



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 320 093
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KVARTAL 48
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2025

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 997320093

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		6 944 346	7 385 998
Sum inntekter		6 944 346	7 385 998
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		4 397 880	9 672 554
Sum kostnader		4 466 340	9 741 014
Driftsresultat		2 478 006	-2 355 016
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 399	48 558
Sum finansinntekter		39 399	48 558
Annen finanskostnad		487 463	522 381
Sum finanskostnader		487 463	522 381
Netto finans		-448 064	-473 823
Resultat før skattekostnad		2 029 942	-2 828 839
Årsresultat		2 029 942	-2 828 839
Totalresultat		2 029 942	-2 828 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 029 942	-2 828 839
Sum overføringer og disponeringer		2 029 942	-2 828 839



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		70	205
Andre fordringer		51 492	14 795
Sum fordringer		51 562	15 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 292 591	2 080 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 292 591	2 080 035
Sum omløpsmidler		2 344 153	2 095 035
SUM EIENDELER		2 344 153	2 095 035

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 862 404	6 892 345
Sum opptjent egenkapital		-4 862 404	-6 892 345
Sum egenkapital		-4 712 404	-6 742 345
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 548 159	7 860 245
Sum annen langsiktig gjeld		6 548 159	7 860 245
Sum langsiktig gjeld		6 548 159	7 860 245
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 554	73 746
Leverandørgjeld		448 163	864 335
Annen kortsiktig gjeld		57 681	39 054
Sum kortsiktig gjeld		508 398	977 135
Sum gjeld		7 056 557	8 837 380
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 344 153	2 095 035



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 434228

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 320 093
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KVARTAL 48
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2025

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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 997 320 093
SAMEIET KVARTAL 48

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 944 346	7 385 998
Sum inntekter		6 944 346	7 385 998
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		4 397 880	9 672 554
Sum kostnader		4 466 340	9 741 014
Driftsresultat		2 478 006	-2 355 016
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 399	48 558
Sum finansinntekter		39 399	48 558
Annen finanskostnad		487 463	522 381
Sum finanskostnader		487 463	522 381
Netto finans		-448 064	-473 823
Resultat før skattekostnad		2 029 942	-2 828 839
Årsresultat		2 029 942	-2 828 839
Totalresultat		2 029 942	-2 828 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 029 942	-2 828 839
Sum overføringer og disponeringer		2 029 942	-2 828 839



Organisasjonsnr: 997 320 093
SAMEIET KVARTAL 48

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		70	205
Andre fordringer		51 492	14 795
Sum fordringer		51 562	15 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 292 591	2 080 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 292 591	2 080 035
Sum omløpsmidler		2 344 153	2 095 035
SUM EIENDELER		2 344 153	2 095 035
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 862 404	6 892 345
Sum opptjent egenkapital		-4 862 404	-6 892 345



Sum egenkapital	-4 712 404	-6 742 345
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 548 159	7 860 245
Sum annen langsiktig gjeld	6 548 159	7 860 245
Sum langsiktig gjeld	6 548 159	7 860 245
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 554	73 746
Leverandørgjeld	448 163	864 335
Annen kortsiktig gjeld	57 681	39 054
Sum kortsiktig gjeld	508 398	977 135
Sum gjeld	7 056 557	8 837 380
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 344 153	2 095 035



Organisasjonsnr: 997 320 093
SAMEIET KVARTAL 48

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. 4274

SAMEIET KVARTAL 48



Velkommen til årsmøte i SAMEIET KVARTAL 48

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 21:00 og lukker 10. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4274>

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 17:00 , Home Hotel Astoria.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring husordensregler, generelle bestemmelser
7. Endring husordensregler, ganger trappeløp og fellesarealer
8. Terrassebord fellesarealer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KVARTAL 48



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

Kirsti Jøines er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Morten Kjeldby og Magne Rune Grøneng er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4274 Årsregnskap 2024.pdf
2. 4274 Sameiet Kvartal 48 Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 138 665 kroner.

I dette inngår styreleders honorar, 48 665 kroner, som viderefaktureres næringsseksjonen i sin helhet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 138 665 kroner.

Sak 6

Endring husordensregler, generelle bestemmelser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ringeklokken er del av sameiets eiendom og skal ikke demonteres eller skiftes ut av seksjonseier. Dette står ikke spesifikt i husordensreglene, og styret ønsker derfor å ta dette inn som del av husordensreglene. På denne måten sikrer man også at det ikke installeres ringeklokker med kameraovervåkning på fellesarealene.

Styret foreslår derfor å legge til følgende i setning i husordensreglene under "*generelle bestemmelser*", 5 ledd, siste punktum:

"Det er ikke tillatt å skifte ut ringeklokken."

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres som foreslått.



Sak 7

Endring husordensregler, ganger trappeløp og fellesarealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er i dag strenge regler i husordensreglene for ganger, trappeløp og fellesarealer.

"GANGER, TRAPPELØP OG FELLESAREALER"

Det er ikke tillatt å bruke ganger og trappeløp som oppbevaringsplasser, da disse må være frie i tilfelle en nødsituasjon skulle oppstå. Det er plass til et begrenset antall sykler i slusen i Sverresgate som leder inn til garasjeanlegget."

Det er mange brudd på disse husordensreglene, av større og mindre art. Det har vært oppfordret til å pynte opp i fellesarealene, noe som ikke samsvarer med disse reglene. I tillegg brukes også fellesareal til diverse oppbevaring som ikke kan anses som pynt.

Styret foreslår derfor å myke opp reglene noe, men innenfor rammene av hva som kan anses som pynt, samt sikre at rømningsveiene er frie i tilfelle en nødsituasjon.

Styret foreslår derfor å endre teksten til følgende:

"GANGER, TRAPPELØP OG FELLESAREALER"

Det er ikke tillatt å bruke ganger og trappeløp som oppbevaringsplasser, da disse må være frie i tilfelle en nødsituasjon skulle oppstå.

Det tillates å pynte opp utenfor egen inngangsdør, så lenge ikke dette går på bekostning av frie rømningsveier og brannsikkerhet og er til hinder for det daglige renholdet.

Det er ikke tillatt å montere kamera i fellesarealene.

Det er plass til et begrenset antall sykler i slusen i Sverresgate som leder inn til garasjeanlegget."

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres som foreslått.

Sak 8

Terrassebord fellesarealer

Forslag fremmet av:
Øyvind Berntsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Fellesareale ser tidvis ikke ut grunnet fugleekskremitter og er flere steder i ferd med å råtne opp. Uheldig at duer tar tilhold her. Jeg er ingen snekker, men det kan ikke være slik at disse terrassebordene skal være montert helt inntil hverandre. Null lufting.

Styrets innstilling



Styret ønsker at gulvet vaskes på dugnad denne våren.

Så lenge det er hekkesesong kan det ikke gjøres noe med at duene hekker.

Når det ikke er hekkesesong vil vaktmester tette slik at det ikke kan bygges reir senere.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Terrassebord fellesarealer
- Mot Terrassebord fellesarealer

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Skulle man iverksatt tiltak før det plutselig blir mye dyrere og alt må byttes? Hvis det blir bytting, skulle man gått for noe som krever mindre vedlikehold?

2. Gulvet vaskes på dugnad våren 2025. Når det ikke er hekkesesong tetter vaktmester slik at duene ikke kan bygge reir og legge egg.

Vedlegg

3. IMG_2236.JPG

4. IMG_2237.JPG

5. IMG_2238.JPG

6. IMG_2239.JPG

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jonas Gundersen

Jonas Gundersen jobber i dag for Public Property Invest (eier av næringsseksjonen) og har jobbet med forvaltning av deres og andres eiendommer i snart 3 år. Tidligere har han jobbet flere år for en av Norges største entreprenører (HENT AS). Han er utdannet byggingeniør og har i ettertid tatt videreutdanning innen prosjektledelse, økonomi, markedsføring og ledelse.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magne Rune Grøneng



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Erik Hauge
- Øyvind Olav Lodten



Styrets årsrapport

Styret har bestått av 4 menn samt 2 menn som varamedlemmer og ingen kvinner. Styret har hatt god dialog og samarbeid gjennom året, noe som har bidratt til en effektiv og harmonisk arbeidsprosess.

Det har vært avholdt totalt 5 styremøter, hvor viktige beslutninger og diskusjoner har funnet sted. I tillegg har det vært avholdt særmøter, slik som befaringer og møter med brannvesenet, for å sikre at alle nødvendige tiltak og inspeksjoner blir gjennomført.

Gjennom året har styret jobbet med følgende saker:

- **HMS:** Arbeidet med helse, miljø og sikkerhet har vært en prioritert oppgave for styret, og det har blitt gjennomført flere tiltak for å forbedre sikkerheten for alle beboere.
- **Fasade Sverresgate:** Styret har undersøkt hva som er nødvendige tiltak og planlagt vedlikehold av fasaden i Sverresgate.
- **Flomsikring:** Styret har jobbet med tiltak for å sikre eiendommen mot flomskader, inkludert anskaffelse av pumpe.
- **Vannlekkasje:** Det har vært undersøkt og utbedret en vannlekkasje i en leilighet.
- **Naboklager:** Styret har behandlet og løst flere naboklager, og har jobbet for å opprettholde et godt naboskap og et trivelig bomiljø.
- **Reforhandlet avtaler med leverandører:** For å sikre best mulig tjenester og priser, har styret reforhandlet avtaler med flere leverandører.
- **Søknader fra seksjonseiere:** Styret har behandlet og godkjent søknader fra seksjonseiere, og har hatt jevnlig dialog med seksjonseiere for å sikre at deres behov og ønsker blir ivaretatt.

Styret har hatt et godt samarbeid med forretningsfører Obos og er fornøyd med den bistanden som utføres. Det er også et godt samarbeid med Caverion som utfører vaktmestertjenester, og styret er fornøyd med jobben som gjøres.

Økonomien er tilfredsstillende, og det spares opp til vedlikehold som planlegges utført i 2026. Sameiet har hatt en stabil økonomisk utvikling gjennom året, med inntekter som dekker de løpende utgiftene og gir rom for nødvendige investeringer. Det har vært fokus på å bygge opp en buffer for planlagt vedlikehold, og styret har sørget for at midlene blir forvaltet på en forsvarlig måte.

Årsregnskapet oppfylder gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



SAMEIET KVARTAL 48
ORG.NR. 997 320 093, KUNDENR. 4274

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 900 286	6 898 343	6 929 000	6 932 448
Ladeinntekter EL-bil		25 468	61 005	35 000	35 000
Andre inntekter	3	18 592	426 651	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 944 346	7 385 998	6 964 000	6 967 448
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-13 548	-16 207	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-175 650	-166 805	-177 000	-186 000
Konsulenthonorar	7	-124 216	-310 250	-200 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-931 811	-5 999 886	-1 717 000	-3 012 000
Forsikringer		-230 067	-186 638	-220 000	-261 000
Kommunale avgifter	9	-663 048	-589 509	-656 000	-757 187
Energi/fyring	10	-1 097 419	-1 280 311	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 692	-137 835	-145 000	-151 000
Andre driftskostnader	11	-1 017 429	-985 114	-1 045 000	-1 128 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 466 340	-9 741 014	-5 234 460	-6 689 187
DRIFTSRESULTAT		2 478 006	-2 355 016	1 729 540	278 261
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	39 399	48 559	30 000	30 000
Finanskostnader	13	-487 463	-522 381	-500 000	-457 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-448 064	-473 823	-470 000	-427 000
ÅRSRESULTAT		2 029 942	-2 828 839	1 259 540	-148 739
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 828 839		
Reduksjon udekket tap		2 029 942	0		



SAMEIET KVARTAL 48
ORG.NR. 997 320 093, KUNDENR. 4274

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	205
Forskuddsbetalte kostnader		37 610	1 106
Andre kortsiktige fordringer	14	13 882	13 689
Driftskonto OBOS-banken		465 487	738 758
Sparekonto OBOS-banken		307 939	5 747
Sparekonto OBOS-banken II		1 519 165	1 335 530
SUM OMLØPSMIDLER		2 344 153	2 095 035
SUM EIENDELER		2 344 153	2 095 035
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		150 000	150 000
Udekket tap	15	-4 862 404	-6 892 345
SUM EGENKAPITAL		-4 712 404	-6 742 345
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 548 159	7 860 245
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 548 159	7 860 245
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 765	11 789
Leverandørgjeld		448 163	864 335
Påløpte renter		2 554	48 317
Påløpte avdrag		0	25 429
Annen kortsiktig gjeld	17	31 916	27 265
SUM KORTSIKTIG GJELD		508 398	977 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 344 153	2 095 035
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hamar, __. __. 2025
Styret i Sameiet Kvartal 48

Morten Kjeldby

Magne Rune Grøneng

Halvor Bakken

Svein Tore Bronkebakken

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost næring	3 815 418
Felleskostnader bolig	1 875 192
Felleskostnader garasje	1 016 328
Særkostnader bolig	141 536
Særkostnader garaasje	51 812
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 900 286

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utfakturerte saksomkostninger	18 192
Fakturaomkostninger el-bil lading	400
SUM ANDRE INNETEKTER	18 592

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 548.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-26 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-98 216
SUM KONSULENTHONORAR	-124 216

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-185 508
Drift/vedlikehold VVS	-31 767
Drift/vedlikehold elektro	-84 854
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-129 404
Drift/vedlikehold heisanlegg	-111 381
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 810
Drift/vedlikehold brannsikring	-209 618
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-104 421
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 047
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-931 811

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-51 448
Vann- og avløpsavgift	-457 524
Renovasjonsavgift	-154 076
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-663 048

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-293 223
Fjernvarme	-804 197
SUM ENERGI / FYRING	-1 097 419

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-18 531
Container	-248 906
Annet driftsmateriale	-1 332
Vaktmestertjenester	-391 824
Renhold ved firmaer	-345 379
Snørydding	-6 177
Andre fremmede tjenester	-1 498
Bank- og kortgebyr	-2 986



Øreavrunding	9
Velferdskostnader	-804
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 017 429

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 256
Renter bank	26 777
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	366
SUM FINANSINNTEKTER	39 399

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-487 283
Renter på leverandørgjeld	-180
SUM FINANSKOSTNADER	-487 463

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning el-bil lading	10 971
Avregning av særkostnader næring	2 910
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 882

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2023	-12 000 000
Nedbetalt tidligere	4 139 755
Nedbetalt i år	1 312 086
	-6 548 159
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 548 159

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning av særkostnader garasjer	-28 276
------------------------------------	---------



Avregning av særkostnader bolig	-3 640
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-31 916



Resultatanalyse 2024 Sameiet Kvartal 48

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	6 900 286	6 929 000	28 714	0 %
Ladeinntekter EL-bil	25 468	35 000	9 532	27 %
Andre inntekter	18 592	0	-18 592	100 %
Sum driftsinntekter	6 944 346	6 964 000	19 654	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 460	-8 460	0	0 %
Styrehonorar	-60 000	-60 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-13 548	-6 000	7 548	-126 %
Forretningsførerhonorar	-175 650	-177 000	-1 350	1 %
Konsulenthonorar	-124 216	-200 000	-75 784	38 %
Drift og vedlikehold	-931 811	-1 717 000	-785 189	46 %
Forsikringer	-230 067	-220 000	10 067	-5 %
Kommunale avgifter	-663 048	-656 000	7 048	-1 %
Energi/fyring	-1 097 419	-1 000 000	97 419	-10 %
TV-anlegg/bredbånd	-144 692	-145 000	-308	0 %
Andre driftskostnader	-1 017 429	-1 045 000	-27 571	3 %
Sum driftskostnader	-4 466 340	-5 234 460	-768 120	15 %
Driftsresultat	2 478 006	1 729 540	-748 466	-43 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	39 399	30 000	-9 399	-31 %
Finanskostnader	-487 463	-500 000	-12 537	3 %
Res. finansinnt./-kostnader	-448 064	-470 000	-21 936	5 %
Årsresultat	2 029 942	1 259 540	-770 402	-61 %

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KVARTAL 48.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OCPU2-C2T5U-O7TP6-056JB-E642J-MON2Q



PENNEO

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

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

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-03 20:37:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OCPU2-C2T5U-O7TP6-056JB-E642J-MON2Q

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Vedlegg 3 til sak 8. Terrassebord fellesarealer



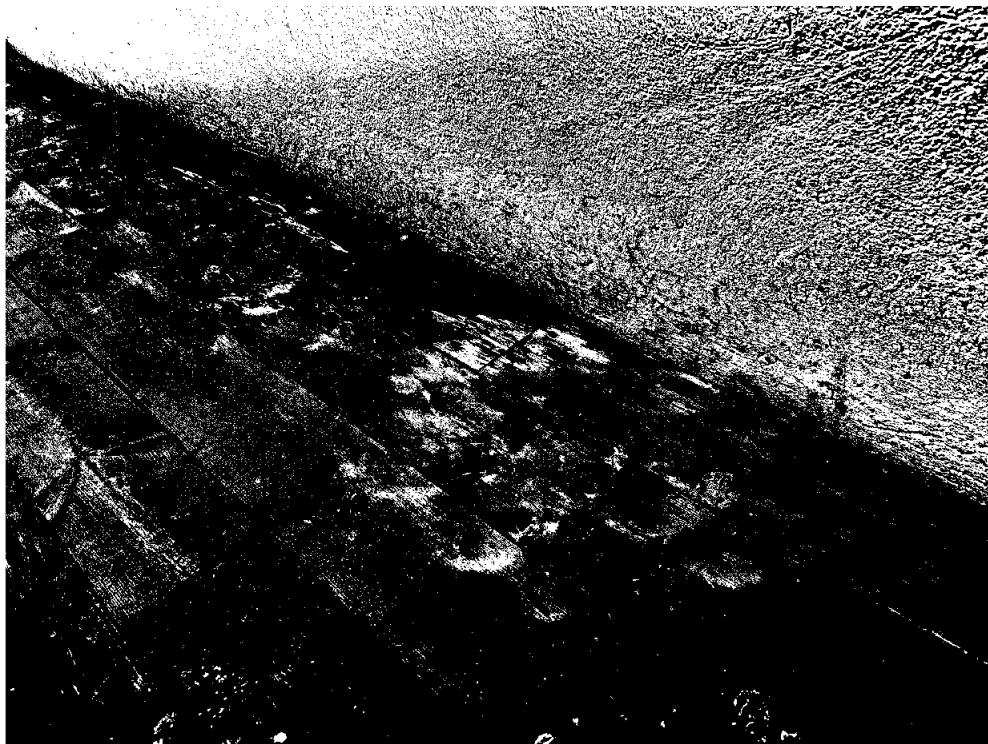


Vedlegg 4 til sak 8. Terrassebord fellesarealer





Vedlegg 5 til sak 8. Terrassebord fellesarealer





Vedlegg 6 til sak 8. Terrassebord fellesarealer





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.05.25
Selskapsnummer: 4274 Selskapsnavn: SAMEIET KVARTAL 48

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kirsti Jøines er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Morten Kjeldby og Magne Rune Grøneng er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 138 665 kroner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Endring husordensregler, generelle bestemmelser

Husordensreglene endres som foreslått.

- For
 Mot

Sak 7 Endring husordensregler, ganger trappeløp og fellesarealer

Husordensreglene endres som foreslått.

- For
 Mot

Sak 8 Terrassebord fellesarealer

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For terrassebord fellesarealer
 Mot terrassebord fellesarealer

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Skulle man iverksatt tiltak før det plutselig blir mye dyrere og alt må byttes? Hvis det blir bytting, skulle man gått for noe som krever mindre vedlikehold?
 Gulvet vaskes på dugnad våren 2025. Når det ikke er hekkesesong tetter vaktmester slik at duene ikke kan bygge reir og legge egg.

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Jonas Gundersen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Magne Rune Grøneng

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Lars Erik Hauge
 Øyvind Olav Lodten



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

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