



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 091 342
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34
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: 24.04.2025

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, 15.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983091342

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 | | 1 146 420 | 1 017 414 |
| Sum inntekter | | 1 146 420 | 1 017 414 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 45 640 | 45 640 |
| Annen driftskostnad | | 757 319 | 814 160 |
| Sum kostnader | | 802 959 | 859 800 |
| Driftsresultat | | 343 461 | 157 614 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 32 378 | 24 333 |
| Sum finansinntekter | | 32 378 | 24 333 |
| Annen finanskostnad | | 187 183 | 174 532 |
| Sum finanskostnader | | 187 183 | 174 532 |
| Netto finans | | -154 805 | -150 199 |
| Resultat før skattekostnad | | 188 656 | 7 415 |
| Årsresultat | | 188 656 | 7 415 |
| Totalresultat | | 188 656 | 7 415 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 188 656 | 7 415 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 188 656 | 7 415 |



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 | | | |
| Andre fordringer | | 29 749 | 34 139 |
| Sum fordringer | | 29 749 | 34 139 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 958 439 | 822 008 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 958 439 | 822 008 |
| Sum omløpsmidler | | 988 188 | 856 147 |
| SUM EIENDELER | | 988 188 | 856 147 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 1 448 233 | 1 636 889 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 448 233 | -1 636 889 |
| Sum egenkapital | | -1 448 233 | -1 636 889 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 413 822 | 2 439 027 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 413 822 | 2 439 027 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 413 822 | 2 439 027 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 989 | 19 015 |
| Leverandørgjeld | | 21 610 | 30 307 |
| Annen kortsiktig gjeld | | | 4 687 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 22 599 | 54 009 |
| Sum gjeld | | 2 436 421 | 2 493 036 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 988 188 | 856 147 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 398851

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 091 342
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34
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: 24.04.2025

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, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 983 091 342
BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 146 420 | 1 017 414 |
| Sum inntekter | | 1 146 420 | 1 017 414 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 45 640 | 45 640 |
| Annen driftskostnad | | 757 319 | 814 160 |
| Sum kostnader | | 802 959 | 859 800 |
| Driftsresultat | | 343 461 | 157 614 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 32 378 | 24 333 |
| Sum finansinntekter | | 32 378 | 24 333 |
| Annen finanskostnad | | 187 183 | 174 532 |
| Sum finanskostnader | | 187 183 | 174 532 |
| Netto finans | | -154 805 | -150 199 |
| Resultat før skattekostnad | | 188 656 | 7 415 |
| Årsresultat | | 188 656 | 7 415 |
| Totalresultat | | 188 656 | 7 415 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 188 656 | 7 415 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 188 656 | 7 415 |



Organisasjonsnr: 983 091 342
BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34

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 | | | |
| Andre fordringer | | 29 749 | 34 139 |
| Sum fordringer | | 29 749 | 34 139 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 958 439 | 822 008 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 958 439 | 822 008 |
| Sum omløpsmidler | | 988 188 | 856 147 |
| SUM EIENDELER | | 988 188 | 856 147 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 1 448 233 | 1 636 889 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 448 233 | -1 636 889 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum egenkapital | -1 448 233 | -1 636 889 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 413 822 | 2 439 027 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 2 413 822 | 2 439 027 |
| Sum langsiktig gjeld | 2 413 822 | 2 439 027 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 989 | 19 015 |
| Leverandørgjeld | 21 610 | 30 307 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 687 |
| Sum kortsiktig gjeld | 22 599 | 54 009 |
| Sum gjeld | 2 436 421 | 2 493 036 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 988 188 | 856 147 |



Organisasjonsnr: 983 091 342
BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34

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. 5523
BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34

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:

24. april 2025 kl. 16:00, Oppsal Samfunnshus Rom 207.

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.

Annen informasjon om sameiet

Klausuler

Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Likevel er seksjonen klausulert med at den kun kan rådes rettslig over av personer over 55 år eller personer med funksjonsnedsettelse med behov for tilrettelagt leilighet m/heis eller garasje.

Oslo Kommune har tildelingsrett. Når seksjonen har mottatt høyeste bud ved salg varsles dette skriftlig til Oslo kommune ved Bydel Østensjø. Personer som da står på venteliste hos Bydel Østensjø gis anledning til å tre inn i kjøpekontrakten på samme vilkår som kjøper. Bydel Østensjø skal innen 15 dager underrette selger/styret i sameiet, om de har personer som ønsker å tre inn i kjøpekontrakten.

Skjøte på seksjonene (ved salg) kan ikke tinglyses uten samtykke fra Oslo kommune ved Bydel Østensjø.

Seksjonseierne har forkjøpsrett ved å tre inn i kjøpekontrakten på samme vilkår som kjøper, men kan kun eie én seksjon. Oslo kommune har forkjøpsrett i ti – 10 – år fra 1.1.2021, men kan ikke eie mer enn 10% av seksjonene i sameiet.

Se forøvrig sameiets vedtekter for utfyllende informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid.

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet kjøper vaktmestertjenester av firmaet Vaktmester Andersen AS. Tjenesten er inkludert renhold av fellesarealer.

Parkering.

Det følger én plass til hver leilighet i felles garasjekjeller.



Nøkler/skilt

Nøkler bestilles av firmaet Sikkerhet og Design (Bergersen) via styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles via styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86662875. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger har minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, Miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forholdt 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl. LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Boligsameiet Oppsalveien 34 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Vel salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerkeing.nokan seksjonseieren utarbeidet energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 Nye led-lys i trapperom

2016 Støyskjerm mot T-banen malt

2017 Skiftet lysarmatur i garasjen

2017 Trapperommet er malt.

2018 Skiftet utelamper på svalgangene



2018 Reparert varmekabler ned til garasjen

2019 Varmekabler i adkomstvei

2021 Opparbeidet ny uteplass + møbl.

2021 Nye utgangsdører i alle leiligheter

2022 Nytt tak m/beslag og takrenner

2022 Maling og beising – Maling av fasade på hele bygget.



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. Forslag angående utleie av garasjeplass
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valgkomiteens innstilling til Årsmøte 24.april 2025

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34



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
[Navn] 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 [Navn] 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. 5523 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 5523 Revisjonsberetning.pdf
- 3. Årsrapport 2024.pdf
- 4. Kommentarer årsregnskap 24 og budsjett 25.pdf

Sak 6

Forslag angående utleie av garasje plass

Forslag fremmet av:
Lars Elton

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Det skal være mulig å leie ut sin garasje plass kun til andre i sameiet eller familie.



Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-

Sak 8

Valgkomiteens innstilling til Årsmøte 24.april 2025

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roy Webjørnsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell Nilsen

Valg av 1 valkomite Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valkomite:

- Morten Nord

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf



Styrets årsrapport

Årsberetning 2024 – Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 formelle styremøter i perioden og flere uformelle møter rettet mot enkeltsaker og større prosjekter. I tillegg har det vært kommunikasjon mellom styremedlemmer på telefon, SMS og epost i hastesaker.

Styret har bestått av styreleder Heidi Rygh, styremedlemmer Astrid Larsen og Morten Nord samt varamedlem Kari Lislerud Smebye. Morten Nord trakk seg fra styret på høsten og etter digitalt ekstraordinært årsmøte (oktober 2024), ble Kari Lislerud Smebye styremedlem og Kjell Nilsen varamedlem. Varamedlemmer ble innkalt til alle møter.

Styremedlemmer deltok på kurs arrangert av OBOS, 12.03. og 23.09.2024.

Vedtekter

Endring av vedtekter, en sak under siste årsmøte, har blitt fulgt opp. Arverekkefølgen er nå tatt inn i vedtektene og prioriteringsrekkefølgen. Arvinger har dermed første rett til å overta seksjonen i følge sameiets vedtekter. Østensjø bydel er informert om endring i vedtektene.

Vedlikehold

Firma Aktiva Takst AS utarbeidet en tilstandsrapport med 10 års vedlikeholdsplan som ble gjennomgått med styret 7.11.2024. Det er i hovedsak 2 områder som styret har hatt fokus på: betongskader og inngangsdører/svalgangsdører uten forskriftsmessig brannklassifisering.

Betongskader – Etter kyndig vurdering av fagmann viser det seg at stikkprøver av betongen på balkongene/yttervegger og konsoller og utbedring av skader ikke er så påkrevet som først antatt. Dette vil likevel følges opp i 2025.

Svalgangsdører – Det ble avdekket at det er montert inngangsdører til boligene i 2021 som ikke er forskriftsmessige. Styret søkte råd hos Huseierne som anbefalte kontakt med advokat. Daværende styre hadde ikke forutsetninger for å kunne vurdere om dørene var godkjent for aktuell bruk. Saken er fortsatt under behandling hos advokat. Fred Løvstad og Kjell Nilsen som i flere år har vært med i styret for sameiet, bistår det nåværende styret med saken. Gjennom Gjensidige er det søkt om rettshjelpsdekning.

I vedlikeholdsplanen er det videre anbefalt å vaske balkonger for å fjerne begroing og avskallet betong. I garasjen bør det etableres hulkil for å hindre videre saltinntrengning i bunn av vegger. Rundt trappeløpet bør det dreneres så ikke vann trenger inn.

Radonmåling ble gjort i samarbeid med Radonmannen i november til januar. Resultat av målingene viser at det ikke er behov for å iverksette tiltak.

Styret ønsker å påpeke overfor seksjonseierne at styret har ansvar for bygget i sin helhet med felles utvendige arealer. Den enkelte eier av seksjonen har derimot ansvar innvendig for vedlikehold av privat område som for eksempel å skifte batterier, måke snø av balkonger, rengjøring av kjøkkenvifter med mer.

Økonomi

Sameiets økonomi er grei med et lån på ca. kr 2,4 mill.

Styret har sett seg nødt til å øke husleien en gang med 10% fra 1.01.2025. Dette er på grunn av økte vedlikeholdsutgifter med tiltak i vedlikeholdsplanen for de neste 10 årene.

Når det gjelder konkrete tall henvises til regnskapet i årsmeldingen.

Drift



Styret besluttet å skifte vaktmestertjenester fra Bygårdservice AS til firmaet

Vaktmester Andersen som da overtok den daglige vaktmestertjenesten 1.03.2024. Det har vært møter mellom representanter for styret og vaktmestertjenesten for å presisere innholdet i avtalen om vaktmestertjenesten, avklare misforståelser og problemer med blant annet snømåking og strøing i vinter.

Etter en helhetlig vurdering aksepterte styret tilbudet om fornyet kollektiv avtale med Telia Dette er en grunnpakke som blant annet inkluderer TV og internett. Den nye kontrakten ble aktivert 1.09.2024 og har en varighet på 3 år.

HMS tiltak har blitt fulgt opp fortløpende slik loven krever blant annet med kontroll av elektriske- og brannvarslingsanlegg.

Det har også i perioden vært flere større og mindre reparasjoner med heisen.

Vindeltrappen ved enden av bygget er spylt og vasket og takrenner renset.

Sosiale tiltak

St. Hansaften inviterte styret til felles sammenkomst ved uteplassen. Det ble servert pizza, kake, mineralvann og kaffe. Det var god oppslutning om tiltaket.

Det er opprettet et felles privat bibliotek med bokhylle plassert i mellomgangen ved strømskapene. Ordningen er slik at har en ferdigleste bøker, kan disse doneres til biblioteket og settes i bokhyllene. Andre kan låne og returnere etter lesing.

Styret inviterte til julebord på Østensjø Havn 6.12.2024 med tilbud om skyss/følge ved behov. Det var god oppslutning om tiltaket.

Oppsal, 31. desember 2024

| | | |
|------------|---------------|----------------------|
| Heidi Rygh | Astrid Larsen | Kari Lislerud Smebye |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |
| Sign. | Sign. | Sign. |



**BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34
ORG.NR. 983 091 342, KUNDENR. 5523**

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 146 420 | 1 017 414 | 1 146 000 | 1 260 600 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 146 420 | 1 017 414 | 1 146 000 | 1 260 600 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -5 640 | -5 640 | -6 000 | -6 000 |
| Styrehonorar | 4 | -40 000 | -40 000 | -40 000 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -5 547 | -10 047 | -10 000 | -10 000 |
| Regnskapsførerhonorar | | -36 000 | -75 835 | -80 000 | -40 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -31 100 | -21 467 | -20 000 | -40 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -147 577 | -125 190 | -149 500 | -822 000 |
| Forsikringer | | -60 852 | -55 276 | -60 000 | -72 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -191 318 | -163 891 | -190 000 | -241 080 |
| Energi/fyring | | -42 453 | -51 517 | -50 000 | -50 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -136 135 | -129 914 | -135 000 | -140 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -106 337 | -181 023 | -157 000 | -116 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -802 959 | -859 800 | -897 500 | -1 577 080 |
| DRIFTSRESULTAT | | 343 461 | 157 614 | 248 500 | -316 480 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 32 378 | 24 333 | 5 000 | 24 000 |
| Finanskostnader | 11 | -187 183 | -174 532 | -191 000 | -181 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -154 805 | -150 199 | -186 000 | -157 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 188 656 | 7 415 | 62 500 | -473 480 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 188 656 | 7 415 | | |



**BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34
ORG.NR. 983 091 342, KUNDENR. 5523**

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | -5 156 | 98 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 34 905 | 34 041 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 250 557 | 139 585 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 167 239 | 259 760 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 540 643 | 422 663 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 988 188 | 856 147 |
| SUM EIENDELER | | 988 188 | 856 147 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 12 | -1 448 233 | -1 636 889 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 448 233 | -1 636 889 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 2 413 822 | 2 439 027 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 2 413 822 | 2 439 027 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 0 | 4 687 |
| Leverandørgjeld | | 21 610 | 30 307 |
| Påløpte renter | | 989 | 16 800 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 2 215 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 22 599 | 54 009 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 988 188 | 856 147 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __. __. 2025
Styret i Boligsameiet Oppsalveien 34

Heidi Rygh

Astrid Larsen

Kari Smebye

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 146 420 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 146 420 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -5 640 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -5 640 |

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag og bevertning for kr 1 997, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 547.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -3 100 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 500 |
| Aktiva Takst AS | -23 500 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -31 100 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -63 535 |
| Drift/vedlikehold VVS | -12 875 |
| Drift/vedlikehold elektro | -5 687 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -4 638 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -59 639 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -1 121 |
| Kostnader dugnader | -82 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -147 577 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -126 493 |
| Renovasjonsavgift | -64 825 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -191 318 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -480 |
| Container | -2 063 |
| Lyspærer og sikringer | -846 |
| Vaktmestertjenester | -56 376 |
| Renhold ved firmaer | -28 688 |
| Andre fremmede tjenester | -2 273 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 698 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 850 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 997 |
| Andre kontorkostnader | -2 806 |
| Kontingenter | -2 130 |
| Bank- og kortgebyr | -2 751 |
| Velferdskostnader | -1 381 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -106 337 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 042 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 25 459 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 5 877 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 32 378 |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -187 183 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -187 183 |

NOTE: 12**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: 13**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,5 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2021 | -1 250 000 |
| Økning i 2022 | -1 216 699 |
| Nedbetalt tidligere | 27 672 |
| Nedbetalt i år | 25 205 |
| | -2 413 822 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -2 413 822 |



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34.

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

Budjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

BDO AS

Hans.Petter.Urkedal@bdo.no
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HFJIV-YQYUO-KY22X-8SDYO-LMEME-3VHWQ



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

2025-02-04 10:26:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HFJIV-YQYUO-KY22X-8SDYO-LMEME-3VHWQ

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 tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

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 Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------|----------------|
| Leder | Heidi Rygh | Oppsalveien 34 |
| Styremedlem | Astrid Larsen | Oppsalveien 34 |
| Styremedlem | Kari Lislerud Smebye | Oppsalveien 34 |
| Varamedlem | Kjell Bjarne Nilsen | Oppsalveien 34 |

Valgkomitéen

| | |
|----------------------|----------------|
| Roy Webjørnsen | Oppsalveien 34 |
| Pål Magne Rundbråten | Oppsalveien 34 |

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Oppsalveien 34

Sameiet består av 21 seksjoner.

Boligsameiet Oppsalveien 34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983091342, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

146 635

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Oppsalveien 34 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet + kr 188 656,00 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 965 589,00

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 938 000,00.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning for renovasjon, og for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Oppsalveien 34.

Lån

Boligsameiet Oppsalveien 34 har lån i Obos. Flytende er pr mars 2025 7,5 %. Lånet skal etter nedbetalingsplanen være nedbetalt 2051. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnader fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Boligsameiet Oppsalveien 34

Valgkomiteens innstilling for styret 2025 – 2026

Styreleder

Roy Webjørnsen på valg for 2 år

Styremedlem

Heidi Rygh ikke på valg

Styremedlem

Kari Listerud Smebye Ikke på valg

Varamedlem

Kjell Nilsen Ikke på valg

Valgkomite

Pål Magne Rundbråten Ikke på valg

Morten Nord på valg for 2 år

Oppsal 3 Mars 2025

Pål Magne Rundbråten

Roy Webjørnsen



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 5523 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET OPPSALVEIEN 34

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.