULENTHONORAR	-27 491

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-84 204
Drift/vedlikehold VVS	-9 686
Drift/vedlikehold elektro	-198 100
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-137 219
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 725
Drift/vedlikehold brannsikring	-129 122
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 590
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 314
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-704 960

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-354 150
Feieavgift	-1 360
Renovasjonsavgift	-199 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-555 254

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 506
Datautstyr	-950
Annet driftsmateriale	-1 798
Vaktmestertjenester	-89 888
Renhold ved firmaer	-120 014
Snørydding	-29 165
Andre fremmede tjenester	-4 284
Trykksaker	-153
Andre kontorkostnader	-400
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-3 839
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 266
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-255 313

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	34 177
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 093
SUM FINANSINNTEKTER	35 270

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-677 932
Renter på leverandørgjeld	-47
SUM FINANSKOSTNADER	-677 979

NOTE: 13**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: 14**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023

-9 496 287

Nedbetalt tidligere

33 968

Nedbetalt i år

224 374

-9 237 945**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-9 237 945**

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Næring til gode 2024

-22 233

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-22 233**

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GØTEBORG GATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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

2025-03-25 20:17:48 UTC



Penneo DokumentID: DTCVY-LGJLW-37WEO-OYUJJ-EAHD7-ZC1E1

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

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. Sameie.pdf 26 av 28 Årsregnskap 2024 - 5443, Gateborggt 49-51



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 5443 Selskapsnavn: GØTEBORGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE

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.