



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 446 622
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MIDTÅSEN 49
Forretningsadresse: v/OBOS BBL
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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 875446622

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 271 901	1 399 452
Sum inntekter		1 271 901	1 399 452
Kostnader			
Annen driftskostnad		839 249	1 050 831
Sum kostnader		839 249	1 050 831
Driftsresultat		432 652	348 620
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 326	3 118
Sum finansinntekter		3 326	3 118
Annen finanskostnad		232 498	218 042
Sum finanskostnader		232 498	218 042
Netto finans		-229 172	-214 924
Resultat før skattekostnad		203 480	133 696
Årsresultat		203 480	133 696
Totalresultat		203 480	133 696
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		203 480	133 696
Sum overføringer og disponeringer		203 480	133 696



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		770	1 104
Andre fordringer		35 586	35 107
Sum fordringer		36 356	36 211
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		240 613	302 308
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		240 613	302 308
Sum omløpsmidler		276 968	338 518
SUM EIENDELER		276 968	338 518

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		2 704 399	2 907 878
Sum opptjent egenkapital		-2 704 399	-2 907 878
Sum egenkapital		-2 704 399	-2 907 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 956 358	3 161 432
Sum annen langsiktig gjeld		2 956 358	3 161 432
Sum langsiktig gjeld		2 956 358	3 161 432
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 220	37 379
Leverandørgjeld		23 789	47 585
Sum kortsiktig gjeld		25 009	84 964
Sum gjeld		2 981 367	3 246 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		276 968	338 518



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 437662

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 446 622
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MIDTÅSEN 49
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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 875 446 622
SAMEIET MIDTÅSEN 49

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 271 901	1 399 452
Sum inntekter		1 271 901	1 399 452
Kostnader			
Annen driftskostnad		839 249	1 050 831
Sum kostnader		839 249	1 050 831
Driftsresultat		432 652	348 620
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 326	3 118
Sum finansinntekter		3 326	3 118
Annen finanskostnad		232 498	218 042
Sum finanskostnader		232 498	218 042
Netto finans		-229 172	-214 924
Resultat før skattekostnad		203 480	133 696
Årsresultat		203 480	133 696
Totalresultat		203 480	133 696
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		203 480	133 696
Sum overføringer og disponeringer		203 480	133 696



Organisasjonsnr: 875 446 622
SAMEIET MIDTÅSEN 49

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		770	1 104
Andre fordringer		35 586	35 107
Sum fordringer		36 356	36 211
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		240 613	302 308
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		240 613	302 308
Sum omløpsmidler		276 968	338 518
SUM EIENDELER		276 968	338 518
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 704 399	2 907 878
Sum opptjent egenkapital		-2 704 399	-2 907 878



Sum egenkapital	-2 704 399	-2 907 878
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 956 358	3 161 432
Sum annen langsiktig gjeld	2 956 358	3 161 432
Sum langsiktig gjeld	2 956 358	3 161 432
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 220	37 379
Leverandørgjeld	23 789	47 585
Sum kortsiktig gjeld	25 009	84 964
Sum gjeld	2 981 367	3 246 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	276 968	338 518



Organisasjonsnr: 875 446 622
SAMEIET MIDTÅSEN 49

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2968

SAMEIET MIDTÅSEN 49



Velkommen til årsmøte i SAMEIET MIDTÅSEN 49

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. 18:30, Janne Moens leilighet.

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.

Velkommen

Velkommen til årsmøtet 2025!

Dere har fått innkalling via Vibbo med sakliste og vedlegg. Vi prøver oss i år med innkalling også via vår Styreportal. På grunn av noen rammer rundt oppsettet i portalen, vil nummerne på sakene avvike fra innkallingen dere fikk på Vibbo, men innholdet er det samme.

Fullmaktsblankett ligger som siste vedlegg.

Saker til behandling

1. Konstituering av møtet
2. Styrets årsberetning 2024
3. Årsrapport og årsregnskap 2024
4. Budsjett 2025
5. Valg av styremedlemmer
6. Informasjon fra styret
7. Tidsstyring av varme i tørkeskapet i vaskeriet
8. Eventuelt

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET MIDTÅSEN 49



Sak 1

Konstituering av møtet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Valg av møteleder
- Navnefortegnelse
- Godkjenning av innkalling
- Godkjenning av dagsorden
- Valg av protokollfører
- Valg av to sameiere til å undertegne protokoll

Se vedlegg for fullmaktsblankett.

Forslag til vedtak

Forslag legges frem i møtet.

Sak 2

Styrets årsberetning 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlagt er styrets årsberetning.

Forslag til vedtak

Til orientering og innspill.

Vedlegg

1. Årsberetning Sameiet 49 2024.pdf

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap 2024

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, hvilket betyr nedbetaling av gjeld.

Vedlegg

2. Revisjonsberetning 2024.pdf
3. Årsregnskap 2024_signert.pdf

Sak 4

Budsjett 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Budsjettet presenteres av Janne.

Forslag til vedtak

Budsjettet godkjennes.

Vedlegg

4. Budsjett 2025.pdf

Sak 5

Valg av styremedlemmer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På valg: Einar Brustad og Janne Moen

Ikke på valg: Roger Martinsen og Torunn E Tjelle

Einad Brustad, Styremedlem- tar ikke gjenvalg

Janne Moen Styreleder- tar gjenvalg

Forslag til vedtak

Styret foreslår Beate Siebke som styrerepresentant for 2 år, etter Einar Brustad



Sak 6

Informasjon fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Brannvarslingssystem

Styret har ansvar for brannsikring i fellesområdene og bygningsmassen.

På bakgrunn av testen av røykvarslere i oppgangen som ble foretatt i 2024/ 2025 ser Styret at det er behov for å foreta en oppgradering av systemet.

Samtidig må vi erkjenne at vi pr i dag ikke har økonomisk rom for å oppgradere systemet for inneværende år. Vi ser på alternative løsninger og er i dialog med flere leverandører.

ØLB- informasjon om Tomtefestesaken.

Torunn informerer om status.

Forslag til vedtak

Tatt til orientering.

Sak 7

Tidsstyring av varme i tørkeskapet i vaskeriet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Roger har innhentet tilbud fra Dråpe AS for installasjon av varme til tørkeskapet.

Kostnad kr.34.675,-

For finansiering av utbedringen foreslås to alternativer:

1. Privat finansiering: Roger Martinsen dekker hele beløpet som en gave til sameiet.
2. Frivillig spleis: Sameiere som ønsker, kan bidra i en spleis med Roger, fortsatt som en gave.

Roger legger frem tilbudet, se vedlegg.

Forslag til vedtak

Vedtaket formuleres og besluttes i møtet.

Vedlegg

5. Varme i tørkeskapet 2025.pdf



Sak 8

Eventuelt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Dato for dugnad
- Annet?

Forslag til vedtak

Vi diskuterer saker som kommer opp, men kan ikke gjøre formelle vedtak.



Styrets årsrapport

Se styrets årsrapport.

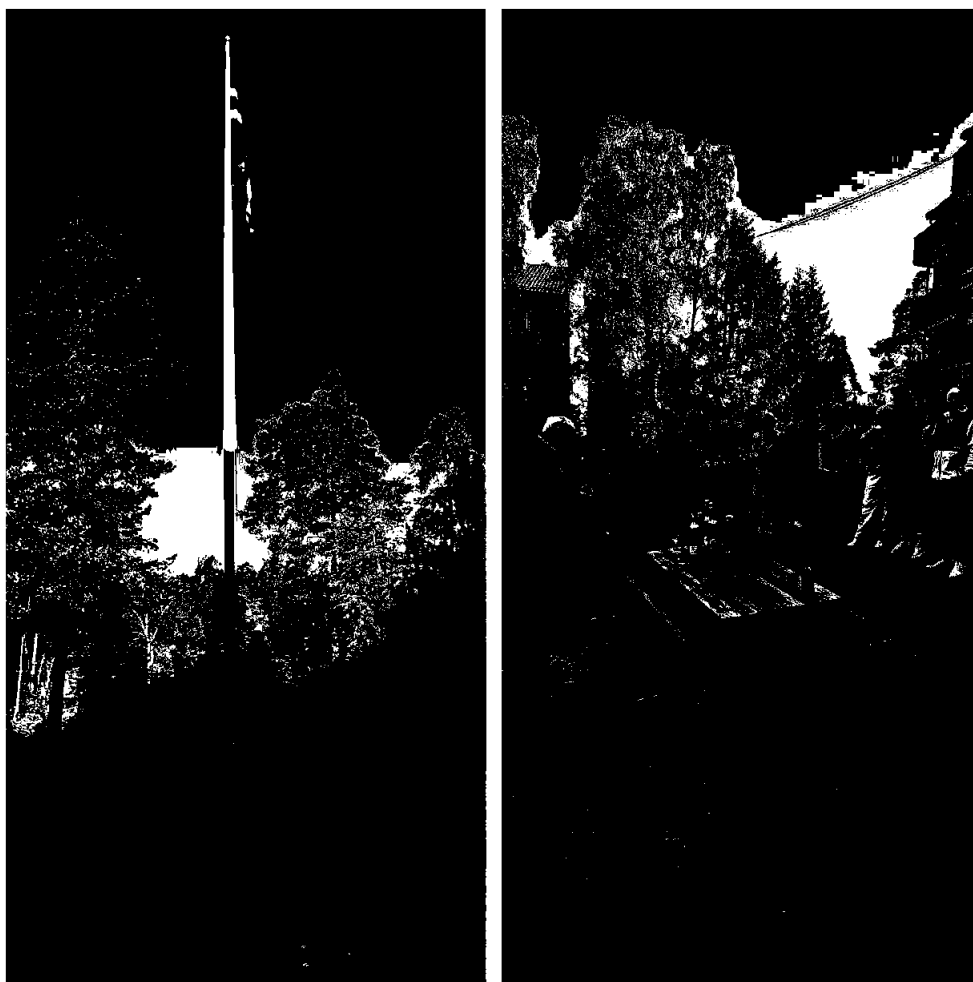


Sameiet Midtåsen 49

Årsberetning 2024

For Sameiet Midtåsen 49

Orgnr. 875 446 622



Side 1 av 5

Vedlegg 1

8 av 25

Årsberetning Sameiet 49 2024.pdf

Sensitivity: Internal



Sameiet Midtåsen 49

Generelle opplysninger om Sameiet

Sameiet består av 22 boligseksjoner. 6 av disse leilighetene leies ut.

Sameiet Midtåsen 49, organisasjonsnummer. 875 446 622, gnr. 184, bnr 0094.

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring, polisenummer: SP1081067.1.1.

Sameiet er et av seks sameier som fester tomt av grunneier NOBIL Eiendom AS orgnr.918 589 090, i henhold til festekontrakt datert 23.august 1956.

Sameiet er med i Øvre Ljan Boliglag SA (ØLB), som har som oppgave å drive inn festeavgiften fra Sameiene, samt forvalte fellesområdene.

OBOS- Styrerommet/Vibbo

All kommunikasjon og informasjon fra styret går hovedsakelig via Vibbo. Styret anbefaler alle seksjonseiere om å benytte denne portalen.

Styrets sammensetning

Styreleder: Janne Moen

Styremedlem: Einar Brustad

Styremedlem: Torunn Tjelle

Styremedlem: Roger Martinsen

Forretningsfører: OBOS Regnskap AS

Bank: OBOS Banken

Revisorer: RE- Revisjon, som er medlem av Den Norske Revisorrevisjon

Styrets arbeid

Det er avholdt 1 styremøter og et årsmøte. Styret har hatt løpende dialog på Vibbo gjennom hele året.

Styrets fokus har i all hovedsak dreid seg om hvordan vi på best mulig måte kan drifte og forvalte Sameiets anliggende.

Vi holder oss oppdatert på nye lover og direktiver som kan påvirke Sameiet i større eller mindre grad.

Styret er også opptatt av å bevare det gode miljøet vi har i Sameiet med å hensyn ta mangfoldet og inkludere alle i vårt fellesskap.

Tomtefeste saken har fremdeles et stort fokus og vi har vært opptatt av å informere seksjonseierne løpende om relevante endringer i prosessen.

Torunn Tjelle har vært sameiets representant i ØLB SA sitt styre og arbeidsgruppe.



Sameiet Midtåsen 49

Årsmøte 2024

Avholdt 16.april hos Torunn Tjelle. Det var 16 seksjonseiere som møtte opp.

Valg av to styremedlemmer

Roger Martinsen og Torunn Tjelle ble valgt for 2 nye år.

Tomtefestesaken ØLB SA

Nobil anket i 2024, Domsavsigelsen fra Høyesterett satt, september 2023.

Bakgrunnen for anken var at Nobil i sin naive tro, tolket dommen fra Høyesterett slik at Sameiene hadde plikt til å utløse sin del av festetomten. De mente at det her var rom for å kreve tilbake alle advokatkostander de hadde hatt for perioden 2017-23 (MNOK 25). Den anken ble avvist og ØLB ble tilkjent advokatutlegg i anken på kr.250.000

Utover det har denne tvisten ligge i ro i 2024. Sameiet forhåndsinnbetalte kr.77.000 til ØLB, men beløpet ble tilbakeført til konto, da de ikke var behov for disse nå.

ØLB SA har fått tilbakeført ca. 1,5 MNOK fra Staten. Dette fordi vi måtte 2 runder i lagmannsretten, da den ene av dommerne gikk bort.

Rassia i Sameiet utført av Politiets hundepatrulje

Politiet har over lengere tid hold Midtåsen og områdene rundt under oppsikt. Det har de siste årene vært en økning av distribusjon av narkotika og ulike kriminelle miljøer har etablert seg, også her på Midtåsen i vårt Sameie.

Politiets hundepatrulje har flere ganger i 2024 foretatt rassia i og utenfor bygget vårt. Rassia knytter seg til en utleie leilighet i oppgang B, som Steinar Andersen eier.

HMS og brannsikkerhet.

Styret har informert alle seksjonseiere om å bidra til at vi har et sikkert og velfungerende Sameie, med tanke på brannsikkerhet. Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for å sikre sin bolig. Man bør foreta en sjekk av røykvarslere, pulverapparat, stikkontakt og kabler, minimum en gang pr år. Eksempel 1.desember. Styret har laget og distribuert en sjekklister.

Dagens brannvarslingssystem i oppgang A/B ble testet. Det var flere som ikke hørte alarmen inn i leiligheten. Sameiet må ha et brannvarslingssystem som fungerer godt og som alle skal høre inne i sin leilighet. Kravet fra myndighetene er at en røykvarsler skal ha et lydnivå på opptil 60 dB.

Styret har satt i gang en prosess for å se på oppgradering av dagens brannvarslingssystem.

Oppussing og vedlikehold.

Årlig Service på varmepumpe anlegget

Vi har inngått avtale med Dråpe (som installerte anlegget) om årlig service kr.15.500.

Calling anlegget ytterdør

Vi har hatt et par tilfeller av at ringeklokkene nede ikke har fungert, slik at enkelte leiligheter ikke har hørt at det ringer på. (A/B) I tillegg har ytterdøren i oppgang B, ved noen anledninger ikke gått i lås. Etter service har dette vært i orden.

Side 3 av 5



Sameiet Midtåsen 49

Nye leverandør/ kontrakter

Reforhandlet avtale med Telenor, om leveranse av bredbånd og T-We tjenester
Innebærer at vi har redusert måneds kost noe, samt at vi har fått større internettpakke/hastighet

Christiania Forvaltning og Eiendom (Snørydding)

Vår tidligere leverandør hadde ikke ressurser til å videreføre oppdraget for Sameiet. Vi måtte ut og finne andre som kunne gjøre den jobben for oss. Bransjen sliter generelt med å skaffe nok ressurser og det var utfordrende og finne en leverandør som ville ta oppdraget. Vi har inngått avtale med Christiania Forvaltning og Eiendom. De skal rydde snø utenfor inngangspartiet, stikkvei syd for bygget og garasjene. (Nordre Garasjelag får tilsendt sin del av kostandene).

Andre aktiviteter

Dugnad

7. mai hadde vi dugnad i Sameiet. Vi ser at det stort sett er de samme som stiller opp hvert år.

Flaggheising med servering av «bobler» er en hyggelig tradisjon som vi har. Alle inkludert leietakere blir invitert.

Sommerfest

Alle seksjonseiere og leietakere ble invitert til sommer fest 22.august. På grunn av dårlig vær hadde vi festen hos Janne Moen. Maten ble bestilt fra Gunnar Ruud Catering. Vi var 15 stk.

Overdragelse av seksjoner

Seksjon B/H0202, nr.9- Lars Arne Ingier har solgt sin leilighet til Teresa Slettbakken.
Overtakelse 15.01.25

Utleie av seksjoner

Seksjon 2 oppgang A: Hanne Lindstad leier ut til Pernille Lindstad
Seksjon 6 oppgang A: Torunn Tjelle og Hans Jørgen Hagen leier ut til Magdalene Roth
Seksjon 18 oppgang A: Harald Gaarder Sandøe. leier ut til Harriet Brevik
Seksjon 10 oppgang B: Agathe Madtzog leier ut til Liv Ryste
Seksjon 21 oppgang B: Steinar Andersen. leier ut til Kazhal Ashenaei.

Økonomi

Driftsinntektene for 2024 viser totalt kr.1.272.901. Driftsresultat før fratrukk av finanskostnader kr.432.652,-. Driftsresultat etter fratrukk for finanskostnader har vi et negativt avvik på kr.1.594

Finanskostnader 2024 - forklaring

Renter og termingebyr er ført opp i resultatregnskapet kr.229.172
Avdrag føres som reduksjon av gjeld i Balansen (ikke resultatregnskapet) og beløper seg til kr.205.074. Disse må se på som kostander og tas med i budsjettet.



Sameiet Midtåsen 49

Sameiet har to annuitetslån i Obos Banken, pr. 31.12.24 på til sammen kr.2.956.358,-

Lånenummer :9820 79 30377 kr.2.018.343,- rente 7,55% nedbetalt 2050

Lånenummer: 9820 76 68559 kr.938.015,- rente 7,55% nedbetalt 2029

Budsjett 2024

Budsjettet for 2024 hadde et negativt avvik kr.16.426

Forklaring til budsjettene 2024/25 i Årsregnskapet

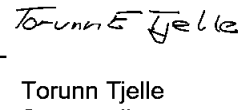
Budsjettene som kommer frem i resultatregnskapet skal dere se bort ifra. De ble ikke ferdigstilt og skulle ikke vært med i den oversikten.

Oslo,04.04.25


Janne Moen
Styreleder


Einar Brustad
Styremedlem


Roger Martinsen
Styremedlem


Torunn Tjelle
Styremedlem



RE REVISJON
REVISJON & RÅDGIVNING

Christian L. Wiktorin
Statsautorisert revisor

Henrik Landsverk
Statsautorisert revisor

Medlem av
Den norske Revisorforening

Autorisert
Regnskapsførerselskap

Org. Nummer
818 091 702 mva

Revisjonsberetning 2024-4.pdf

Til årsmøtet i Sameiet Midtåsen 49

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Midtåsen 49 som viser et overskudd på NOK 203 480. Årsregnskapet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 avvirket.

Kontor: Næringscenteret
Gamleveien 1, 3174 Revetal

post@re-revisjon.no
www.re-revisjon.no

Telefon 33 06 49 10
Mobil 98 01 15 33

Revisornummer
818 091 702

13 av 25

Vedlegg 2



Re Revisjon AS

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>.

Revetal, 18. mars 2025

Re Revisjon AS

Christian Lærum Wiktorin
Statsautorisert revisor

Revisjonsberetning 2024-.pdf

14 av 25

Vedlegg 2



SAMEIET MIDTÅSEN 49
ORG.NR. 875 446 622, KUNDENR. 2968

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 153 446	1 048 736	1 166 000	1 166 000
Ladeinntekter EL-bil		11 764	0	0	10 000
Andre inntekter	3	106 691	350 716	104 000	127 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 271 901	1 399 452	1 270 000	1 303 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-17 744	-17 744	-18 800	-18 000
Regnskapsførerhonorar		-39 231	-37 256	-39 500	-40 000
Konsulenthonorar	5	-1 091	-212 000	-3 000	-2 500
Drift og vedlikehold	6	-54 854	-54 396	-51 000	-69 000
Forsikringer		-108 948	-99 177	-110 000	-110 000
Festeavgift		-38 451	-41 751	-41 751	-41 751
Kommunale avgifter	7	-205 394	-175 045	-178 800	-215 600
Ladekostnader EL-bil		-198	0	0	0
Energi/fyring		-181 679	-214 394	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 747	-131 614	-138 000	-160 000
Andre driftskostnader	8	-48 912	-67 454	-66 275	-68 905
SUM DRIFTSKOSTNADER		-839 249	-1 050 831	-827 126	-875 756
DRIFTSRESULTAT		432 652	348 621	442 874	427 244
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 326	3 118	1 200	800
Finanskostnader	10	-232 498	-218 042	0	-240 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-229 172	-214 924	1 200	-239 200
ÅRSRESULTAT		203 480	133 697	444 074	188 044
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		203 480	133 697		



SAMEIET MIDTÅSEN 49
ORG.NR. 875 446 622, KUNDENR. 2968

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	64
Kundefordringer		770	1 104
Forskuddsbetalte kostnader		35 586	35 043
Driftskonto OBOS-banken		179 336	243 750
Sparekonto OBOS-banken		61 277	58 558
SUM OMLØPSMIDLER		276 968	338 518
SUM EIENDELER		276 968	338 518
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-2 704 399	-2 907 878
SUM EGENKAPITAL		-2 704 399	-2 907 878
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 956 358	3 161 432
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 956 358	3 161 432
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 789	47 585
Påløpte renter		1 220	20 612
Påløpte avdrag		0	16 767
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 009	84 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		276 968	338 518
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Sameiet Midtåsen 49

Janne Moen
Janne Moen
Torunn Elisabeth Tjelle

Torunn E Tjelle

Einar Brustad
Einar Brustad

Roger Ivar Martinsen
Roger I. Martinsen

**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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	793 086
Lån/Renter	262 524
Kabel-TV	73 128
Fond	24 096
Bodleie	612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 153 446

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	1 975
Telia	70 978
Trappevask	28 138
Vaskeri	5 600
SUM ANDRE INNTEKTER	106 691

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 744.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 091
SUM KONSULENTHONORAR	-1 091

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 564
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 053
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 435
Kostnader dugnader	-2 802
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-54 854

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-142 876
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-61 973
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-205 394

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-8 420
Renhold ved firmaer	-28 140
Snørydding	14 762
Andre fremmede tjenester	-3 742
Andre kontorkostnader	-1 250
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 774
Velferdskostnader	-17 218
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-48 912

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 133
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 134
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	59
SUM FINANSINNTEKTER	3 326

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken, lån 1	-153 607
Renter og gebyr på lån OBOS-banken, lån 2	-78 891
SUM FINANSKOSTNADER	-232 498

**NOTE: 11****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: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos banken AS, lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2021	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	161 318	
Nedbetalt i år	20 339	
		-2 018 343

OBOS banken AS, lån 2

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2018	-2 080 934	
Nedbetalt tidligere	958 184	
Nedbetalt i år	184 735	
		-938 015

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 956 358
------------------------------------	--	-------------------



Re Revisjon AS
Gamleveien 1
3174 Revetal

18. mars 2025

Uttalelse fra ledelsen 2024 – Sameiet Midtåsen 49

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Midtåsen 49 for året som ble avsluttet den 31. desember 2024. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
-

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.



- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Janne Moen

Janne Moen, styreleder



BUDSJETT 2025

Kontonavn	Resultat 2024	Budsjett 2024	Forslag 2025	Kommentarer fra styret til resultatet 2024 og budsjett 2025
Driftsinntekter				
Fakturerte Husleie	1 153 446	1 166 000	1 153 446	
Advokatutgifter innbetaling	-	150 000	-	Innbetaling fra seksjonseiere til adv tomtefestesaken
Lading El-bil	11 764	-	12 000	Kredittering av forskuddsbetalt strøm
Andre driftsinntekter	106 691	135 000	140 000	Telia antenne (74000), Trappevask (28140), Fra Garasjelaget (27000), Vaskeriet (4.500) annet
Sum inntekter	1 271 901	1 451 000	1 305 446	
Driftskostnader				
Honorar revisjon	17 744	18 800	17 000	Honoraret justert ned 1.700 lingen KPI justering for 2025
Juridisk bistand	-	150 000	-	Sameiet forskuddsbetalte kr.77.000 til adv utgift, disse ble tilbakeført til konto. OBOS har ført det opp mot hverandre som 0 i resultatregnskapet
Lading El-bil	198		12 000	Forsuddsbetalt bruk av strøm, som vi får kreditert se post Driftsinntekter.
Tilleggstjenester OBOS forretningsf	1 091	4 000	2 500	
Forretningførsel og regnskap	39 231	39 500	40 000	
Drift og vedlikehold bygninger	54 854	80 000	55 000	Service avtale Draaape kr.16.435
Kommunale avgifter	205 394	185 000	210 000	
Energi/fyring, strøm	181 679	200 000	175 000	Pga feil på et element som styret varmen fikk vi høy strømkost i april, mai og juni.
TV og bredbånd	142 747	140 000	145 000	
Festeavgift	38 451	41 750	41 750	Festeavgiften kr.41.750 ble fakturert på to faktura. 3.299 ført på andre kostnader i regnskapet
Forsikring	108 948	105 000	105 000	Nordre Garasjelaag sin del kr.5.916. Reforhandlet avtalen i 2025 kr.102.800
Andre driftskostnader eiendom	48 912	50 000	50 000	Renhold, snørydding, gaver, sommerfest, vakt hold kamera
Sum driftskostnader	839 249	1 014 050	853 250	
Finanskostnader				
Renter og gebyr lån OBOS	232 498	220 000	230 000	Renter og termingebyr.
Finansinntekter	3 326	3 500	3 500	
Sum finanskostnader	229 172	216 500	226 500	
Års resultat	203 480	220 500	225 696	
Avdrag lån	205 074	205 074	201 286	Viser til Årsregnskap note 12.
Årsresultat etter finanskostnader	-1 594		24 410	

Vedlegg 4

22 av 25

Sensitivity: Internal

Budsjett 2025.pdf



Varme i tørkeskapet

Bakgrunn

I forbindelse med utskiftningen av felles varmeanlegg til en bergvarmeløsning måtte det gamle fyranlegget byttes ut. Avtalen var at funksjonaliteten skulle forbli den samme som tidligere. Den opprinnelige leverandøren gikk imidlertid konkurs, og anlegget ble ferdigstilt av en ny leverandør, Draape.

Brukere av fellesvaskeriet har oppdaget at varmeskapet enten ikke leverer varme eller kun i begrenset grad. Dette betyr at leveransen av anlegget var ufullstendig, men grunnet konkursen er det ikke mulig å bestride dette juridisk.

Det tidligere varmeanlegget hadde en sirkulasjonspumpe for tørkeskapet, noe dagens løsning mangler.

Tilbud på utbedring

Styret, ved styremedlem Roger Martinsen, har innhentet et tilbud fra Draape for å få varmeskapet til å fungere som tiltenkt.

Tilbudet er på **kr 34 675,-** og inkluderer magnetventil, sirkulasjonspumpe og tidsbryter, ferdig montert og inklusive merverdiavgift.

Tidsstyring av varmen

For å sikre en energieffektiv drift vil varmen i tørkeskapet være **tidsstyrt**. Dette betyr at varme kun tilføres i et begrenset tidsrom etter aktivering, noe som reduserer unødvendig energibruk og sørger for at anlegget ikke står på unødvendig lenge. Dette bidrar til lavere driftskostnader og en mer bærekraftig løsning.

Finansiering

Fellesvaskeriet benyttes av et mindretall av beboerne, og dette har gjort det utfordrende å få gjennom investeringer til forbedringer. Brukere av vaskeriet betaler i dag en årsavgift på **kr 700,-**, fastsatt av styret.

Dagens vaskeriavgifter dekker ikke investeringen som foreslås her. Årsavgiften bør også dekke nødvendige fremtidige investeringer, fordelt på utstyrets forventede levetid.

For finansiering av utbedringen foreslås to alternativer:

1. **Privat finansiering:** Roger Martinsen dekker hele beløpet som en gave til sameiet.
2. **Frivillig spleis:** Sameiere som ønsker, kan bidra i en spleis med Roger, fortsatt som en gave til sameiet.

Innlegg til årsmøte i sameiet Midtåsen 49 24. april 2025
04.04.2025



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 2968 Selskapsnavn: SAMEIET MIDTÅSEN 49

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.