



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 713 393  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GABELSGATE 46  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 18.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 975713393

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 098 265	1 965 346
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 098 265</b>	<b>1 965 346</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Annen driftskostnad		1 623 536	1 891 242
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 714 816</b>	<b>1 959 702</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>383 449</b>	<b>5 644</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 212	23 457
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 212</b>	<b>23 457</b>
Annen finanskostnad		38 257	42 604
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>38 257</b>	<b>42 604</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 045</b>	<b>-19 147</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>366 404</b>	<b>-13 503</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>366 404</b>	<b>-13 503</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>366 404</b>	<b>-13 503</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		366 404	-13 503
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>366 404</b>	<b>-13 503</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		50 409	70 048
Andre fordringer		113 312	101 104
Sum fordringer		163 721	171 152
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		541 006	1 307 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		541 006	1 307 613
Sum omløpsmidler		704 727	1 478 765
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>704 727</b>	<b>1 478 765</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		225 568	
Udekket tap			140 836
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>225 568</b>	<b>-140 836</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>225 568</b>	<b>-140 836</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		370 003	494 603
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>370 003</b>	<b>494 603</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>370 003</b>	<b>494 603</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		142	216
Leverandørgjeld		68 922	1 071 236
Annen kortsiktig gjeld		40 092	53 546
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 156</b>	<b>1 124 998</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>479 159</b>	<b>1 619 601</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>704 727</b>	<b>1 478 765</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 347623

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 975 713 393  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GABELSGATE 46  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 08.04.2026



Organisasjonsnr: 975 713 393  
SAMEIET GABELSGATE 46

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 098 265	1 965 346
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 098 265</b>	<b>1 965 346</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Annen driftskostnad		1 623 536	1 891 242
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 714 816</b>	<b>1 959 702</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>383 449</b>	<b>5 644</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 212	23 457
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 212</b>	<b>23 457</b>
Annen finanskostnad		38 257	42 604
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>38 257</b>	<b>42 604</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 045</b>	<b>-19 147</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>366 404</b>	<b>-13 503</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>366 404</b>	<b>-13 503</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>366 404</b>	<b>-13 503</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		366 404	-13 503
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>366 404</b>	<b>-13 503</b>



Organisasjonsnr: 975 713 393  
SAMEIET GABELSGATE 46

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		50 409	70 048
Andre fordringer		113 312	101 104
Sum fordringer		163 721	171 152
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		541 006	1 307 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		541 006	1 307 613
Sum omløpsmidler		704 727	1 478 765
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>704 727</b>	<b>1 478 765</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		225 568	
Udekket tap			140 836



Sum opptjent egenkapital	225 568	-140 836
Sum egenkapital	225 568	-140 836
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	370 003	494 603
Sum annen langsiktig gjeld	370 003	494 603
Sum langsiktig gjeld	370 003	494 603
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	142	216
Leverandørgjeld	68 922	1 071 236
Annen kortsiktig gjeld	40 092	53 546
Sum kortsiktig gjeld	109 156	1 124 998
Sum gjeld	479 159	1 619 601
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>704 727</b>	<b>1 478 765</b>



Organisasjonsnr: 975 713 393  
SAMEIET GABELSGATE 46

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5762

SAMEIET GABELSGATE 46



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET GABELSGATE 46

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

18. mars 2026 kl. 19:00, Gabelsgate 46 A, hos Sigurd Grønneberg (5. etasje).

### 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppussing av inngangspartier (utvendig/innvendig)
8. Oppussing av inngangspartier - finansiering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET GABELSGATE 46



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

Hanna Meyer Thuestad 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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

#### **Vedlegg**

- 1. 5762 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 5762 Sameiet Gabelsgate 46.pdf
- 3. Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 95 000.



Sak 7

## Oppussing av inngangspartier (utvendig/innvendig)

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I henhold til diskusjoner på årsmøtet 2025, har styret innhentet tilbud på oppussing av inngangspartiene i Gabels gate 46A/B. Arbeidene omfatter utskifting av inngangsdører og oppgradering av utvendige veggflater, samt innvendige arbeider med utskifting av gulv, sparkling og maling av vegger, nedforing av himling for å skjule elektrisk anlegg og utskifting av belysning. Styret har vedtatt å gå videre med forhandlinger med én leverandør, Bygårdspartner AS, for inngåelse av avtale og å iverksette arbeidene, med forbehold om godkjenning fra årsmøtet.

### Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med entreprenør og iverksette oppussing av inngangspartiene (utvendig og innvendig), herunder å foreta nødvendige justeringer innenfor tiltakets ramme og følge opp gjennomføringen.

Sak 8

## Oppussing av inngangspartier - finansiering

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Tilbudet fra entreprenør beløper seg til NOK 600 000 inkl. mva. Styret tar høyde for at arbeidene kan bli noe dyrere, og legger derfor NOK 800 000 inkl. mva. til grunn, ettersom materialvalg og andre forhold kan påvirke prisen. Sameiets likviditet er god, og det er styrets ambisjon å dekke en betydelig andel av kostnadene over sameiets oppsparte midler.

### Forslag til vedtak

Styret gis videre fullmakt til å gjennomføre finansieringen av tiltaket, herunder å innkreve innbetaling for andelen av kostnadene som ikke dekkes av sameiets eksisterende midler

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



**SAMEIET GABELSGATE 46**  
**ORG.NR. 975713393, KLIENTNR. 5762**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 043 887	1 965 276	2 043 942	2 043 942
Andre inntekter	3	54 378	70	12 000	12 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 098 265</b>	<b>1 965 346</b>	<b>2 055 942</b>	<b>2 055 942</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 460	-11 680	-13 395
Styrehonorar	5	-80 000	-60 000	-80 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-10 593	-5 834	-9 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-95 680	-91 308	-97 000	-99 800
Konsulenthonorar		-7 780	-13 833	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-110 872	-391 429	-185 000	-190 000
Forsikringer		-189 223	-192 550	-200 000	-224 000
Kommunale avgifter	8	-349 964	-318 917	-364 427	-353 371
Energi/fyring	9	-465 087	-490 916	-530 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 648	-134 746	-156 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-291 688	-251 709	-227 000	-262 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 714 816</b>	<b>-1 959 702</b>	<b>-1 870 607</b>	<b>-1 809 066</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>383 449</b>	<b>5 644</b>	<b>185 335</b>	<b>246 876</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	21 212	23 457	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-38 257	-42 604	-39 000	-35 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-17 045</b>	<b>-19 147</b>	<b>-19 000</b>	<b>-15 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>366 404</b>	<b>-13 503</b>	<b>166 335</b>	<b>231 876</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-13		
Reduksjon udekket tap:		-140 836	0		
Til opptjent egenkapital:		225 568	0		



**SAMEIET GABELSGATE 46**  
**ORG.NR. 975713393, KLIENTNR. 5762**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		50 409	70 048
Forskuddsbetalte kostnader		113 312	101 104
Driftskonto OBOS-banken		539 870	1 256 515
Sparekonto OBOS-banken		1 135	1 097
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>704 727</b>	<b>1 478 765</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>704 727</b>	<b>1 478 765</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		225 568	0
Udekket tap		0	-140 836
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>225 568</b>	<b>-140 836</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	370 003	494 603
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>370 003</b>	<b>494 603</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 092	53 546
Leverandørgjeld		68 922	1 071 236
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	0
Påløpte renter		142	216
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>109 156</b>	<b>1 124 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>704 727</b>	<b>1 478 765</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026  
Styret i Sameiet Gabelsgate 46

Hanna Meyer Thuestad/s/

Sigurd Grønneberg/s/

Hanne Inger Bjurstrøm/s/

Jens Frydenlund Nordhus Finanger/s/



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE 2

### INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 043 887
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 043 887</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Annet 3	15 000
Annet 4	39 375
Forsinkelsesrenter	3
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>54 378</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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 2024/2025	-80 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-80 000</b>



### NOTE 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 593
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-10 593</b>

### NOTE 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-28 090
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 623
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 159
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 000
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-110 872</b>

### NOTE 8

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-297 974
Feie- og tilsynsgebyr	-6 318
Renovasjonsgebyr	-45 672
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-349 964</b>

### NOTE 9

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-38 528
Fjernvarme	-426 560
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-465 087</b>

### NOTE 10

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 204
Datautstyr	-11 875
Annet driftsmateriale	-1 250
Vaktmestertjenester	-182 813
Renhold ved firmaer	-74 878
Andre driftskostnader	-3 644
Andre kontorkostnader	-58
Kontingenter	-2 194
Bank- og kortgebyr	-2 785
Øreavrunding	13
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-291 688</b>

### NOTE 11

#### FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	18 851
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 907
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38
Andre renteinntekter	416
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>21 212</b>

### NOTE 12

#### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-36 757
Andre rentekostnader	-1 000



Renter og provisjon kassekreditt	-500
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-38 257</b>

**NOTE 13**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Opprinnelig 2012

-593 251

Nedbetalt tidligere

103 882

Nedbetalt i år

124 600

-364 769

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-364 769**

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GABELSGATE 46.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

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

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

### Partner

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-23 13:05:36 UTC



QES



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 forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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 Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller vårt valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 17

576 Samejet

Penneo Dokumentnøkkel: AYJUO-D55IE-YAACN-AOOTS-4527J.E1CCO



## STYRETS ARBEID I 2025

### STYREMØTER

Det ble avholdt totalt fem styremøter i styrets periode (20.mars 2025 – 19. mars 2026). Styret har uformell kontakt mellom møtene ved behov.

### OPPUSING AV INNGANGSPARTIER (UTVENDIG/INNVENDIG)

I forbindelse med oppussing av inngangspartiene har styret, ved Jens F. og Sigurd G., innhentet tilbud og gjennomført befaringer med fire tilbydere. Styret vurderte det slik at Bygårdspartner AS leverte det beste tilbudet. Tilbudet omfatter utskiftning av ytterdører, nytt gulv, maling og belysning. Tilbudet beløper seg til NOK 600 000 inkl. mva. Styret tar høyde for at arbeidene kan bli noe dyrere, og legger derfor NOK 800 000 inkl. mva. til grunn, ettersom materialvalg og andre forhold kan påvirke prisen. Sameiets likviditet er god, og det er styrets ambisjon å dekke en betydelig andel av kostnadene over sameiets oppsparte midler.

I forbindelse med oppussingen vil styret også be alle som ikke allerede har gjort det om å oppdatere dør- og postkasseskilt, slik at inngangspartiene fremstår mer helhetlige og ryddige. Skilt må anskaffes av den enkelte beboer.

### UØNSKET BESØK

Sameiet har i løpet av det siste året vært plaget med gjentatte uønskede besøk og overnattinger i kjelleren. Det ble utført hærverk i kjelleren, og det måtte ryddes og males. Toalettet måtte også erstattes. Vedkommende ble observert flere ganger, og skal også ha oppholdt seg i andre bygårder i området. Styret kontaktet politiet og anmeldte forholdene. Personen ble ilagt besøksforbud og informert om at mer alvorlige tiltak vil bli iverksatt ved nye hendelser. I løpet av sommeren ble det i tillegg meldt om innbrudd i enkelte av bodene. Det er uklart om det er en sammenheng mellom hendelsene.

Det ble installert nye smekklåser, og styret vurderte også om en utskiftning av hele låsesystemet ville være hensiktsmessig. Et nytt låsesystem er anslått å koste rundt NOK 100 000. Ettersom det ikke er meldt om nye observasjoner siden slutten av januar, har styret valgt å avvente en eventuell utskiftning av låsene.



## **BRANNSIKKERHET**

Vaktmester har gjennomgått bygget mht. brannsikkerhet. Det er avtalt at han jevnlig foretar test av brannvarslerne. Styret vil minne om at alle beboere skal sørge for egen brannsikkerhet i leilighetene, det innebærer som et minimum å ha funksjonelle brannslukningsapparater i leilighetene. Under fjorårets årsmøte påpekte styret også at inngangsdører til leilighetene som ikke er brannsikre måtte skiftes ut. Dette er den enkelte eiers ansvar. Styret kan ikke se at alle aktuelle dører er blitt byttet ut, og ønsker derfor å minne sameiet på dette.

## **DUGNAD**

Det ble avholdt en hyggelig dugnad 4. juni med pizza og vin. Kjelleren ble vasket, og det ble ryddet i bakhagen samt i hekken på fremsiden av bygget. Styret hadde også som ambisjon å male siste strøk på rekkverket, men dette lot seg ikke gjøre på grunn av regn.

## **BAKHAGEN**

Vaktmester gjennomførte en betydelig nedskjæring og opprydding i hagen. Kostnadene ble delt mellom sameiet og Vestheimgata 6.

## **KOMMUNIKASJON**

Sameiets Facebook-gruppe ble lagt ned til fordel for Vibbo, som er OBOS sitt kommunikasjonsverktøy for boligselskaper. Styret ønsker i større grad å benytte Vibbo fremover, og understreker derfor viktigheten av at både eiere og leietakere oppretter bruker. Dette gjør det også enklere for styret å holde oversikt og sikre oppdatert kontaktinformasjon til beboerne i sameiet.

## **NORGESPRIS**

Sameiets besluttet å inngå avtale om Norgespris.

## **NEDBETALING AV LÅN**

Sameiet har hatt et lån hos OBOS-banken siden 2012 med høy rente (7,05 %). Det er uklart hva lånet opprinnelig ble tatt opp til. Styret besluttet i fjor å betale ned NOK 100 000 på lånet, og samtidig redusere nedbetalingstiden. Lånet utgjør per i dag ca. NOK 367 000, og gjenværende løpetid er besluttet halvert.

## **VEDLIKEHOLDSGJENNOMGANG**

OBOS Prosjekt AS vil denne våren gjennomføre en tilstandsvurdering av taket.



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26

Selskapsnummer: 5762 Selskapsnavn: SAMEIET GABELSGATE 46

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: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim