



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 875 610 562  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E  
Forretningsadresse: c/o 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: Kenny Dao  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

### 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, 21.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 046 737	3 598 761
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 046 737</b>	<b>3 598 761</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		241 892	690 305
Annen driftskostnad		3 362 226	2 621 699
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 604 118</b>	<b>3 312 004</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>442 619</b>	<b>286 757</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61 400	71 757
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 400</b>	<b>71 757</b>
Annen finanskostnad		1 386 306	1 207 707
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 386 306</b>	<b>1 207 707</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 324 906</b>	<b>-1 135 950</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-882 287</b>	<b>-849 193</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-882 287</b>	<b>-849 193</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-882 287</b>	<b>-849 193</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-882 287	-849 193
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-882 287</b>	<b>-849 193</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 328	6 106
Andre fordringer		32 930	30 882
Sum fordringer		38 258	36 988
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 452 071	2 830 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 452 071	2 830 444
Sum omløpsmidler		1 490 329	2 867 431
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 490 329</b>	<b>2 867 431</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>			
Udekket tap		18 555 450	17 673 164
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 555 450</b>	<b>-17 673 164</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-18 555 450</b>	<b>-17 673 164</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 845 148	20 082 918
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 845 148</b>	<b>20 082 918</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 845 148</b>	<b>20 082 918</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 536	140 945
Leverandørgjeld		115 297	171 858
Annen kortsiktig gjeld		77 798	144 874
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>200 631</b>	<b>457 677</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 045 779</b>	<b>20 540 595</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 490 329</b>	<b>2 867 431</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 411879

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 875 610 562  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E  
Forretningsadresse: c/o 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: Kenny Dao  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

#### 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, 20.05.2025



Organisasjonsnr: 875 610 562  
BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 046 737	3 598 761
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 046 737</b>	<b>3 598 761</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		241 892	690 305
Annen driftskostnad		3 362 226	2 621 699
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 604 118</b>	<b>3 312 004</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>442 619</b>	<b>286 757</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61 400	71 757
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 400</b>	<b>71 757</b>
Annen finanskostnad		1 386 306	1 207 707
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 386 306</b>	<b>1 207 707</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 324 906</b>	<b>-1 135 950</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-882 287</b>	<b>-849 193</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-882 287</b>	<b>-849 193</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-882 287</b>	<b>-849 193</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-882 287	-849 193
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-882 287</b>	<b>-849 193</b>



Organisasjonsnr: 875 610 562  
BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 328	6 106
Andre fordringer		32 930	30 882
Sum fordringer		38 258	36 988
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 452 071	2 830 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 452 071	2 830 444
Sum omløpsmidler		1 490 329	2 867 431
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 490 329</b>	<b>2 867 431</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>			
Udekket tap		18 555 450	17 673 164
Sum opptjent egenkapital		-18 555 450	-17 673 164



Sum egenkapital	-18 555 450	-17 673 164
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 845 148	20 082 918
Sum annen langsiktig gjeld	19 845 148	20 082 918
Sum langsiktig gjeld	19 845 148	20 082 918
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 536	140 945
Leverandørgjeld	115 297	171 858
Annen kortsiktig gjeld	77 798	144 874
Sum kortsiktig gjeld	200 631	457 677
Sum gjeld	20 045 779	20 540 595
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 490 329</b>	<b>2 867 431</b>



Organisasjonsnr: 875 610 562  
BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E

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**

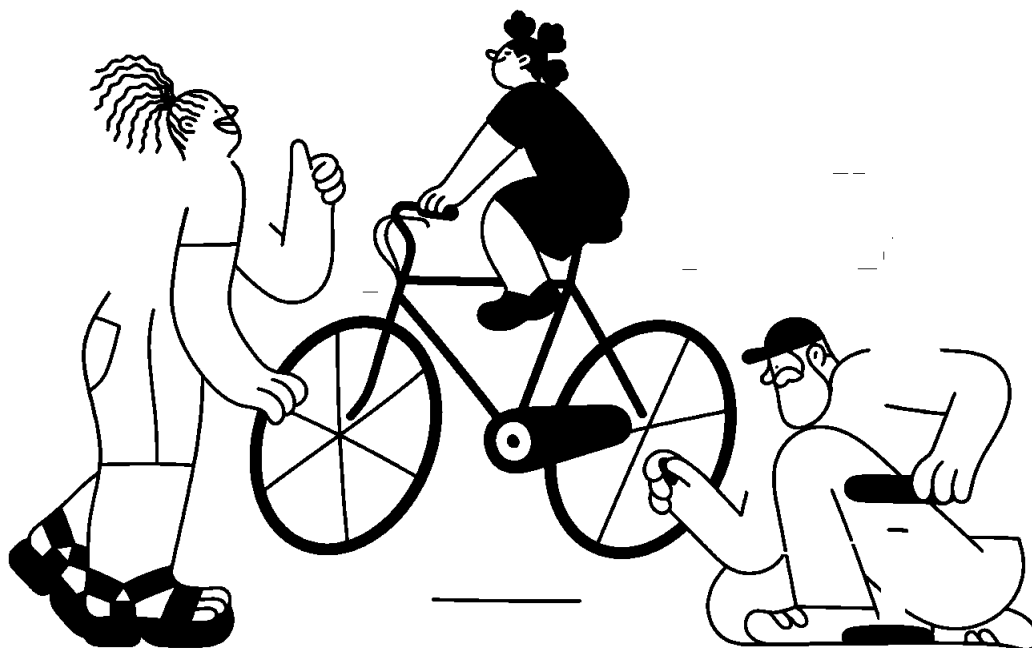
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2471

BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E



## Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E

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:

22. april 2025 kl. 18:00, Seniorsenteret.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sandkasse
8. Endring i vedtekter - garasje - bruk og oppbevaring
9. Endring i vedtekter - dørpumpe
10. Endring i vedtekter - garasje - begrensninger i salg utenfor sameiet
11. Endring i husordensregler §3
12. Endring i husordensreglene §8 om ringeklokker, dørskilt og inngangsdører
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E



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

Anda Blay er valgt.

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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### Vedlegg

1. 2471 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Ekstern styreleder er honorert iht egen avtale fastsatt på forrige årsmøte. For de tre øvrige styremedlemmer foreslås et honorar på kr 100 000.

Forslag til vedtak  
Ekstern styreleder er honorert iht egen avtale som ble vedtatt på siste årsmøte. For styrets tre øvrige medlemmer vedtas et honorar på kr 100 000 som fordeles av styret selv.



Sak 7

## Sandkasse

Forslag fremmet av:

Marie Kjøbli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak til årsmøte i Lovisenberggata 4C

Forslag fremmet av: Marie Kjøbli

### SANDKASSE

I dette sameiet kommer det fler og fler barn og unge beboere. Vi i hagegruppen jobber og står på for å lage et utemiljø som blir fint for alle. Jeg ønsker derfor å fremme forslag om at vi får en sandkasse på uteområdet.

Det vil i så fall være en liten kasse (160cm x 160cm) som kan lukkes slik at det ikke kommer uvelkomne gjester (som katter) når den ikke er i bruk. Kostnad for en sandkasse vil komme på ca 2,500 kr og hagegruppen kommer til å kjøpe den og «installere den».

En sandkasse kommer til å gi veldig stor glede for de minste og barnefamilier i sameiet og de som ikke bruker den kommer ikke til å legge særlig merke til den da den ikke kommer til å ta særlig stor plass.

Se under eksempelbilde av sandkasse som ønskes.

### Styrets innstilling

Styret påpeker at det også følger med plikter ved å ha sandkasse. I henhold til Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr (NS-EN 1176), er det et krav at lekeplassutstyr i borettslag og sameier skal kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å sikre at det er trygt å bruke. Denne forskriften stiller tydelige krav til utformingen, plasseringen, og tilstanden til lekeplassutstyr, samt hvordan dette skal følges opp over tid. Dersom lekeplassen ikke møter disse kravene, kan styret holdes ansvarlig for eventuelle ulykker eller skader som måtte oppstå. Produktkontrollen kommer også til anvendelse.

### Forslag til vedtak

Det kjøpes inn sandkasse som beskrevet og hagegruppen etablerer denne på uteområdet.

### Vedlegg

2. Søknad om sandkasse.pdf

Sak 8

## Endring i vedtekter - garasje - bruk og oppbevaring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Sameiet mangler egne retningslinjer for hva som kan oppbevares i garasjen. Oppbevaring av gjenstander bak biler fører til begrenset manøvreringsrom i garasjen. Styret fremmer forslag om strengere regulering av hva som kan oppbevares bak og på siden av bilene. Dette for å kunne utnytte eksisterende plass best mulig til alles fordel.

Det foreslås endring i vedtektene i kapittel 4. Parkering:

Dagens ordlyd: 4.1. Særskilte bestemmelser vedr administrasjon av garasjeseksjon nr 53 (Parkering)

*Foreslås endret til 4.1 Særskilte bestemmelser vedr administrasjon og bruk av garasjeseksjon nr 53 (Parkering)*

*Nytt punkt (5) Eiere og brukere av parkeringsplassene i garasjeseksjonen er forpliktet til å følge sameiets retningslinjer for bruk av garasjeanlegget.*

#### Forslag til vedtak

Endring i punkt 4.1 i vedtektene vedtas av årsmøtet. Nytt punkt (5) vedtas av årsmøtet. Vedlagte forslag for bruk av garasjeanlegget vedtas av årsmøtet.

#### Vedlegg

3. Forslag til retningslinjer for bruk av garasjeanlegget.pdf

Sak 9

### Endring i vedtekter - dørpumpe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å tilføye "dørpumpe" i nytt pkt k til seksjonseiers vedlikeholdsplikt i vedtektenes pkt 5 (2).

#### Forslag til vedtak

Vedtektene endres som angitt

Sak 10

### Endring i vedtekter - garasje - begrensninger i salg utenfor sameiet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å redusere antall personer som kan få tilgang til garasjeanlegget, og dermed også oppgang D, er det et ønske om å vedtektsfeste at ideelle andeler av garasjen ikke kan selges til personer som ikke også eier en seksjon i sameiet. Ved telefon til Huseiernes justelefon har styret fått opplyst om at slik vedtektsendring kan vedtas av sameiets årsmøte med 2/3 flertall.

Det foreslås endring i vedtektene i kapittel 4. Parkering, punkt 4.1:

Dagens ordlyd:



## (2) Rettslig disposisjonsrett

(a) Parkeringsplassene (de ideelle andelene) i garasjeseksjonen kan fritt leies ut eller selges ut av sameiet uten begrensninger.

(b) Alle andelseierne i garasjeseksjonen må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Boligsameiet Lovisenberggata 4 A- E sine vedtekter for bruk av kjelleren og for adkomst til sameiets eiendom.

(c) Enhver rettslig disponering av de ideelle andelene skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til sameiets styre og til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Seksjonseierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige seksjonseieres ideelle andeler.

### Foreslås endret til:

## (2) Rettslig disposisjonsrett

(a) Parkeringsplassene (de ideelle andelene) i garasjeseksjonen kan fritt leies ut. **Parkeringsplassene (de ideelle andelene) kan kun selges til personer eller selskap som eier en boligseksjon eller næringsseksjon nr. 1, 2 eller 3 i sameiet.**

(b) Alle andelseierne i garasjeseksjonen **og leietakere av parkeringsplasser** må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Boligsameiet Lovisenberggata 4 A- E sine vedtekter for bruk av kjelleren og for adkomst til sameiets eiendom.

(c) ingen endringer.

### Forslag til vedtak

Vedtektene endres som beskrevet.

Sak 11

## Endring i husordensregler §3

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Dagens ordlyd

#### § 3. Orden i fellesområdene

Ingen gjenstander, inkludert sykler, sportsutstyr, leker møbler, planter og lignende, skal hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når gjenstander bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, også i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen/oppgangene holdes ryddig og pent.

Seksjonseiere er ansvarlig for at skilt på postkasser og ringeklokker til enhver tid er oppdatert med navn på seksjonseier eller leietaker vedtatt format og utforming. Se nærmere informasjon på Vibbo.

Ny ordlyd tredje ledd:



Seksjonseiere er ansvarlig for at skilt på postkasser, ringeklokker og dørschild til enhver tid er oppdatert med navn på seksjonseier eller leietaker i vedtatt format og utforming. Se nærmere informasjon på Vibbo.

#### Forslag til vedtak

Endring i husordensregler §3 tredje ledd vedtas som beskrevet.

Sak 12

### Endring i husordensreglene §8 om ringeklokker, dørschild og inngangsdører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Eksisterende tekst:

#### §8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, varmpumpe, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ny ordlyd (endringer er uthevet):

#### §8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), **utskifting og montering av ringeklokker eller dørschild**, utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, varmpumpe, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

For å ivareta brannkrav som tilfredsstilles av de nye inngangsdørene installert våren 2025, skal det ikke skrues eller spikres på inngangsdørene, herunder dørschild, navneschild, bilder eller annen type oppheng/montering.

#### Forslag til vedtak

Endring i husordensreglene § 8 vedtas som beskrevet.

Sak 13

### Valg av tillitsvalgte

Dagens styre består av styreleder og tre styremedlemmer, der ett av styremedlemmene ble valgt på årsmøtet i 2024 og ikke er på valg (Kaia Høivik). De øvrige er på valg.

Vi har en valgkomite med to medlemmer som ble valgt for ett år på årsmøtet i 2024.

Dagens valgkomite (Vegard Bækkedal og Eli Moen) har følgende innstilling/forslag til verv:

Styreleder 2 år: Nicolai Berge Hansen.



Styremedlem 2 år: Andreas Brodahl.

Styremedlem 1 år: Maren Meyforth.

Varamedlem 1 år: Sylvi Leander.

Valgkomite: Vegard Bækkedal og Eli Moen (leder).

Styremedlem Kaia Høvik er ikke på valg og fortsetter sitt verv for sitt år nr. 2.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nicolai Berge Hansen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Brodahl

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Maren Chatrine Meiforth

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sylvi Leander

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eli Moen
- Vegard Bækkedal



## Styrets årsrapport

Styrets sammensetning siden årsmøtet i 2024 har vært ekstern styreleder og tre styremedlemmer, hvorav halvparten menn og halvparten kvinner.

Det har blitt gjennomført 13 ordinære styremøter siden sist årsmøte, og løpende oppfølging av leverandører og henvendelser fra beboere i sameiet. Vi har avholdt et ekstraordinært årsmøte i januar 2025 om modernisering av trappeoppgangene og utskifting av leilighetsdører og beboermøte i mars 2025 om heisstansen i oppgang B. Det er i tillegg gjennomført flere byggemøter i forbindelse med oppussing av oppgangene vinter/vår 2025.

### Økonomi

Felleskostnadene ble økt med 5 % fra 1. januar 2025 iht eierbrøk pga prisøkninger i varer og tjenester. Særlig har økningen i vann- og avløpsgebyr fra Oslo kommune vært stor (over 20 % økning hvert år de senere år) og det forventes fortsatt store økninger de kommende år da det er etterslep på fornying av vann- og avløpsnett og pågående prosjekter for å sikre bedre vannforsyning til byen.

Sameiet byttet forsikringsselskap og sparer nå ca. 30 000 kr pr. år ved overgang til Protector.

Styret har oversendt krav om erstatning til USBL ifm saken om feilrapportering av opplysninger til Kartverket.

Heisen i oppgang A utgjør en økonomisk stor risiko. Vi har såvidt fått til en lånefinansiering til modernisering av heisen i oppgang B sommeren 2025. Ytterligere lånefinansiering kan ikke forventes i nær fremtid på grunn av vår belåningsgrad. Gitt at våre utgifter ikke blir mer enn budsjettet/forventet, kan modernisering av heisen i oppgang A trolig fullfinansieres med oppstarte midler våren/sommeren 2026. På beboermøtet i mars 2025 ble det uttrykt konsensus om å vente med modernisering av heisen i oppgang A, da den ikke har noen kjente betydelige feilfunksjoner enda.

### HMS og brannsikkerhet

Branntek as foretok i juni 2024 utbedringer av brannvarslingsanlegget basert på resultater av årskontrollen. De foretok gjennomgang av branntekster i brannsentralen, installerte detektor i en bod og skiftet batterier til 10 nødlys. Senere på året fikk vi utbedret systemet slik at heisene i oppgang C og D nå går automatisk til hovedinngangsnivået og åpner heisdørene ved brannalarm.

H-nr ble oppdatert av Branntek i mars 2025 og opplysningene ble samkjørt med brannvarslingsystemet.

Styret foretok utskifting av lamper i alle oppganger til ca. 110 000 kr ifm forbedring av lysforhold for heissensorer og overgang til mer miljøvennlige lamper.

Styrets risikovurdering er oppdatert.

### Vedlikehold, oppgraderinger og reparasjoner

De siste etterarbeider etter fasaderehabiliteringen ble avsluttet sommeren 2024, herunder utbedringer slik at alle balkongdekker ble ferdigstilt samt utbedret inngangsdør til oppgang D. Olav E. Eriksen AS tok kostnadene.

Vi har foretatt utskifting jordfeilautomater.

Vi har skiftet ut gamle lysarmaturer i kjelleren med ledlys.

Avtale om TV og internett: Vi byttet fra Telia (Kollektiv Flex Premium 200) til en kollektiv internett-avtale levert fra OBOS Open Net (fibernet, 1000/1000 Mbps) ved årsskiftet 2024/2025.

Vi har utbedret internett-dekningen i garasjen som Elaway er avhengige av for å kunne tilby en velfungerende time-for-time spotpris, da de ikke har mulighet til å fakturere beboere for tjenesten om ladestasjon er offline.

### Heisene



Modernisering av heisene i oppgangene C og D ble gjennomført sommeren 2024 med egenkapital. Modernisering av heis i B er planlagt til juni 2025, finansiert ved låneopptak. Heisen i oppgang A har foreløpig ingen driftsproblemer, men sameiet må være forberedt på å måtte modernisere også denne innen kort tid.

## Oppussing av oppgangene

Styret fikk mye bistand fra Marit og Olav til "prosjekt trappeopp ganger", som var en del av en trepunktsplan presentert for årsmøtet noen år tilbake (fasade, oppganger, uterom). En rapport fra Sweco AS v/branningeniør påpekte svakheter i brannegenskapene ved leilighetsdørene og styret så derfor utskifting av leilighetsdører som nødvendig.

Styret vurderte at utskifting av dører burde gjøres i sammenheng med moderniseringen av trappeopp gangene. Etter utallige runder og befaringer og tilbud fra mange leverandører falt valget på Mesterbedriften Lund. Moderniseringen av trappeopp gangene ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 7. januar 2025.

Dører inn til alle leiligheter ble byttet, og alle overflater i trappeopp gangene fikk ny maling med en moderne fargepalett. Gulvene i plan 2 Inngangsparti fikk nytt belegget og øvrig gulv i oppgangene ble vasket og polert. Det ble også avdekket behov for dørpumper på alle dører, dette for brannsikkerhet siden sameiet har åpent trappeløp. Nye dørpumper ble installert samtidig med oppussingsprosjektet.

## Uterommet, hagen og dugnad

I oktober 2024 mottok styret en grundig utarbeidet plan for uteområdet fra hagegruppen, og en detaljert plan for høstens dugnad.

Takket være godt oppmøte og stor innsats på dugnad ble første del av planen utført og hagen ble gjort klar for nye planter våren 2025. Dugnad over to dager og grilling dag 2 førte til at mye ble gjort, og at dugnaden ble ekstra hyggelig. Styret ønsker å videreføre ordningen for dugnad, inkludert at oppmøte én dag gir refusjon av dugnadsgebyr. Hagegruppen arrangerte også julegrantenning med gløgg første søndag i advent, og har i uteromsplanen foreslått sommerfest etter vårdugnaden.

Det ble innhentet tilbud fra anleggsgartner for fjerning av gammel kreosot-svilletrapp (farlig avfall) og fjerning av busker og legging ny jord langs bakken mot Geitmyrsveien 63, men dette ble ikke gjennomført høsten 2024 grunnet manglende kapasitet hos anleggsgartner. Styret vil følge opp tiltak i hagen videre i samarbeid med hagegruppen.

Høsten 2024 ble det innhentet tilbud på nye skilter utendørs for at skiltene skulle få et visuelt løft etter fasaderehabiliteringen og en tydeligere merking av menighetshuset. I tillegg er det ønskelig med et oversiktskart som gjør det lettere å finne frem på eiendommen. Styret har valgt leverandør. Tiltaket planlegges gjennomført i første halvdel av 2025.

## Syssel- og søppelskur

For å lette de praktiske forholdene i dagens sykkelkur ble det veggmontert sykkelstativer i desember 2024 og hengt opp flere krokar til hageredskaper.

Tidligere styre engasjerte arkitekt for å lage skisser til nytt sykkelbod/søppelbod, som ble supplert med materialbeskrivelser og overlevert sittende styre i oktober 2024. Vi har tegningene liggende, men har utsatt prosjektet for å kunne finansiere modernisering av trappeopp ganger og skifte ut leilighetsdører.

Det kan komme pålegg fra Oslo kommune om egne avfallsdunker for glass og metall. Da må styret fremover vurdere å hente inn tilbud på snekkerarbeid for å lage plattning til avfallsdunker som kan stå langs vestsiden av sykkelkuret, som et alternativ til ny bod. Vi kan da i tillegg anskaffe stativ til sykler utendørs.



Skade på sykkelkurets tak kan skyldes skader fra anleggsmaskiner i forbindelse med rehabilitering av nærliggende eiendommer. Styret undersøker saken med tanke på eventuelt refusjon av utgifter til utbedring.

## Endring av boder i garasjen

Styret mottok i perioden januar 2025 – mars 2025 en søknad med supplement fra fire eiere av ideelle andeler i garasjen om reduksjon av bod-størrelse av to boder i garasjen. Dette for å gi bedre plass til parkering og økt rom for manøvrering. De praktiske forhold og krevende parkering ble demonstrert under befarig den 19. Januar 2025.

Det er før henvendelse til styret gjort et grundig kartleggingsarbeid av størrelser på alle parkeringsplassene i garasjen, og det påpekes at plassene som ikke har tilstøtende bod har omtrent 50 cm større bredde enn plasser med tilstøtende bod. Dette gir en ulempe for eiere som disponerer plasser ved siden av bod. Parkeringsplassene og bodene ikke vært endret siden bygget stod ferdig i 1991, med unntak av at parkeringsplass nr 17 ved siden av garasjeport er omgjort til bod i senere tid.

Styret har utredet saken og gitt et foreløpig avslag, da reduksjon av bod til fordel for annen persons parkeringsplass anses å være til ulempe for de som disponerer bodene som søkes redusert i størrelse. Parkeringsplassene er dessuten ikke styret bekjent endret i sin størrelse, og man må legge til grunn at "man har den parkeringsplass man har".

Fordeling av bodene til boligseksjonene antas å ha blitt utført i forbindelse med overtagelse da bygget stod ferdig i 1991, uten at vi har lyktes å finne dokumentasjon på opprinnelig fordeling av boder tilknyttet boligseksjonene. Styret har funnet oversikter over hvem som disponerer hvilken bod fra 2010, 2016 og 2022. Hvem som disponerer hvilken bod har i hovedsak stått uendret siden 2010.

Fordeling av bruksrett til bodene i sameiet er ikke tinglyst, men det foreligger tinglysning på boligseksjonenes rett til et antall kvadratmeter bod i kjeller. Dette ble tinglyst som en del av seksjoneringsbegjæringen da bygget stod nytt. Det ble i tillegg stilt krav om 5 kvm sportsbod per leilighet i byggesaken hos kommunen i 1987.

Styret ser ikke at det vil være mulig å redusere boder ett sted og samtidig sikre at alle seksjoner har tilgang på nok bodplass iht tinglyst rett på antall kvadratmeter.

I henhold til sameiets vedtekter er bodene, inkludert bodene i garasjen, å anse som en del av eiendommens fellesareal. Styret legger til grunn at seksjon 53 er selve garasjeplassene og at bodene i kjelleren er fordelt til gitte leiligheter for å tilfredsstille kommunens krav til boder i byggesøknaden på daværende tidspunkt, jf. tegninger med påførte leilighetsnr. på bodene. En omfordeling av hvilke leiligheter som disponerer hvilke boder endrer ikke på dette utgangspunktet.

## Kommende (større) vedlikehold

Heisen i A-oppgangen: Heisene i C- og D-oppgangene ble modernisert i 2024 etter gjentatte feil og heisen i B-oppgangen er avtalt modernisert av Motum AS sommeren 2025 etter at den også har stoppet gjentatte ganger. Styringssystemet er modent for utskifting. Det er ikke urimelig å anta at heisen i A-oppgangen vil måtte moderniseres om ikke lenge.

Utearealer: Utearealene er siste del av en trepunktsplan som sameiet har som overordnet vedlikeholdsplan. Fasadeprosjektet var første del og trappeoppganger var andre del. Utearealene tas når vi har nødvendig finansiering. Dette omfatter også sykkelkur.

Vi bør vurdere rens av ventilasjonskanaler.



## BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E ORG.NR. 875 610 562, KUNDENR. 2471

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 030 520	3 590 726	4 035 000	4 148 124
Andre inntekter	3	16 217	8 035	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 046 737</b>	<b>3 598 761</b>	<b>4 035 000</b>	<b>4 148 124</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 892	-385 305	-28 000	-31 000
Styrehonorar	5	-212 000	-305 000	-200 000	-216 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-8 375	-15 000	-15 600
Forretningsførerhonorar		-93 393	-94 700	-97 600	-102 480
Konsulenthonorar	7	-18 571	-43 063	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 804 005	-1 337 501	-535 000	-516 400
Forsikringer		-195 346	-119 672	-132 000	-105 000
Kommunale avgifter	9	-447 830	-375 503	-445 730	-537 000
Energi/fyring	10	-111 751	-123 752	-150 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-317 890	-267 515	-300 000	-225 000
Andre driftskostnader	11	-365 065	-251 619	-294 800	-308 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 604 118</b>	<b>-3 312 004</b>	<b>-2 228 130</b>	<b>-2 207 080</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>442 619</b>	<b>286 757</b>	<b>1 806 870</b>	<b>1 941 044</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	61 400	71 757	0	0
Finanskostnader	13	-1 386 306	-1 207 707	-1 360 000	-1 360 001
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 324 906</b>	<b>-1 135 950</b>	<b>-1 360 000</b>	<b>-1 360 001</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-882 287</b>	<b>-849 193</b>	<b>446 870</b>	<b>581 043</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-882 287	-849 193		





**BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E**  
**ORG.NR. 875 610 562, KUNDENR. 2471**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 328	6 106
Forskuddsbetalte kostnader		27 689	30 882
Andre kortsiktige fordringer	14	5 241	0
Driftskonto OBOS-banken		484 703	748 401
Sparekonto OBOS-banken		967 369	2 082 043
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 490 329</b>	<b>2 867 431</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 490 329</b>	<b>2 867 431</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15,16	-18 555 450	-17 673 164
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-18 555 450</b>	<b>-17 673 164</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	19 845 148	20 082 918
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 845 148</b>	<b>20 082 918</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 868	144 874
Leverandørgjeld		115 297	171 858
Påløpte renter		7 536	119 845
Påløpte avdrag		0	21 100
Annen kortsiktig gjeld	18	-70	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>200 631</b>	<b>457 677</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 490 329</b>	<b>2 867 431</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2025

Styret i Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E

Torbjørn Pettersen

Dag Christian Bævre Mastad

Maren Chatrine Meiforth





Kaia Helene Frang Høivik



**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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 262 952
Lånekostnad	1 600 756
Garasjeleie	138 012
Dugnadstillegg	28 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 030 520</b>

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

Viderefakturering, adm. kostnader	215
Opprydding kundereskontro	2
Utleie	16 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>16 217</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-29 892
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 892</b>

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



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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 212 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 422, jf. noten om andre driftskostnader.

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

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

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 896

Tilleggstjenester, Sweco Norge AS -12 675

**SUM KONSULENTHONORAR -18 571**

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

Drift/vedlikehold bygninger -142 054

Drift/vedlikehold VVS -2 581

Drift/vedlikehold elektro -2 650

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -47 321

Drift/vedlikehold heisanlegg -1 521 121

Drift/vedlikehold brannsikring -80 996

Drift/vedlikehold gasjeanlegg -6 263

Kostnader dugnader -1 020

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 804 005**

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

Vann- og avløpsavgift -383 005

Renovasjonsavgift -64 825

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -447 830**

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

Elektrisk energi -111 751

**SUM ENERGI / FYRING -111 751**

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

Lokalleie -2 500

Container -20 418

Skadedyrarbeid/soppkontroll -3 854

Annet driftsmateriale -339

Lyspærer og sikringer -128 881

Vaktmestertjenester -102 318

Renhold ved firmaer -67 494

Snørydding -18 718





Andre fremmede tjenester	-6 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 422
Andre kontorkostnader	-25





Kontingenter	-3 083
Bank- og kortgebyr	-3 121
Velferdskostnader	-4 992
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-365 065</b>

## NOTE: 12

### FINANSINNTEKTER

Renter bank	61 185
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	215
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>61 400</b>

## NOTE: 13

### FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 386 268
	-38
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 386 306</b>

## NOTE: 14

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	5 241
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 241</b>

## 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 verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

## NOTE: 16

### EGENKAPITAL

#### INTERN FORDELING AV

	2024	2023
Andel bolig	-18 506 159	-17 652 860
Andel garasje	-49 291	-20 304
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>-18 555 450</b>	<b>-17 673 164</b>

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.





**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-20 480 000

Nedbetalt tidligere

397 082

Nedbetalt i år

237 770

-19 845 148

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-19 845 148**

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger

70

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**70**





Company: 2471, Period: 2024 - 12			
	Hittil i år		
	Virkelig	Drift	Garasje
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>			
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 030 520,00	3 892 508,00	138 012,00
ANDRE INNETEKTER	16 217,00	0,00	0,00
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>4 046 737,00</b>	<b>3 908 725,00</b>	<b>138 012,00</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
PERSONALKOSTNADER	-29 892,00	-25 408,00	-4 484,00
STYREHONORAR	-212 000,00	-180 200,00	-31 800,00
REVISJONSHONORAR	-8 375,00	-7 119,00	-1 256,00
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-93 393,00	-79 384,00	-14 009,00
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-18 571,00	-15 785,00	-2 786,00
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 804 005,00	-1 739 569,00	-64 436,00
FORSIKRINGER	-195 346,00	-166 006,00	-29 340,00
KOMMUNALE AVGIFTER	-447 830,00	-447 830,00	0,00
ENERGI / FYRING	-111 751,00	-113 844,00	2 093,00
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-317 890,00	-317 890,00	0,00
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-365 065,00	-344 050,00	-21 015,00
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 604 118,00</b>	<b>-3 437 086,00</b>	<b>-167 032,00</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>	<b>442 619,00</b>	<b>471 639,00</b>	<b>-29 020,00</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>442 619,00</b>	<b>471 639,00</b>	<b>-29 020,00</b>
<b>FINANSINNETEKT/KOSTNAD</b>			
FINANSINNETEKTER	61 400,00	61 368,00	32,00
FINANSKOSTNADER	-1 386 306,00	-1 386 306,00	0,00
<b>RES.AV FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>-1 324 906,00</b>	<b>-1 324 938,00</b>	<b>32,00</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-882 287,00</b>	<b>-853 300,00</b>	<b>-28 987,00</b>



Til årsmøtet i Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E 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 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.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap P 24/71 Årsregnskap 2024.pdf



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 1. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

Sak til årsmøte i Lovisenberggata 4C

Forslag fremmet av: Marie Kjøbli

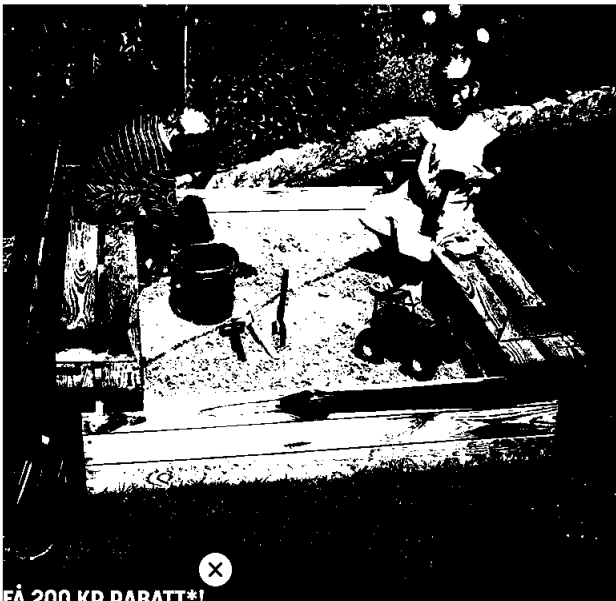
## **SANDKASSE**

I dette sameiet kommer det fler og fler barn og unge beboere. Vi i hagegruppen jobber og står på for å lage et utemiljø som blir fint for alle. Jeg ønsker derfor å fremme forslag om at vi får en sandkasse på uteområdet.

Det vil i så fall være en liten kasse (160cm x 160cm) som kan lukkes slik at det ikke kommer uvelkomne gjester (som katter) når den ikke er i bruk. Kostnad for en sandkasse vil komme på ca 2,500 kr og hagegruppen kommer til å kjøpe den og «installere den».

En sandkasse kommer til å gi veldig stor glede for de minste og barnefamilier i sameiet og de som ikke bruker den kommer ikke til å legge særlig merke til den da den ikke kommer til å ta særlig stor plass.

Se under eksempelbilde av sandkasse som ønskes.





## Forslag til retningslinjer for bruk av garasjeanlegget – fremlegges årsmøtet 22.04.2025

1. Kun bil og tilbehør til bil kan lagres i garasjen. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og ett sett dekk/hjul. Tilbehør kan kun lagres innenfor egen parkeringsplass, og kun på en måte som gjør at hele bilen får plass innenfor egen parkeringsplass.
  - a. Unntak for dette gjelder sykler som plasseres bak bilen, enten på gulvet eller på stativ som ikke krever boring i takk/vegger/søyler.
2. Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker eller gass i garasjen.
3. Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
4. Kjøretøy, tilhengere og annet utstyr skal ikke plasseres utenfor tilviste plasser eller på annen måte hindre ferdsel.
5. Det er ikke tillat å bore hull i tak, vegger eller søyler.
6. Hyller eller annen form for faste oppheng skal ikke plasseres slik at bilen ikke får plass innenfor egen parkeringsplass.
7. Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
8. Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25

Selskapsnummer: 2471 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E

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.