



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 983 973
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET CORT
ADELERS GATE 14
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

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, 25.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987983973

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		1 220 303	1 128 894
Sum inntekter		1 220 303	1 128 894
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 185 946	1 026 388
Sum kostnader		1 231 586	1 072 028
Driftsresultat		-11 283	56 866
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 719	3 395
Sum finansinntekter		1 719	3 395
Annen finanskostnad		23 122	17 073
Sum finanskostnader		23 122	17 073
Netto finans		-21 403	-13 678
Resultat før skattekostnad		-32 686	43 188
Årsresultat		-32 686	43 188
Totalresultat		-32 686	43 188
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-32 686	43 188
Sum overføringer og disponeringer		-32 686	43 188



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		21 519	4 277
Andre fordringer		18 736	18 261
Sum fordringer		40 255	22 538
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		71 023	1
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 023	1
Sum omløpsmidler		111 278	22 539
SUM EIENDELER		111 278	22 539

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		304 169	271 482
Sum opptjent egenkapital		-304 169	-271 482
Sum egenkapital		-304 169	-271 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		262 904	
Sum annen langsiktig gjeld		262 904	0
Sum langsiktig gjeld		262 904	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		110	186 536
Leverandørgjeld		100 943	97 814
Annen kortsiktig gjeld		51 489	9 672
Sum kortsiktig gjeld		152 542	294 022
Sum gjeld		415 446	294 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 278	22 539



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 427733

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 983 973
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET CORT
ADELERS GATE 14
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 987 983 973
EIERSEKSJONSSAMEIET CORT
ADELERS GATE 14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 220 303	1 128 894
Sum inntekter		1 220 303	1 128 894
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 185 946	1 026 388
Sum kostnader		1 231 586	1 072 028
Driftsresultat		-11 283	56 866
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 719	3 395
Sum finansinntekter		1 719	3 395
Annen finanskostnad		23 122	17 073
Sum finanskostnader		23 122	17 073
Netto finans		-21 403	-13 678
Resultat før skattekostnad		-32 686	43 188
Årsresultat		-32 686	43 188
Totalresultat		-32 686	43 188
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-32 686	43 188
Sum overføringer og disponeringer		-32 686	43 188



Organisasjonsnr: 987 983 973
EIERSEKSJONSSAMEIET CORT
ADELERS GATE 14

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		21 519	4 277
Andre fordringer		18 736	18 261
Sum fordringer		40 255	22 538
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		71 023	1
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 023	1
Sum omløpsmidler		111 278	22 539
SUM EIENDELER		111 278	22 539
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		304 169	271 482



Sum opptjent egenkapital	-304 169	-271 482
Sum egenkapital	-304 169	-271 482
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	262 904	
Sum annen langsiktig gjeld	262 904	0
Sum langsiktig gjeld	262 904	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	110	186 536
Leverandørgjeld	100 943	97 814
Annen kortsiktig gjeld	51 489	9 672
Sum kortsiktig gjeld	152 542	294 022
Sum gjeld	415 446	294 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	111 278	22 539



Organisasjonsnr: 987 983 973
EIERSEKSJONSSAMEIET CORT
ADELERS GATE 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

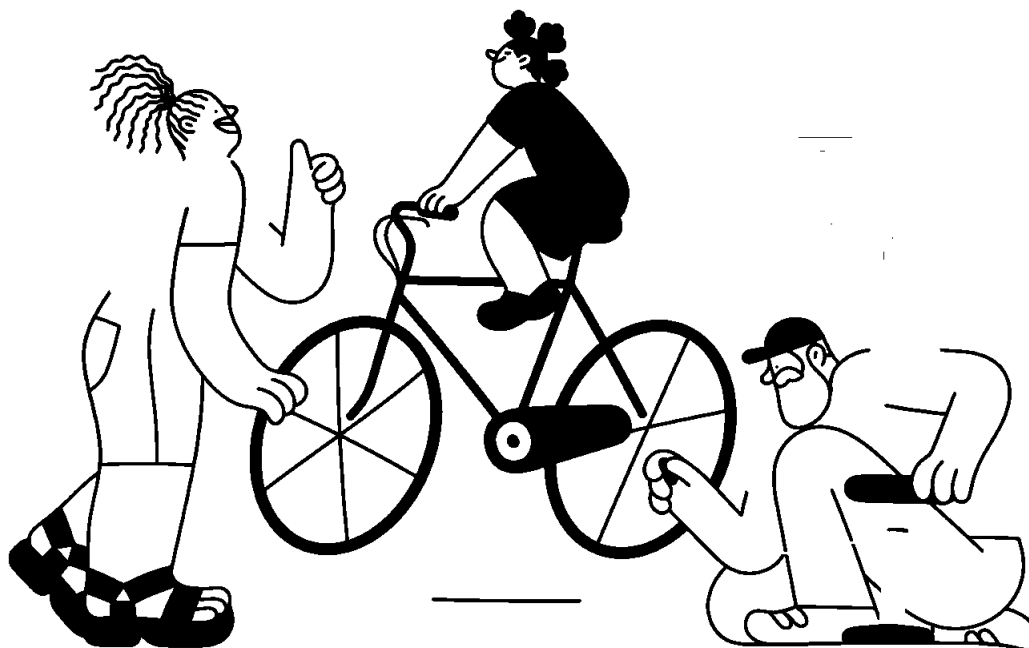
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5611

EIERSEKSJONSSAMEIET CORT ADELERS GATE 14



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET CORT ADELERS GATE 14

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:

6. mai 2025 kl. 18:00, I foajeen, i fellesområde. .

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET CORT ADELERS GATE 14



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

Velges på årsmøte.

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

Velges på årsmøte.



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.

Vedlegg

- 1. 5611 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 5611 Årsrapport 2024 CA14.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 40 000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sivert Risa Angaard

Jeg kommer til å sørge for at alles felles interesser blir godt ivaretatt gjennom god og dyktig styring av sameiet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sivert Risa Angaard

Jeg kommer til å sørge for at alles felles interesser blir godt ivaretatt gjennom god og dyktig styring av sameiet.



**EIERSEKSJONSSAMEIET CORT ADELERS GATE 14
ORG.NR. 987 983 973, KUNDENR. 5611**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 103 044	1 012 644	1 013 000	1 233 803
Andre inntekter	3	117 259	116 250	113 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 220 303	1 128 894	1 126 000	1 233 803
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 248	-9 104	-9 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-57 555	-54 660	-58 000	-61 000
Konsulenthonorar	7	-8 081	-7 063	-2 500	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-179 542	-138 381	-142 000	-145 000
Forsikringer		-57 468	-97 098	-53 000	-63 000
Kommunale avgifter	9	-273 309	-213 878	-289 500	-322 000
Energi/fyring	10	-308 037	-255 316	-275 000	-275 000
TV-anlegg/bredbånd		-73 045	-70 203	-73 000	-76 000
Andre driftskostnader	11	-220 661	-180 685	-153 500	-158 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 231 586	-1 072 028	-1 101 140	-1 163 500
DRIFTSRESULTAT		-11 283	56 866	24 860	70 303
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 719	3 395	0	0
Finanskostnader	13	-23 122	-17 073	-10 000	-30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-21 403	-13 678	-10 000	-30 000
ÅRSRESULTAT		-32 686	43 188	14 860	40 303
Overføringer:					
Udekket tap		-32 686	0		
Reduksjon udekket tap		0	43 188		



**EIERSEKSJONSSAMEIET CORT ADELERS GATE 14
ORG.NR. 987 983 973, KUNDENR. 5611**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 519	4 277
Forskuddsbetalte kostnader		18 736	18 261
Driftskonto OBOS-banken		71 021	0
Sparekonto OBOS-banken		2	1
SUM OMLØPSMIDLER		111 278	22 539
SUM EIENDELER		111 277	22 539
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-304 169	-271 482
SUM EGENKAPITAL		-304 169	-271 482
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	262 904	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		262 904	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 790	9 672
Leverandørgjeld		100 943	97 814
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	186 536
Påløpte renter		110	0
Annen kortsiktig gjeld	16	37 699	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		152 542	294 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 277	22 539
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo23.04.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Cort Adellers Gate 14

Henrik Berg Klemmetsen

Frank Christian Sørensen

Arne Holthe

Benjamin Gjerde

**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	929 428
Renhold/Vaktmester	101 616
Internett	72 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 103 044

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkalling	117 259
SUM ANDRE INNETEKTER	117 259

NOTE: 4**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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 248.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 081
SUM KONSULENTHONORAR	-8 081

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-108 101
Drift/vedlikehold VVS	-4 114
Drift/vedlikehold elektro	-738
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 963
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 626
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-179 542

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-130 586
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-142 451
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-273 309

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-43 396
Fjernvarme	-264 641
SUM ENERGI / FYRING	-308 037

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-194 018
Renhold ved firmaer	-20 254
Andre fremmede tjenester	-352
Andre kontorkostnader	-3 360
Bank- og kortgebyr	-2 677
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-220 661

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter bank	352
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 367
SUM FINANSINTEKTER	1 719

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-13 921
Renter på leverandørgjeld	-2 059
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 142
SUM FINANSKOSTNADER	-23 122

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Opprinnelig 2024	-265 000
Nedbetalt i år	2 096
	-262 904
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-262 904

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-37 699
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-37 699



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henrik Berg Klemmetsen	Cort Adellers Gate 14
Styremedlem	Benjamin Gjerde	Cort Adellers Gate 14
Styremedlem	Frank Christian Sørensen	Cort Adellers Gate 14

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

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 Cort Adellers Gate 14 Sameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Cort Adellers Gate 14 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987983973, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

209 12

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

Cort Adellers Gate 14 Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er BDO AS.



Sameiet Cort Adelters gt 14 er etter styrets vurdering et velfungerende sameie, hvor styrets arbeid stort sett er knyttet til oppfølging av vedlikehold og andre driftsrelaterte og bygningsmessige oppgaver. Styret hadde totalt fire møter mellom sameiermøtene i mai 2024 og mai 2025.

Gårdreform AS ivaretar sameiets behov for løpende vedlikehold og ettersyn samt renhold i fellesområder på en tilfredsstillende måte.

2024 kan anses som et normalt driftsår for sameiet. Cort Adelters gt 14 bærer preg av at det har gått en del år siden 2004 når det ble etablert leiligheter i bygningen, som opprinnelig er fra 1956. Dette medfører en del bygningsmessige utfordringer som håndteres løpende av styret. Som et eksempel har sameiet i løpet av 2024 gjennomført vedlikeholdsmessige fasadearbeider, reparert baldakin over inngangsparti i forbindelse med en påkjørsel og funn av råteskade, og reparert en lekkasje i fyrrom tilknyttet fjernvarme og varmtvannsanlegg.

I likhet med tidligere år, bemerker styret at omtrent halvparten av seksjonene har beboere som er leietakere og ikke eiere. En stor andel leietakere byr til tider på utfordringer knyttet til at ikke alle beboere er like opptatt sameiet som eierne selv er. I løpet av de siste årene har spesielt renovasjon til tider vært en utfordring grunnet rot i søppelrommet. Styret har også vært involvert i klagesaker pga. støy fra enkelte leiligheter, og i de aller fleste tilfeller har dette vært fra leiligheter som er i utleie. Styret ser alvorlig på slike klager og har i enkelte saker fulgt opp med seksjonseierne. Styret har ved flere anledninger i 2024 distribuert informasjon i postkasser vedr. rot i søppelrom og på fellesarealer, samt banket dører til alle beboerne for å forsikre seg om at informasjonen har nådd frem.

2024 var preget av økte kostnader og styret gjennomgår løpende sameiets avtaler på nytt for å oppnå kostnadsbesparelser.

I forbindelse med påkjørsel av baldakin i 2024 ble det funnet råteskade som måtte utbedres. Det ble vedtatt å dekke uforutsette vedlikeholdskostnader og utestående kassekreditt i sin helhet ved opptak av langsiktig lån kombinert med kapitalinnkalling fra beboerne i sameiet. Felleskostnadene ble økt med 10%.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er iht. budsjett. Det ble gjennomført en kapitalinnkalling og et låneopptak for å få kapital inn til sameiet og for å endre den finansielle strukturen.



Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte offentlige kostnader, kostnader ifb. fyring, økte vaktmesterkostnader og bortkjøring av søppel/papp.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 negativ arbeidskapital på kr 41.264,-.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2025. Tiltakene innebar en økning av felleskostnader på 10%, en kapitalinnkalling og opptak av langsiktig lån for å dekke uforutsette vedlikeholdsarbeider og fjerne trykk på kassekreditt. Dette er viktige tiltak for å få en bedre likviditet i sameiet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025"



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 158 000 til ordinær drift og vedlikehold. Det er ikke planlagt noe større vedlikehold i 2025.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Økninger fra Oslo Kommune er hensyntatt i budsjettet.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg på tilsvarende nivå 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 på 6 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Cort Adelers Gate 14 Sameie.

Lån

Cort Adelers Gate 14 Sameie lån hos OBOS-Banken.

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 felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret av Protector Forsikring AS. Protector Forsikring AS har satt sammen en fullstendig pakke med nødvendige dekninger som samsvarer med behovet til sameiet Cort Adelers gate 14. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering



2024-2024	Reparasjon av baldakin	
2023-2023	Reparasjon av fasade etg 9	
2016 - 2016	Rørfornyng av tak nedløp fra 4. til 9.	Ref. styrereferat 14.03.2016 Ny stakeluke i 4. og 8. etasje. Tette røret med en strømpe. Rørfornyng av taknedløp fra 4. etg. til 9. etg.
2016 - 2016	Gikk over til led lys	
2016 - 2016	Byttet pumpe til fjernvarmeanlegget	

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET CORT ADELERS GATE 14.

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7XY06-6KLU0-A017M-EGJDY-PY188-CSOPY



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-30 09:34:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7XY06-6KL00-AC17M-EG2DY-PYL88-CSOPY

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 5611 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET CORT ADELERS GATE 14

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: oeef@obos.no

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