



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 828 525
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
HAAKON DEN GODES VEI 16
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 989828525

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		2 142 564	2 045 160
Sum inntekter		2 142 564	2 045 160
Kostnader			
Lønnskostnad		88 998	79 870
Annen driftskostnad		2 032 404	1 547 579
Sum kostnader		2 121 402	1 627 449
Driftsresultat		21 162	417 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 784	22 026
Sum finansinntekter		26 784	22 026
Annen finanskostnad		100 817	100 315
Sum finanskostnader		100 817	100 315
Netto finans		-74 033	-78 289
Resultat før skattekostnad		-52 871	339 422
Årsresultat		-52 871	339 422
Totalresultat		-52 871	339 422
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-52 871	339 422
Sum overføringer og disponeringer		-52 871	339 422



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		2 856	19 406
Andre fordringer		82 432	80 334
Sum fordringer		85 288	99 740
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		631 589	800 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		631 589	800 572
Sum omløpsmidler		716 877	900 313
SUM EIENDELER		716 877	900 313

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		625 315	572 444
Sum opptjent egenkapital		-625 315	-572 444
Sum egenkapital		-625 315	-572 444
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 251 894	1 361 363
Sum annen langsiktig gjeld		1 251 894	1 361 363
Sum langsiktig gjeld		1 251 894	1 361 363
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		523	17 934
Leverandørgjeld		62 119	60 364
Annen kortsiktig gjeld		27 656	33 096
Sum kortsiktig gjeld		90 298	111 394
Sum gjeld		1 342 192	1 472 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		716 877	900 313



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 506986

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 828 525
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
HAAKON DEN GODES VEI 16
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: 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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 989 828 525
EIERSEKSJONSSAMEIET
HAAKON DEN GODES VEI 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 142 564	2 045 160
Sum inntekter		2 142 564	2 045 160
Kostnader			
Lønnskostnad		88 998	79 870
Annen driftskostnad		2 032 404	1 547 579
Sum kostnader		2 121 402	1 627 449
Driftsresultat		21 162	417 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 784	22 026
Sum finansinntekter		26 784	22 026
Annen finanskostnad		100 817	100 315
Sum finanskostnader		100 817	100 315
Netto finans		-74 033	-78 289
Resultat før skattekostnad		-52 871	339 422
Årsresultat		-52 871	339 422
Totalresultat		-52 871	339 422
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-52 871	339 422
Sum overføringer og disponeringer		-52 871	339 422



Organisasjonsnr: 989 828 525
EIERSEKSJONSSAMEIET
HAAKON DEN GODES VEI 16

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		2 856	19 406
Andre fordringer		82 432	80 334
Sum fordringer		85 288	99 740
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		631 589	800 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		631 589	800 572
Sum omløpsmidler		716 877	900 313
SUM EIENDELER		716 877	900 313
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		625 315	572 444



Sum opptjent egenkapital	-625 315	-572 444
Sum egenkapital	-625 315	-572 444
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 251 894	1 361 363
Sum annen langsiktig gjeld	1 251 894	1 361 363
Sum langsiktig gjeld	1 251 894	1 361 363
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	523	17 934
Leverandørgjeld	62 119	60 364
Annen kortsiktig gjeld	27 656	33 096
Sum kortsiktig gjeld	90 298	111 394
Sum gjeld	1 342 192	1 472 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	716 877	900 313



Organisasjonsnr: 989 828 525
EIERSEKSJONSSAMEIET
HAAKON DEN GODES VEI 16

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. 1191

EIERSEKSJONSSAMEIET HAAKON DEN GODES VEI 16



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET HAAKON DEN GODES VEI 16

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. 18:00, Ris Skolevei 14/ Frivillighetssentralen .

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
8. Endring av husordensregler punkt 11.
9. Ekstrem matos/lukt fra luftekanalene på badet
10. Røyking på terrasse og innsig av røyk i leiligheter

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET HAAKON DEN GODES VEI 16



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 at årets underskudd føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap_Marcusl.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 104 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 104 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tore Styve Johansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thore Roksvold
- Tobias Westby

Valg av 1 styremedlem 1år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1år:

- Sissel Garaas

Trer inn for Thore Roksvold

Sak 8

Endring av husordensregler punkt 11.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Reparasjons- og monteringsarbeid på felles rørinstallasjon i bygningen skal være bestilt av styret.

Forslag til vedtak

Vedta endringen.

Sak 9

Ekstrem matos/lukt fra luftekanalen på badet

Forslag fremmet av:

Ingrid Kristensen Hauge

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Felles gjennomgang av tilkobling av kjøkkenvifter til Luftekanal. Det er et lovpålagt krav at man ikke har kjøkkenvifter koblet til luftekanalen pga brannsikkerhet - så vi ta tak i dette bruddet på brannsikkerhet.

Forslag til vedtak

Bestille en gjennomgang av tilkoblingen av kjøkkenviftene i samtlige leiligheter .



Sak 10

Røyking på terrasse og innsig av røyk i leiligheter

Forslag fremmet av:

Teodor Evjan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Siden vi flyttet inn i september 2023 har vi hatt betydelige problemer med røyklukt som trenger inn i leiligheten vår via luftelukene. Røyken kommer fra naboen over oss, som røyker på sin terrasse, og vi har ingen alternative kilder for tilluft i leiligheten. Luftelukene er plassert rett til høyre for vedkommende terrasse og vårt vindu på terrassen under, noe som fører til at røyken trekker rett inn.

Vi har forsøkt å ta opp problemet direkte på en saklig måte, men vedkommende har ikke vist vilje til å anerkjenne problemet eller tilpasse seg. For å redusere plagene har vi gått til innkjøp av en luftrenser innendørs, men dette har ikke vært tilstrekkelig for å unngå røyklukt i leiligheten. Situasjonen påvirker inn klimaet og trivselen vår i betydelig grad.

Forslag til vedtak

1. Retningslinjer for røyking på terrasser – Styret utarbeider retningslinjer som begrenser røyking på terrasser der det fører til sjenerende røykinnsig i andres leiligheter. 2. Utrede mulighet for røykfrie soner /alternativt dedikerte røykesoner – Styret undersøker muligheten for å innføre røyk(frie) soner på balkonger eller andre fellesarealer der røyk lett trekker inn i boliger.



Styrets årsrapport

I 2024 ble det holdt elleve styremøter – seks om våren og fem om høsten. De sju første fant sted i Universitetsbiblioteket på Blindern, det neste ble holdt privat og de tre siste foregikk på Deichman, Majorstua.

Vanninntrenging

Trass i teknisk konsulentbistand fra firmaer som Sweco og TT-teknikk lyktes det heller ikke i 2024 å finne ut av hvordan vanninntrengingsproblemet i garasjekjelleren kan løses. Konsulentene og styret har veksla mellom å anta at grunnvannet generelt har steget, at dreneringa rundt bygget trenger utskifting, at fordrøyingskummen på fortauet til Rasmus Winderens vei tar unna for dårlig fordi den har tett bunn, og at regn- og smeltevann fra taket ikke føres bort fra bygningen. Men sikre svar har undersøkelsene så langt ikke gitt. Derfor har styret valgt å prioritere oppussing av bygningens fasade i 2024.

Eieren av garasjekjelleren har gravd et hull i kjellergulvet for derfra å kunne pumpe vatn, som trenger inn i garasjen ved omfattende nedbør, ut i en kum på utsida av bygningen.

Oppussing

Vi aksepterte i 2024 et tilbud fra Vaktmester Andersen om oppussing av fasade på kortveggen med inngangspartiet og langveggen mot Shell. Å skifte ødelagte deler av Lexan-glasstaket over postkassene og å vaske glasstaket inngikk i avtalen. Postkassene skulle også males. De to blomsterkassene på den sørligste delen av veggen mot Haakon den Godes vei ble også malt. Det meste av arbeidet ble utført om sommeren, med bruk av lift. Glasstaket er ikke blitt vaska som avtalt, og leveranse av dør som skal skiftes ut, er forsinka.

Vi skal ha to utelamper, en på hvert hjørne av inngangspartiveggen. Lampene skal lyse nedover, ikke oppover på veggen.

Det innvendige trappeløpet er blitt pussa opp med maling og nye fliser.

Oppussinga ble utført uten låneopptak, og planen er å fortsette med nordveggen og resten av langveggen mot Haakon den Godes vei. Avtale med firma om dette er ennå ikke inngått.

Navneskilt på postkassene

Vi har i samsvar med husordensreglenes punkt 6 gått inn for å få enhetlige navneskilt. Seksjonseierne ble pålagt å sørge for at det ble gjort. Styret viste til temaartikkelen om postkasser på Vibbo, der det er beskrevet hva slags skilt som skal brukes, og hvordan de kan anskaffes. Etter noen purringer ser postkassestativet etter hvert mye bedre ut enn det gjorde.

Statuen foran inngangspartiet

Den ødelagte statuen utafor inngangspartiet ble henta av Selvaag eiendom, som eide den. Den er nå på plass igjen, og vi har fått den i gave fra Selvaag eiendom. Den er nå forsikra i vårt forsikringsselskap.

Dørlås og portåpner

Etter oppussinga av fasaden mot sør ønsker styret å bytte ringetablå og installere digital portåpner. Keyfree vil kunne passe sammen med både Defigo og Steplock. Endelig bestilling er ikke avklart.

Ombygging i underetasjen

På to ekstraordinære digitale årsmøter har sameiet godkjent utvidelse av seksjonene 10, 14 og 16 med reseksjonering til boligformål av tilsvarende del i underetasjen (seksjon 52). På et tredje digitalt årsmøte er det også blitt åpna for at eier av seksjon 4 kan erverve og reseksjonere den delen av seksjon 52 som ligger rett



under seksjon 12, og bruke det som hobbyrom og lager. Marcus Inberg har vært eier av seksjon 52. Det har vært en forutsetning at sameiet ikke er ansvarlig for noen kostnader i forbindelse med disse endringene.

Ventilasjon

Den enkelte sameier har ansvar for utskifting av ventilasjonsvifte og -hette i sin egen leilighet. Det systemet vi bruker, heter Flexit, og Aarseth Boligventilasjon er ett av firmaene som forhandler Flexit. Når vi holder oss til Flexit, er vi helt sikre på at den er kompatibel med aggregatet i bygningen. Med ei ukurant vifte vil ventilasjonen ikke fungere. Styret har på Vibbo lagd en temaartikkel om ventilasjon.

Ventilasjonsvifta må alltid være slått på for å unngå kondens, som kan forårsake mugg- og råteskader. Og vegg- og vindusventiler må være åpne for at kondens og matos kan forsvinne ut i ventilasjonskanalen. Der det skal suges luft ut, må det trekkes luft inn. Hvis vegg- og vindusventiler er tette når en lager mat, slipper ikke matosen ut i ventilasjonskanalen som skal føre damp og os bort fra leilighetene. Dermed forblir matlukta inne leiligheten, i oppgangen og inne i bygningen.

Ventilasjonsmengden styres fra kjøkkenvifta. Min. hastighet kan brukes når boligen står tom i en lengre periode. Med. hastighet er den som skal brukes ved normal ventilasjon i bebodd bolig. Max. hastighet og stengt spjeld gir økt ventilasjon i våtrom. Max. hastighet og åpent spjeld kan brukes ved matlagning. Vifta skal rengjøres en gang i året. (Da må strømmen koples fra.) Filteret i kjøkkenhetta bør rengjøres oftere. Manglende renhold av fettfilteret i kjøkkenhetta kan forårsake brann.

Brannvarsling

Vi fortsetter avtalen med Schneider om brannvarsling. Brannalarm er blitt utløst et par ganger på grunn av teknisk feil. Det er nå montert ny brannsentral, med oppslag om hvordan alarmer kan slås av.

TV og internett

Styret har sagt opp avtalen med Telia som TV- og internettilbyder og inngått ny kontrakt med OBOS Nett. Sameiet får fibernet med 1000/1000 Mbit/s bredbånd per leilighet til 269 kroner per leilighet. Med bindingstid på fem år tar OBOS Nett etableringskostnadene. I tilbudet vil TV være valgfritt for den enkelte sameier, med private abonnement for husstandene som ønsker TV. Den foreslåtte løsningen sikrer at Internett/TV-kostnadene blir halvert for sameiet. Skjæringsdatoen mellom Telia og OBOS Nett er 1. mai 2025.

Rørlegger

Vannrøret fra seksjon 45 via 35 og 23 til 11 har vært lekk, men er nå reparert. En beboer har etter reparasjonen rapportert om dryppelyd i veggen. Vår rørlegger har vært på ny befaring, men kunne ikke finne noe galt. Lyden kan skyldes knirk, som kan oppstå ved temperaturforandringer, f.eks. når en skifter mellom å tappe kaldt og varmt vann.

Det har også vært en lekkasje i forbindelse med utvidelsen av seksjon 10. I sammenheng med det vil styret minne om at arbeid på faste rørinstallasjoner i bygningen bare skal skje etter avtale med styret, som da engasjerer rørlegger. Sameiet holder seg til en fast rørlegger, som kjenner installasjonene i bygget godt. Det er skrevet en egen temaartikkel om rørlegger.

Heis

Vi har mottatt tilbud fra KONE på utskifting av heis (e-post inn 12.09.2024). Tilbudet er på 890.000 NOK eks. mva. KONE har låneordning med Danske Bank. Utskifting av heis er så kostbart at et slikt tiltak må behandles på årsmøte. En løsning kan være at styret ber om årsmøtets godkjenning til å finansiere ny heis ved låneopptak når heisen eventuelt går i stykker og raskt må skiftes ut.

Avfallsrommet



Vi har avtalt tilleggstjenester fra vaktmesterselskapet for å holde bedre orden i søppelrommet, men det er stadig grunn til å minne om at det viktigste virkemiddelet for å holde god orden der er at beboerne legger sortert søppel i forsvarlig knyttet poser oppi kontainerne. Kontainerne er bare for husholdningsavfall og papir, ikke for møbler og toalettskåler – slik vi har sett eksempler på.

Diverse

- Styret har gjennom året sendt gjentatte purringer til vaktmesterselskapet om tjenester som ikke er blitt utført i samsvar med avtalen.
- Lysstoffrør i heistaket er bytta.
- Varmeelementene i varmtvannsberederne er skifta ut.
- Gulvmatteservice også i underetasjen er bestilt, og den gamle matta er kasta.
- Gjerdet som ble ødelagt under snøbrøyting i vinter, er blitt reparert av Total uteservice, som var ansvarlig for skaden.
- Styret har sendt klage over planene om kraftig og miljøforurensende lyssetting på dominerende reklameskilt som er planlagt når Shell-stasjonen skifter eier. Respons på klagen er ikke mottatt.
- Piplene på nordsida av bygget er beskåret.
- Vi ønsker å fjerne løvtre foran inngangspartiet og erstatte det med eviggrønn beplantning.
- Styret har skrevet brev til Bymiljøetaten om parkeringsautomaten som er blitt satt opp på vår tomt, uten at det er avklart om vi godkjenner det. I sitt svar opplyser Bymiljøetaten at de har adgang til sjøl å bestemme hvor parkeringsautomater skal plasseres. Dermed må automaten som nå står på vår grunn, bli stående.
- Styret har akseptert et tilbud fra IcopalTac om årlig kontroll og ettersyn av taket. Tilbudet er på 12 800 kroner årlig pluss mva.
- Takket være sykkeloblatene er det blitt mulig å holde orden i sykkelrommet.
- Eieren av garasjekjelleren har reparert brudd i varmeledningen til garasjenedkjøringa.
- Under «Temaer» på Vibbo finnes for øyeblikket 17 artikler om henholdsvis avfall, beboere, brannsikring, felleskostnader, garasje, grilling, heis, lås og nøkler, markiser, oppussing, postkasser, rørlegger, Step lock, TV og internett, vaktmester, ventilasjon og årsmøte. Her kan alle med Vibbo-tilgang finne svar når de lurer på noe.

Styret for eierseksjonssameiet Haakon den Godes vei 16



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Ingen vesentlig avvik

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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 626 579.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Haakon Den Godes Vei 16

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Haakon Den Godes Vei 16 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforetaksorganisasjon
Arregnskap_Marcusl.pdf



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

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



**EIERSEKSJONSSAMEIET HAAKON DEN GODES VEI 16
ORG.NR. 989 828 525, KUNDENR. 1191**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 142 564	2 045 160	2 143 000	2 469 211
SUM DRIFTSINNEKTER		2 142 564	2 045 160	2 143 000	2 469 211
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 998	-9 870	-9 120	-9 000
Styrehonorar	4	-78 000	-70 000	-78 000	-104 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-8 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-124 840	-118 560	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	6	-6 665	-52 825	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-725 637	-217 353	-640 000	-642 000
Forsikringer		-198 375	-179 423	-190 000	-228 000
Kommunale avgifter	8	-338 751	-307 599	-370 000	-416 000
Energi/fyring		-141 903	-165 812	-157 000	-157 000
TV-anlegg/bredbånd		-322 573	-307 303	-306 000	-318 000
Andre driftskostnader	9	-165 284	-190 330	-144 000	-149 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 121 402	-1 627 449	-2 035 120	-2 170 000
DRIFTSRESULTAT		21 162	417 711	107 880	299 211
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 784	22 026	0	0
Finanskostnader	11	-100 817	-100 315	-108 000	-92 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-74 033	-78 289	-108 000	-92 000
ÅRSRESULTAT		-52 871	339 422	-120	207 211
Overføringer:					
Udekket tap		-52 871	0		
Reduksjon udekket tap		0	339 422		

**EIERSEKSJONSSAMEIET HAAKON DEN GODES VEI 16**

ORG.NR. 989 828 525, KUNDENR. 1191

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 856	19 406
Forskuddsbetalte kostnader		82 432	80 334
Driftskonto OBOS-banken		629 199	798 266
Sparekonto OBOS-banken		2 390	2 306
SUM OMLØPSMIDLER		716 877	900 313
SUM EIENDELER		716 877	900 313
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-625 315	-572 444
SUM EGENKAPITAL		-625 315	-572 444
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 251 894	1 361 363
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 251 894	1 361 363
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 656	33 096
Leverandørgjeld		62 119	60 364
Påløpte renter		523	9 021
Påløpte avdrag		0	8 913
SUM KORTSIKTIG GJELD		90 298	111 394
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		716 877	900 313
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Haakon Den Godes Vei 16

Marcus Inberg

Sissel Garaas

Thore Roksvold

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**



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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 142 564
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 142 564

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 998
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 998

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 78 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 6

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -6 665

SUM KONSULENTHONORAR -6 665**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -484 030

Drift/vedlikehold VVS -52 486

Drift/vedlikehold elektro -20 480

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -10 985

Drift/vedlikehold heisanlegg -28 093

Drift/vedlikehold brannsikring -101 339

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -12 537

Egenandel forsikring -15 687

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -725 637**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -205 090

Renovasjonsavgift -133 660

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -338 751**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -1 050

Lyspærer og sikringer -688

Vaktmestertjenester -85 617

Vakthold -1 230

Renhold ved firmaer -67 563

Andre fremmede tjenester -2 221

Møter, kurs, oppdateringer mv. -950

Kontingenter -3 100

Bank- og kortgebyr -2 866

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -165 284**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank 5 024

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 308

Kundeutbytte fra Gjensidige 19 236

Andre renteinntekter 2 216

SUM FINANSINNTEKTER 26 784**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån -100 787

Renter på leverandørgjeld -30

SUM FINANSKOSTNADER -100 817

**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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,65 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

638 637

Nedbetalt i år

109 469

-1 251 894

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 251 894**



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 1191 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HAAKON DEN GODES VEI 16

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.