



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 271 186  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE  
39 OG 41  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: 05.05.2025

### 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, 24.07.2025



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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 983 838	2 315 566
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 983 838</b>	<b>2 315 566</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 646	26 091
Annen driftskostnad		1 658 473	2 442 913
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 794 219</b>	<b>2 583 104</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>189 619</b>	<b>-267 538</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 489	14 864
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 489</b>	<b>14 864</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>23 489</b>	<b>14 864</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>213 108</b>	<b>-252 674</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>213 108</b>	<b>-252 674</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>213 108</b>	<b>-252 674</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		213 108	-252 674
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>213 108</b>	<b>-252 674</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		73 782	95 428
Sum varige driftsmidler		73 782	95 428
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		73 782	95 428
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-6 442	-10 291
Andre fordringer		107 635	23 868
Sum fordringer		101 193	13 577
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		861 292	703 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		861 292	703 365
Sum omløpsmidler		962 485	716 941
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 036 267</b>	<b>812 369</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		910 758	697 649
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>910 758</b>	<b>697 649</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>910 758</b>	<b>697 649</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		114 992	103 361
Annen kortsiktig gjeld		10 517	11 359
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 509</b>	<b>114 720</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>125 509</b>	<b>114 720</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 036 267</b>	<b>812 369</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 629446

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 271 186  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE  
39 OG 41  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: 05.05.2025

#### 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, 23.07.2025



Organisasjonsnr: 917 271 186  
EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE  
39 OG 41

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 983 838	2 315 566
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 983 838</b>	<b>2 315 566</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 646	26 091
Annen driftskostnad		1 658 473	2 442 913
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 794 219</b>	<b>2 583 104</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>189 619</b>	<b>-267 538</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 489	14 864
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 489</b>	<b>14 864</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>23 489</b>	<b>14 864</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>213 108</b>	<b>-252 674</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>213 108</b>	<b>-252 674</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>213 108</b>	<b>-252 674</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		213 108	-252 674
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>213 108</b>	<b>-252 674</b>



Organisasjonsnr: 917 271 186  
EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE  
39 OG 41

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		73 782	95 428
Sum varige driftsmidler		73 782	95 428
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		73 782	95 428
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-6 442	-10 291
Andre fordringer		107 635	23 868
Sum fordringer		101 193	13 577
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		861 292	703 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		861 292	703 365
Sum omløpsmidler		962 485	716 941
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 036 267</b>	<b>812 369</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	910 758	697 649
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>910 758</b>	<b>697 649</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>910 758</b>	<b>697 649</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	114 992	103 361
Annen kortsiktig gjeld	10 517	11 359
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>125 509</b>	<b>114 720</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>125 509</b>	<b>114 720</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 036 267</b>	<b>812 369</b>



Organisasjonsnr: 917 271 186  
EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE  
39 OG 41

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. 6691

EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE 39 OG 41



## Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE 39 OG 41

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:

5. mai 2025 kl. 18:00, La Perla restaurant (Storhamarsenteret), Måsåbekkvegen 2, 2316 Hamar.

### 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.

### Annen informasjon

Årsmøtet starter med felles middag klokka 18.00. Årsmøtet avvikles umiddelbart i etterkant. Velkommen!

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Inkomne forslag fra Sameiere
9. Forslag til endringer av vedtekter i Sameiet

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE 39 OG 41



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

Ole Hage velges som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjørn Stensrud foreslått. To protokollvitner velges blant de tilstedeværende under 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. 6691 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 6691 Ess Kvitbekkgata 39 og 41 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret - satt til kr 100 000. Styret fordeler selv styrehonoraret mellom sine styremedlemmer.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kroner 100 000,-



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Styrets arbeid består i å sikre en god økonomi i og drift av sameiet. To styremedlemmer er på valg for perioden 2025-2027.

### Innstilling

Svein Skorstad og Bjørn Stensrud er på valg. Stensrud har sagt seg villig til å fortsette en ny periode. Skorstad ønsker ikke gjenvalg. Styret har forespurt en Sameier om å stille til valg som nytt styremedlem.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Stensrud
- Olav Nilssen

Sak 8

## Inkomne forslag fra Sameiere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiere informeres i egen mail om muligheten til å fremme saker til behandling i Årsmøtet. Sakene sendes Styreleder på mail (oleg.hage@gmail.com) innen fredag 11. april 2025.

### Styrets innstilling

Eventuelt inkomne saker presenteres av møteleder/forslagsstiller i Årsmøtet.

### Forslag til vedtak

Drøftes og besluttes etter vanlige regler i Årsmøtet

Sak 9

## Forslag til endringer av vedtekter i Sameiet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker en vedtektsendring for å klargjøre hva som inngår i ansvaret den enkelte sameier har for vedlikehold av egen leilighet/fellesareal og hva som er Sameiets felles ansvar. Endringer nedenfor skrevet i kursiv: avsnitt 4, 5, 6 og 7.

### Styrets innstilling

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

5 av 18



## 6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken (brøk 2502).

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

*Kostnader som gjelder utbedring av funksjonsfeil i VVS-skap for fjernvarme og kaldtvann i den enkelte leilighet dekkes av Sameiet så sant feilen ikke skyldes grov uaktsomhet fra Sameier. Funksjonsfeil grunnet manglende kommunikasjon mellom VVS-skap og termostater i de enkelte rom dekkes også av Sameiet (innstillinger i VVS skap krever kvalifisert personale).*

*Kostnader knyttet til havari av viftemotor med tilhørende styresystemer og rens/tilsyn av ventilasjonskanaler i vegg dekkes av Sameiet. Alle saker skal fremlegges Styret for godkjenning før utbedring. Feil ved ventilasjonshette på kjøkken dekkes av Sameier.*

*Sameiet betaler egenandel ved skader i Sameiets fellesareal. Sameiet vil kunne dekke egenandelskrav i den enkelte leilighet ved skader som skyldes feil i blokkenes sentrale installasjoner. Eksempel er vannskader etter tilbakeslag av vann grunnet tette avløp utenfor leiligheten. Dette gjelder ikke hvis Sameier har utvist grov uaktsomhet. Krav må fremmes for Styret som har en endelig beslutningsmyndighet.*

*Hver sameier må ha innboforsikring som dekker egen leilighet og bod. Feil ved vann/ avløp knyttet til dusj, toalett, spring på kjøkken/bad, samt egen utekran dekkes av Sameier, eventuelt av sameiers innboforsikring ved godkjent forsikringsskade.*

Den enkelte sameier plikter å betale sin forholdsmessige kostnadsandel for vedlikehold av de fellesarealer som gjennom Utbyggingsavtalen med Hamar kommune datert 20.10.2010/12.01.2011 skal driftes av beboerne på Martodden. Dette dreier seg bl.a. om drift og vedlikehold av arealene omtalt som Lek 3 og Lek 4 i vedtatte reguleringsplan for Martodden (vedtatt 05.01.2011 av Hamar kommunestyre). Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres i den utstrekning det er mulig ved overenskomst/tilleggsavtale med de øvrige parter i Utbyggingsavtalen.

## 6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Styre vil redegjøre for sameiets økonomi på årsmøte.

## 6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.



## Forslag til vedtak

Endringene foreslått av styret vedtas. Nye vedtekter sendes alle Sameiere i etterkant av Årsmøtet.



## Styrets årsrapport

Styret har bestått av styreleder og tre styremedlemmer, et medlem fra blokk C og tre medlemmer fra blokk D. Styret har siden sist årsmøte 24. april 2024 avholdt seks styremøter. Mellom styremøtene har styret arbeidet videre med/fulgt opp de ulike styresakene.

Sameiet kjøper de fleste servicetjenester som vaktmestertjeneste, vasketjenester, brøyting / strøing, vedlikehold av heiser og garasjeport med mer. Som i samfunnet ellers påvirkes Sameiet av en pågående *dyrtid* preget av sterk prisstigning og økte kostnader på varer og tjenester. Særlig påvirkes Sameiet av høye energipriser og en sterk stigning i kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon). Styret har vurdert dagens nivå på innkjøp av tjenester som nødvendig for å sikre trivsel og en god drift av Sameiet.

For å gi en bedre forståelse av Sameiets driftssituasjon innkalte styret Sameiere også i 2024 til et «Sameiermøte» (11. november 2024). Her ble driften av Sameiet gjennomgått og behovet for å gjøre endringer i husleie fra 1. januar 2025 begrunnet. Sammen med Årsmøtet har Sameiermøtet de siste årene lagt disse møtene til LaPerla restaurant. I forbindelse med møtene serveres det middag. Dette gir en kostnad som styret vurderer som akseptabel i forhold til det styret vurderer som positive ringvirkninger av å samle beboerne på denne måten to ganger i året.

De økte driftsutgiftene har gjort at styret har hatt en sterk oppmerksomhet på løpende utgifter og regnskapsoppfølging gjennom året. Styret vurderer at Sameiet har hatt en robust driftssituasjon med en god likviditet gjennom hele året. I tillegg har Styret arbeidet mye med budsjett for 2025 for å sikre en fortsatt god og forutsigbar drift. Styret har vurdert det som viktig å opprettholde servicenivået Sameiet har i dag på kjøp av tjenester. Med det som utgangspunkt ble husleieøkningen for 2025 satt til 3% (*grunndel*).

Fjernvarme og kaldtvann avregnes etter forbruk og kostnad følger de til enhver tid gjeldene priser fra leverandør. Det samme gjelder prisen på levering av TV/bredbånd. Nytt fra 2025 er at forbruk av kaldtvann følger samme modell som beregning av fjernvarme, det vil si at kostnad et år beregnes ut fra reelt forbruk året før (kostnad 2025 ut fra forbruk 2024). Modellen med innbetaling av akonto beløp blir avvirket. Siste oppgjør var per 1. april 2025.

Sameiet har gjennom året gjennomført løpende vedlikeholds oppgaver; snøbrøyting, strøing, feiing, vask av garasjeanlegg og vask av trappeopp ganger. Nytt i 2024 var vedlikeholdsavtale med rørlegger. Sameiet har en avansert VVS struktur som krever tilsyn utover det som kan påregnes fra vaktmester. Tilsynet ble gjennomført første gang i februar 2025 og vil gjentas neste gang om ca. to år.

Anbefaling fra leverandør for bytte av ventilasjonsfilter er en gang per år. Erfaringsmessig har periodene mellom bytte av filtrene i praksis vært litt for lange (gult «byttevarsel» lyser i ventilasjonsskap). Dette handler antagelig om mye støv i forbindelse med byggeaktivitet i området. Frekvensen på bytte av filter øker derfor en periode fremover fra en til to ganger per år.

Sameiet fikk i 2024 havari på pumpe som gir vann til snø-smelte anlegget i nedkjøringen til garasjeanlegget. Pumpen inngikk også i systemet som pumper varmt vann til den enkelte leilighet. Pumpen er skiftet.

I garasjeanlegget er det montert flere sendere som vil bedre kontakten med den enkelte el- bil lader. Nye ladebokser er nedbetalt og innbetaling er avsluttet. Alle kostnader knyttet til el-bil ladeanlegg dekkes av de som til enhver tid er koblet til anlegget.

Sameiet har som tidligere år også det siste året avholdt to dugnader på Sameiets grønt-områder. Disse to dugnadene gjør at Sameiet sparer en del penger. Samtidig er det en fin mulighet til å bli kjent med både nye og gamle naboer.

Sist har styret arbeidet med forslag til vedtektsendringer som omhandler en presisering av ansvar for *tekniske systeminstallasjoner*. Per i dag er alt innenfor inngangsdøren til den enkelte leilighet den enkelte Sameiers



ansvar. Styret kommer til å fremme et forslag til Årsmøtet om en presisering av dette knyttet til installasjoner montert i den enkelte leilighet, men som inngår i blokkenes infrastruktur (ventilasjon og VVS/fjernvarme).



**EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE 39 OG 41  
ORG.NR. 917 271 186, KUNDENR. 6691**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 918 534	2 261 955	1 911 860	1 996 960
Ladeinntekter EL-bil		53 835	46 864	48 000	36 000
Andre inntekter	3	11 469	6 747	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 983 838</b>	<b>2 315 566</b>	<b>1 959 860</b>	<b>2 032 960</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-21 646	-26 091	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 169	-16 280	-13 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-56 470	-53 630	-58 000	-58 000
Konsulenthonorar	7	-646	-6 531	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-207 171	-1 074 911	-183 400	-256 700
Forsikringer		-53 768	-43 050	-70 000	-62 000
Kommunale avgifter	9	-403 313	-306 288	-338 000	-410 000
Energifyring	10	-480 247	-480 887	-509 000	-490 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 650	-196 561	-182 160	-182 200
Andre driftskostnader	11	-262 039	-264 774	-272 000	-280 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 794 219</b>	<b>-2 583 104</b>	<b>-1 749 660</b>	<b>-1 875 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>189 619</b>	<b>-267 538</b>	<b>210 200</b>	<b>157 460</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	23 489	14 864	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>23 489</b>	<b>14 864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>213 108</b>	<b>-252 674</b>	<b>210 200</b>	<b>157 460</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		213 108	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-252 674		



**EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE 39 OG 41  
ORG.NR. 917 271 186, KUNDENR. 6691**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	73 782	95 428
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>73 782</b>	<b>95 428</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		181	174
Kundefordringer		0	600
Forskuddsbetalte kostnader		101 012	12 803
Driftskonto OBOS-banken		234 167	243 571
Sparekonto OBOS-banken		627 125	459 794
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>962 485</b>	<b>716 941</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 036 267</b>	<b>812 369</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		910 758	697 649
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>910 758</b>	<b>697 649</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 623	11 065
Leverandørgjeld		114 992	103 361
Annen kortsiktig gjeld	14	3 894	294
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>125 509</b>	<b>114 720</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 036 267</b>	<b>812 369</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hamar, \_\_. \_\_. 2025

Styret i Eierseksjonssameiet Kvitbekkgate 39 Og 41

Ole Hage

Eva Konttorp

Svein Eivindson Skorstad

Bjørn Stensrud

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 283 904
Oppvarming	249 900
Kommunale avgifter	229 368
Kabel-TV	178 560
Strømvaregn. 2023	-23 198
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 918 534</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Gebyr	294
Nedbetaling ladebokser	11 175
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>11 469</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 169.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-646
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-646</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 552
Drift/vedlikehold VVS	-27 958
Drift/vedlikehold elektro	-21 530
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 334
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 973
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 756
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 835
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 562
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 671
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-207 171</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-311 674
Renovasjonsavgift	-91 639
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-403 313</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-110 537
Fjernvarme	-344 004
Andre fyringskostnader	-25 707
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-480 247</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 360
Lyspærer og sikringer	-14 071
Vaktmestertjenester	-55 714
Renhold ved firmaer	-122 581
Snørydding	-24 894
Gressklipping	-12 723
Andre fremmede tjenester	-473
Telefon, annet	-336
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 850
Velferdskostnader	-19 547
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-262 039</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 409
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 331
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	359
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 390
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>23 489</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper		
Kostpris	44 424	
Avskrevet tidligere	-44 423	
		1
El-anlegg		
Kostpris	156 875	
Avskrevet tidligere	-86 278	
Avskrevet i år	-15 687	
		54 910
WIFI trådløst nettverk		
Tilgang 2022	35 756	
Avskrevet tidligere	-10 926	
Avskrevet i år	-5 959	
		18 871
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>73 782</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-21 646</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-294
Nedbetaling ladebokser 2025	-3 600
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 894</b>



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kvitbekkgate 39 og 41

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Kvitbekkgate 39 og 41 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

### 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
15 av 18 009 1855 Kvitbekkgata 39 og 41 Revisjonsberetning.pdf



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>.

Hamar, 20. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Thomas Olsen*  
Thomas Walter Kvam Olsen  
Statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 6691 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET KVITBEKKGATE 39 OG 41

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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