



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 000 837
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2025

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 926000837

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		2 079 244	1 884 890
Sum inntekter		2 079 244	1 884 890
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Annen driftskostnad		2 306 388	2 307 434
Sum kostnader		2 449 013	2 450 059
Driftsresultat		-369 769	-565 169
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 140	752
Sum finansinntekter		1 140	752
Annen finanskostnad		57 754	9 592
Sum finanskostnader		57 754	9 592
Netto finans		-56 614	-8 840
Resultat før skattekostnad		-426 383	-574 009
Årsresultat		-426 383	-574 009
Totalresultat		-426 383	-574 009
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-426 383	-574 009
Sum overføringer og disponeringer		-426 383	-574 009



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			206
Andre fordringer		469 549	405 090
Sum fordringer		469 549	405 296
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		611 176	5 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 176	5 352
Sum omløpsmidler		1 080 725	410 648
SUM EIENDELER		1 080 725	410 648

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		599 198	172 814
Sum opptjent egenkapital		-599 198	-172 814
Sum egenkapital		-599 198	-172 814
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 461 377	
Sum annen langsiktig gjeld		1 461 377	0
Sum langsiktig gjeld		1 461 377	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		607	289 989
Leverandørgjeld		192 895	274 138
Annen kortsiktig gjeld		25 044	19 336
Sum kortsiktig gjeld		218 546	583 462
Sum gjeld		1 679 923	583 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 080 725	410 648



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426973

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 000 837
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2025

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: 926 000 837
SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 079 244	1 884 890
Sum inntekter		2 079 244	1 884 890
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Annen driftskostnad		2 306 388	2 307 434
Sum kostnader		2 449 013	2 450 059
Driftsresultat		-369 769	-565 169
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 140	752
Sum finansinntekter		1 140	752
Annen finanskostnad		57 754	9 592
Sum finanskostnader		57 754	9 592
Netto finans		-56 614	-8 840
Resultat før skattekostnad		-426 383	-574 009
Årsresultat		-426 383	-574 009
Totalresultat		-426 383	-574 009
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-426 383	-574 009
Sum overføringer og disponeringer		-426 383	-574 009



Organisasjonsnr: 926 000 837
SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

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			206
Andre fordringer		469 549	405 090
Sum fordringer		469 549	405 296
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		611 176	5 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 176	5 352
Sum omløpsmidler		1 080 725	410 648
SUM EIENDELER		1 080 725	410 648
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		599 198	172 814
Sum opptjent egenkapital		-599 198	-172 814



Sum egenkapital	-599 198	-172 814
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 461 377	
Sum annen langsiktig gjeld	1 461 377	0
Sum langsiktig gjeld	1 461 377	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	607	289 989
Leverandørgjeld	192 895	274 138
Annen kortsiktig gjeld	25 044	19 336
Sum kortsiktig gjeld	218 546	583 462
Sum gjeld	1 679 923	583 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 080 725	410 648



Organisasjonsnr: 926 000 837
SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

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. 2607

SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46



Velkommen til årsmøte i SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2607>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Særskilt godtgjørelse for styrets merarbeid ifm. rettstvist - Engangsutbetaling
7. Vedtektsendring
8. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 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
Christopher Schie

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Kathrine Holter og Ole Petter Hobbesland er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Regnskap 2024 og revisjonsberetning.pdf
2. GDV_Årsrapport 2024 .pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av:

Ole Petter Hobbesland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-

Styrets innstilling

Agendapunktene 5 og 6 er da revidert med alternativt vedtak om styrehonorar etter forslag fra beboer Ole Petter Hobbesland.

Endringen er som følger:

Styrehonoraret er redusert fra kr 200 0000 til kr 75 000

Særskilt godtgjørelse er økt fra kr 150 000 til kr 275 000

Det er sentralt for styret at styreleder får godtgjørelse for det omfattende arbeid som er utført med å få utbedret kvaliteten på sameiets bygg og uteareal iht. gjeldende forskrifter og salgsoppgave. Dersom sameiet skulle leid inn ekstern prosjektledelse og kompetanse på veien mot utbedring og forliksavtale ville kostnaden for sameiet vært på et vesentlig høyere nivå og fellesutgiftene måtte vært økt tilsvarende.

Styret legger til grunn en positiv beslutning av reviderte vedtak.

Ekstraordinær godtgjørelse «finansieres» ved redusert styrehonorar og reduserte utgifter til juridisk bistand iht. budsjett. Godtgjørelsen representerer dermed ikke økning i fellesutgiftene utover dagens nivå.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-



Sak 6

Særskilt godtgjørelse for styrets merarbeid ifm. rettstvist - Engangsutbetaling

Forslag fremmet av:

Ole Petter Hobbesland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Twisten med utbygger, som har pågått over flere år, har medført et betydelig merarbeid for styret. Omfanget har representert et merarbeid som er langt mer enn det som kan forventes utført som ordinært styrearbeid. Arbeidet har vært utført både på dagtid og kveldstid, og forutsatt fleksibel bruk av arbeidstiden til styremedlemmene. Dersom styret skulle fakturert timene som har medgått, hadde kostnaden for sameiet vært svært høyt. Det vurderes som rimelig at noe av merarbeidet godtgjøres. Sameiets bygg og fellesarealer hadde ikke kommet i den kvalitetsmessig stand som som det har gjort og forliksavtale på tilsvarende nivå inngått, uten styreleders omfattende innsats, arbeid og kompetanse. Det henvises til årsrapporten der noe av arbeidet med befaringer, inngåelse av avtaler med fagkyndige, rapportgjennomganger, saksforberedelse til Tingretten med påfølgende forhandlinger mot en avtale, er redegjort for.

Det presiseres at slik godtgjørelse er i tråd med praksis for ekstraordinært styrearbeid, jf. sameiets forretningsfører OBOS.

Styrets innstilling

Styret imøteses en engangsgodtgjørelse for å kompensere noe av merarbeidet knyttet til sak mot utbygger på kr 275 000,-

Forslag til vedtak

Særskilt godtgjørelse for styrets merarbeid ifm. rettstvist settes til kr 275 000,-

Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forliks avtale ble inngått mellom Sameiet Gamle Drammensvei 46 og Andenæs ANS (utbygger) 4. mars 2025. Avtalen forutsetter endring av sameiets vedtekter. Forslag til vedtektsendringer gjenspeiler avtalen som ble inngått mellom partene.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres iht. forslag og innstilling

Vedlegg

3. GDV_Innstilling til endring av vedtektene.pdf



Sak 8

Valg av styremedlemmer

Styreleder og styremedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christopher Schie

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Henrik Frogh
- Sissel Klepp



**SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46
ORG.NR. 926 000 837, KUNDENR. 2607**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 718 610	1 613 676	1 613 676	2 071 000
Andre inntekter	3	360 634	271 214	0	185 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 079 244	1 884 890	1 613 676	2 256 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-17 625	-17 625	-18 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 882	-9 860	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-82 598	-78 550	-83 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-706 861	-645 560	-10 000	-1 010 000
Drift og vedlikehold	8	-307 467	-233 247	-306 000	-396 000
Forsikringer		-151 269	-103 681	-115 000	-173 000
Kommunale avgifter	9	-284 417	-262 381	-307 000	-323 000
Energi/fyring	10	-227 067	-429 285	-60 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 212	-149 503	-158 000	-185 000
Andre driftskostnader	11	-375 615	-395 367	-349 000	-398 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 449 013	-2 450 059	-1 540 625	-3 063 000
DRIFTSRESULTAT		-369 769	-565 169	73 051	-807 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 140	752	0	0
Finanskostnader	13	-57 754	-9 592	0	-214 295
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-56 614	-8 840	0	-214 295
ÅRSRESULTAT		-426 383	-574 009	73 051	-1 021 295
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-401 195		
Udekket tap		-426 383	-172 814		





SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46
ORG.NR. 926 000 837, KUNDENR. 2607

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	206
Forskuddsbetalte kostnader		43 879	41 015
Energiavregning	14	425 670	364 075
Driftskonto OBOS-banken		605 659	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	27
Sparekonto OBOS-banken		5 517	5 325
SUM OMLØPSMIDLER		1 080 725	410 648
SUM EIENDELER		1 080 725	410 648
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-599 198	-172 814
SUM EGENKAPITAL		-599 198	-172 814
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 461 377	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 461 377	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 044	19 336
Leverandørgjeld		192 895	274 138
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 450 000)			289 989
Påløpte renter		607	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		218 546	583 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 080 725	410 648
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 13.03.2025

Styret i Sameiet Gamle Drammensvei 46

Christopher Schie

Sissel Klepp

Tonny Johansen

Arne Henrik Frogh



**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 522 101
TV/Internett	170 940
Lånekostnad	25 569
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 718 610

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tillegg kapital innkalling	360 634
SUM ANDRE INNETEKTER	360 634

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

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 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 882.



**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-419 678
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 546
Fabel Arkitekter AS	-40 550
Ingeniørfirma	-238 312
Opak AS	-5 775
SUM KONSULENTHONORAR	-706 861

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 594
Drift/vedlikehold VVS	-14 664
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 575
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 915
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 678
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 906
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 135
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-307 467

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-208 936
Renovasjonsavgift	-75 482
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-284 417

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-227 067
SUM ENERGI / FYRING	-227 067

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-55 727
Vaktmestertjenester	-179 041
Renhold ved firmaer	-135 441
Andre fremmede tjenester	-601
Bank- og kortgebyr	-2 805
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-375 615

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 007
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	133
SUM FINANSINNTEKTER	1 140



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

Pantegjeldsrenter	-39 042
Renter på leverandørgjeld	-804
Renter og provisjon på kassekreditt	-17 908
SUM FINANSKOSTNADER	-57 754

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-201 324
SUM INNTEKTER	-201 324

KOSTNADER

Administrasjon	26 565
Strøm	463 422
Oppgjørskonto	137 008
SUM KOSTNADER	626 994

SUM ENERGIAVREGNING	425 670
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**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 verdøkninger 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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024

-1 500 000

Nedbetalt i år

38 623

1 461 377

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

1 461 377



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FESSP-JOQCS-C4TY0-G8J1S-XIE0E-2B3UV



Sameiet Gamle Drammensvei 46

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christopher Schie	Gamle Drammensvei 46 F
Styremedlem	Arne Henrik Frogh	Gamle Drammensvei 46 F
Styremedlem	Sissel Klepp	Gamle Drammensvei 46 D
Styremedlem	Tonny Johansen	Vestliveien 6

Kontaktinformasjon

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 Sameiet Gamle Drammensvei 46

Sameiet består av 35 seksjoner.

Sameiet Gamle Drammensvei 46 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926000837, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

14 30

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i hovedsak arbeidet med forberedelse av sak mot utbygger. Styret har i 2024 protokollført ni (9) styremøter. Det ble i tillegg avholdt en rekke møter hvor saken mot utbygger ble behandlet..

Utallige timer tid har gått med til å inspisere feil og mangler, inngå avtaler og løpende bistå fagkyndige i deres arbeid mht. å avklare/utrede tilstand på bygg og fellesarealer, innhente priser for utbedring, samt ferdigstille sakspapirer for oversendelse til Tingretten. Styrets leder har under hele prosessen hatt løpende dialog med sameiets advokat.

Beboermøte ble avholdt 12. mars hvor styret informerte i saken mot utbygger.

Styret har også vært i dialog med kommunen knyttet til status på utearealer og fasade sett opp mot hva som er bygge meldt og angitt i prospekt.

Serviceavtaler for drift og vedlikehold av bygget er blitt kontinuerlig evaluert og fulgt opp.



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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstraordinære innbetalinger fra sameierne.

Driftskostnadene er vesentlig høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til advokatbistand og rapportutarbeidelse av fagkyndige.

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.

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 negativ arbeidskapital på kr -599 198, -.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2025 i form av økte felleskostnader.

Styret inngikk i mars 2025 forliksavtale med utbygger, slik at tilsvarende ekstraordinære kostnader som sameiet ble påført i 2023 og 2024 forventes ikke etter inngått avtale i 2025.

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 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

I Bærum kommune øker vann- og avløpsavgiften med x%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømsøtten 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 x % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Gamle Drammensvei 46.

Langsiktig gjeld

Sameiet tok opp kr 1,5mill i lån for å betjene utgiftene i saken mot utbygger. Pr 31.12.2024 var sum langsiktig gjeld på kr 1 461 377. Styret har budsjettet for økte felleskostnader for å håndtere lånets avdrag og renter.

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 27 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forslag til endring av vedtekter for Sameiet Gamle Drammensvei 46

Pkt 2.4 Bil- og sykkelparkering (første avsnitt)

Gjeldende tekst:

Hver boligseksjon har én bod hver lagt til seg som en tilleggsdel. I tillegg har hver boligseksjon, med unntak av seksjon 1, 2, 5 og 18, evigvarende eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass innenfor sameiets fellesareal som er avsatt til parkering, jf. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd, 2. punktum. Seksjon 1, 2 og 5 har derimot sammen med næringsseksjonene 34 og 35 parkeringsplasser inne som tilleggsdel.

Forslag til ny tekst:

Hver boligseksjon har én bod hver lagt til seg som en tilleggsdel. I tillegg har hver boligseksjon, med unntak av seksjon 1, 2, 5, 18, 23 og 29 evigvarende eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass innenfor sameiets fellesareal som er avsatt til parkering, jf. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd, 2. punktum. Seksjon 1, 2 og 5 har derimot sammen med næringsseksjonene 34 og 35 parkeringsplasser inne som tilleggsdel.

Pkt 3 Rettslig råderett (siste avsnitt)

Gjeldende tekst:

Det presiseres at eierne av utendørs parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdel også kan benytte disse til avgiftsbelagt parkering. Det samme gjelder for øvrige parkeringsplasser som ikke tilhører boligseksjonene som tilleggsdeler.

Forslag til ny tekst:

Det presiseres at eierne av utendørs parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdel også kan benytte disse til avgiftsbelagt parkering. Det samme gjelder for øvrige parkeringsplasser som ikke tilhører boligseksjonene som tilleggsdeler.

Boligseksjonene kan benytte parkeringsplassene vederlagsfritt etter kl 18:00 på hverdager, kl 15:00 på lørdager og hele dagen på søn- og helligdager.

Pkt. 5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal (første avsnitt)

Gjeldende tekst:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på



fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter forrige punkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Forslag til ny tekst:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like. Unntak fra dette er ventilasjonsaggregat næring hvor næringsseksjonene har drift- og vedlikeholdsansvaret. Sameiet seksjonseiere har drifts- og vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanlegget i boder og garasje. Sameiets boligeiere har drift- og vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanlegget i egen bolig.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter forrige punkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Pkt 6.1 Fordeling av felleskostnader (andre avsnitt)

Gjeldende tekst:

Det presiseres at drift, vedlikehold og oppgradering av alle ventilasjonssystemer, til boligene, næringsseksjoner og boder/garasje i kjelleretasjer inngår i felleskostnadene og fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Forslag til ny tekst:

Det presiseres at næringsseksjoner betaler drift, vedlikehold og oppgradering av ventilasjonsaggregat næring. Sameiets seksjonseiere betaler drift, vedlikehold og oppgradering av ventilasjonsanlegget for boder/garasje gjennom felleskostnadene som fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Sameiets boligeiere betaler drift, vedlikehold og utvikling av ventilasjonsanlegget i egen bolig.

Nytt pkt 6.3 Kostnader ved eierskifte

Ved eierskifte skal den nye eieren betale en avgift til sameiet på kroner 1 800,- for å dekke kostnader knyttet til oppdatering av skilt, postkasser og informasjonstavler. Avgiften skal betales innen fem dager etter at eierskiftet er registrert. Styret er ansvarlig for å sørge for at skilt, postkasser og informasjonstavler oppdateres innen rimelig tid etter at avgiften er mottatt.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.25

Selskapsnummer: 2607 Selskapsnavn: SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christopher Schie</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kathrine Holter og Ole Petter Hobbesland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-

- For
 Mot

Sak 6 Særskilt godtgjørelse for styrets merarbeid ifm. rettsvist - Engangsutbetaling

Særskilt godtgjørelse for styrets merarbeid ifm. rettsvist settes til kr 275 000,-

- For
 Mot

Sak 7 Vedtektsendring

Vedtektene endres iht. forslag og innstilling

- For
 Mot

Sak 8 Valg av styremedlemmer

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Christopher Schie

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Arne Henrik Frogh
 Sissel Klepp



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.