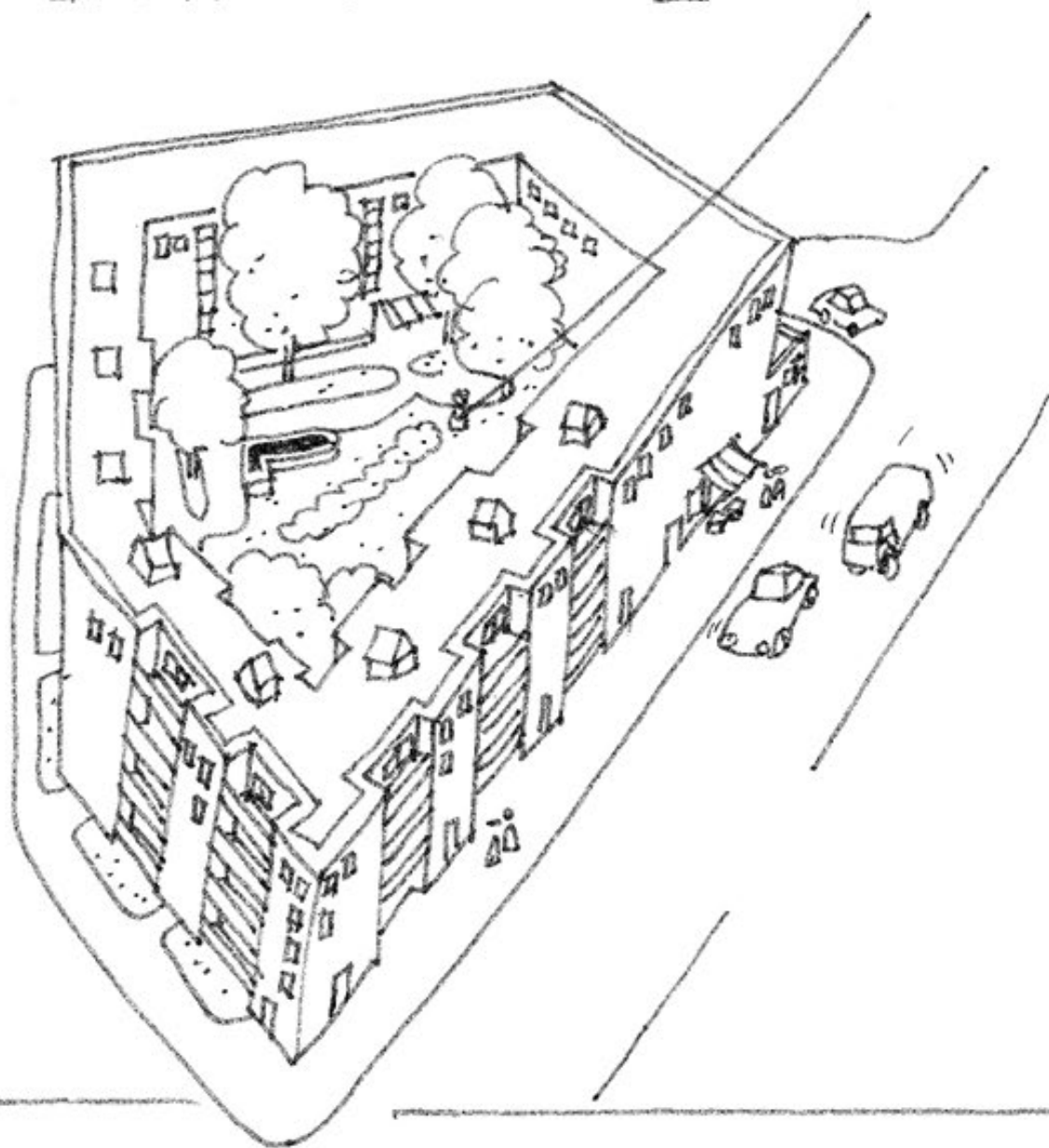


Innkalling til ordinært
Årsmøte for
sameierne i

GAMLE AKER I OG II



Velkommen til årsmøte i Gamle Aker Boligsameie I og II

Vi i styret håper alle leser gjennom innkallingen og engasjerer seg i sameiets gjøren og laden. Styret håper på god deltakelse. Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Innkalling til ordinært Årsmøte:

Onsdag 9. april 2025 kl. 17:00 i Gamle Aker Kirkesenter i Akersbakken 30

Senteret var opprinnelig en del av Tostrupløkken og ble i mange år benyttet av Gravferdsetaten før det ble prestebolig for Markus menighet. Det er en eldre treetasjes bygning i tre med falsk «mur» mot gaten, bindingverkshus der det tidligere var stall og bryggerhus, samt nybygd menighetssal fra 2001. Stallen er omgjort til en mindre sal med kjøkken og toalett.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i møtet med forslags-, tale- og stemmerett. Er du forhindret fra å møte så send gjerne en fullmakt til en i styret eller andre. Møteseddel og fullmakt følger på siste side av innkallingen.

For alle som deltar på møtet må levere møte-/registreringsblankett ferdig utfylt ved inngangen.

Ordinære saker under krever alminnelig flertall (simpelt flertall) for å være gyldige. Øvrige saker er krav til avstemming eksplisitt nevnt.

Saker til behandling:

1. Konstituering, herunder valg av en seksjonseier som ikke sitter i styret til å medundertegne protokollen
 - a. Valg av møteleder
 - b. Opptegnelse av fremmøtte og fullmakter
 - c. Valg av personer til å undertegne
 - d. Godkjennelse av møteinnkallingen
 - e. Godkjennelse av dagsorden
2. Styrets Årsrapport 2024
3. Behandling og godkjennelse av årsregnskapet 2024
Sameiets revisor vil være til stede under behandlingen av årsregnskapet.
4. Godkjennelse av budsjett 2025
Fremkommer i årsregnskapet.
5. Orienteringssak: Bredbånd og fibertilgang
6. Orienteringssak: Status soilprosjekt
7. Orienteringssak: Sammenslåing / reseksjonering
8. Innkomne forslag
Saker må være varslet styret i forkant.
9. Godtgjørelse til styret og revisor
Gjelder arbeid i perioden 2024/2025.
10. Valg av revisor
Styret foreslår kontinuitet og samarbeid med BHL DA (bhl.no) som har vært sameiets revisor siden 2013.

11. Valg av styre

Alle styremedlemmer velges for ett år av gangen, slik at hele styret er i realiteten på valg, ref vedtektenes punkt 7 (2).

Deltakelsesslipp og slipp for fullmakt følger på siste side.

Sak 1 - Konstituering, herunder valg av en seksjonseier som ikke sitter i styret til å medundertegne protokollen

a. Valg av møteleder

Styret foreslår at styreleder velges som møteleder

b. Opptegnelse av fremmøtte og fullmakter

Marte tar imot deltakerslipper og fullmakter. Deretter oppleses antall

c. Valg av møtereferent og minst en eier som protokollvitne for hver oppgang/adresse

Valg av personer til å undertegne protokoll

d. Godkjennelse av møteinnkallingen

e. Godkjennelse av dagsorden

Sak 2 - Styrets årsberetning

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 339 seksjoner hvorav 17 er næringsseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978 713 556.

Sameiet har i alt 14 innganger med tilsvarende mange adresser, likevel er det etter reseksjoneringen samlet på ett bruksnummer (Bnr. 72):

Bjerregaards gate 41	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 72
Bjerregaards gate 43	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 73
Bjerregaards gate 45	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 74
Bjerregaards gate 47	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 75
Bjerregaards gate 49	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 76
Bjerregaards gate 51	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 77
Uelands gate 8	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 152
Uelands gate 10	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 154
Uelands gate 12	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 155
Uelands gate 14	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 156
Uelands gate 16	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 157
Uelands gate 18	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 158
Uelands gate 20	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 159
Uelands gate 22	Gnr. 218	Bnr. 72	Bnr. 160

Samtlige eiendommer ble seksjonert i 1976 av stifter A/S Gamle Aker Boligselskap II. LITT OM DET NYE

Sameiene reguleres derfor av ett sett med vedtekter, og har ett felles styre.

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til best for alle seksjonseiere.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger diskriminerings- og likestillingsloven og tilstreber likebehandling og likeverd ved valg av tillitsvalgte.

Styret

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder	Svein Gustav Hovland
Styremedlem	Louise Voidan Henriksen
Styremedlem	Hallvard Trohaug
Styremedlem	Vilhelm Launes
Styremedlem	Sophie Mysen
Styremedlem/Leietakerrepresentant	Terje Bolstad

Siden Årsmøtet 10. april 2024 har styret hatt fem møter samt gjennomført ett ekstraordinært Årsmøte. Arbeidsbelastningen har vært ganske stor i perioden som følge av det ekstraordinære vedlikeholdsprosjektet med soil og forberedelser til gjennomføring. I tillegg har styret arbeidet aktivt med en rekke andre prosjekter. I tillegg har styret i på tampen av perioden fulgt opp et nabovarsel fra Akersbakken 12, samt orientert berørte seksjonseiere.

En vesentlig del av styrets aktivitet gjøres elektronisk, slik som å holde samtlige styremedlemmer oppdatert på utvikling av prosjekter, forberedelser til styremøter etc.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av P S Eiendom AS i henhold til kontrakt. Selskapet eier et betydelig antall seksjoner i sameiet, ordningen kom til som en forlengelse av en innarbeidet praksis og er godkjent av departementet. Eierseksjonslovens krav er kun to seksjoner kan eies av en person eller selskap.

PS Eiendom AS har også gitt lån til sameiet i forbindelse med soil-prosjektet til rente lik NIBOR 3mnd uten påslag. Lånet er stilt uten sikkerhet, men kreves inn som felleskostnader eller engangsfakturering. Lånet har for øvrig IN-ordning.

Ved behov eller ønske om å tipse eller fremme forslag må styret gjerne kontaktes. Forretningsfører viderefremidler kontakt med styret. Forretningsfører kontaktes på e-post:

pse@pse.no

Merk gjerne overskriften med «Gamle Aker Boligsameie I og II». Ta også kontakt på telefon: 22 99 27 60.

Sameiets revisor er BHL DA ved statsautorisert revisor Ann-Kristin Røv Stenbo.

Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenesten er knyttet til forretningsfører P S Eiendom AS. På daglig basis følger Zong Pu Quian opp den daglige drift og løpende vedlikehold. Zong rapporterer direkte til forretningsfører og til styret. Vaktmester deltar også i styremøter.

Vaktmester disponerer eget kontor i Bjerregaards gate 41. Vaktmester kontaktes ved akutt behov på telefon: 924 36 534 og fortrinnsvis i ordinær arbeidstid. Eventuelt e-post: gamleaker@gmail.com.

Eierskifter

Det har vært 12 eierskifter i løpet av 2024. Forretningsfører tilbyr boligmeglere en meglerpakke og foretar til slutt eierskifte med oppdatering i alle registre mot gebyr.

Styret ønsker alle nye seksjonseiere velkommen til sameiet, og håper på godt engasjement i saker som betyr noe for oss alle.

Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Fremtind. Polisenummer: 19985850

Eiendomsforsikringen reforhandles hvert år med tilbudsinnhenting fra ulike leverandører. Söderberg & Partners AS er forsikringsmeglere og holder i prosessen for å få best mulig pris og vilkår.

Forsikringen til sameiet dekker bygningene og fellesareal. Den dekker også fastmontert utstyr, slik som innebygd kjøkkenutstyr, parkett og lignende.

Dersom det oppstår skade i leiligheten, skal eier eller bruker sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Hver enkelt seksjonseier og bruker har selv ansvar for å tegne egen innboforsikring.

Ved vannlekkasje (radiator eller lekkasje på rør) ta umiddelbart kontakt med vaktmester innenfor ordinær kontortid (mandag – fredag kl 07:30 – 15:30) eller kontakt autorisert rørlegger for å stoppe lekkasjen snarest mulig.

Rørpartner Varme & Sanitær AS sentralbord 22192095 eller Espen Holum 90541683 på dagtid, eller akutt til Rørleggervakta AS, vakttelefon 23126550.

Husk å tørke opp vann fra gulvet og sørg for å varsle styret og eventuelle naboer som kan bli skadelidende. Sørg for å holde styret informert.

Tomt

Eiet grunn til bygg. Bakgården leies.

Renhold

Sameiet har en løpende renholdsavtale med Østlandske Rengjøring AS (tidligere Fortuna Renhold AS). Dersom det er spørsmål eller kommentarer til arbeidet, ta kontakt med forretningsfører.

Fellesvaskeri

Elleve fellesvaskeri. Ett fellesvaskeri for hver oppgang bortsett fra Bjerregaards gate 41 og 45, samt Uelands gate 22. Disse tre oppgangene deler med andre.

Oppvarming

Fjernvarme med radiatorer i den enkelte seksjon.

Fukt

Våre leiligheter kan slite med fuktproblematikk dersom det ikke er tilstrekkelig bevissthet for dette. Særlig ser vi det dersom det er skap og hylleinnstallasjoner som står helt inntil vegg.

Andre tiltak for å unngå fukt og sopp er å sørge for god utlufting, særlig i vintermånedene. Fuktskader oppstår som regel fordi luftfuktigheten inne er for høy og fordi det dannes kondens. Det er derfor viktig å lufte godt. Det er altså to grunner til dannelsen av fukt og muggsoppvekst, først og fremst er luftskifte viktig. Deretter er det viktig å unngå kondens. Kondensfukt kan føre til muggsoppvekst som kan skade både mennesker og materialer.

Ta opp risten på baderomsgulvet og rengjør det et par ganger i året. Da unngår man tett sluk og at vann tilstøter vegg og lister med fukt som resultat. Sjekk også andre mulige lekkasjepunkter. Se gjerne etter misdannelser i overgang tak og vegg.

Vær alltid oppmerksom på alt av mulige fuktkilder.

Er du i tvil, ta gjerne kontakt med forretningsfører.

Avfallordning

Kommunal avfallsordning. Vanlig søppel hentes hver mandag, onsdag og fredag, papp og papir hentes fredag.

Kildesortering

Obligatorisk kildesortering for Oslo kommune. Lilla (tidligere blå) og grønne poser til kildesortering kan hentes uten ekstra kostnad i de fleste dagligvarebutikker. Husholdningsavfall og egen container for papp/papir legges i eget søppelskur.

Returordning

Ordning for retur av hvite- og brunevarer er etablert i bakgården. Returordning for særskilt farlig avfall kan avtales med vaktmester.

Batterier og slikt returneres til Rema 1000 eller Coop i nærheten. Glassretur er på andre siden av Uelands gate 8 samt i møtet mellom Bjerregaards gate og Uelands gate. På samme sted er det også en Fretex-container.

Fredensborg gjenvinningsstasjon i Maridalsveien 10 tar stort sett alt. Styret oppfordrer hver enkelt til å benytte stasjonen for all retur, herunder EL. Ordningen med container for EL-avfall vurderes kuttet.

Bredbånd

GlobalConnect er den nye leverandøren av internett og underholdningstjenester. Alle beboere får Internett Mini 500/500 mbit/s inkludert i den kollektive avtalen, og kan oppgradere

hastighet på internett og velge TV-tjenester etter eget ønske. Lineær-tv bekostes separat av den enkelte og er ikke en del av kollektivavtalen.

Ved utflytting skal modem/ruter bli værende i seksjonen og overtas av Kjøper. Likeså må eierskifte meldes Global Connect som alle andre eierskifter.

Nøkler

Nøkkelsystemet er modernisert i 2023 og består av nøkkel med kontaktløs adgangsbrikke. Ved behov for ny nøkkel må forretningsfører kontaktes. Ny brikke til selvkost koster kr 300,- inkl. mva og tillegg for frakt.

Brikker på avveie må rapporteres til forretningsfører slik at brikken kan kanselleres.

Sykkelparkering

Parkering på anviste plasser i bakgård.

Garasje/parkering

Ingen garasjeanlegg/-plass tilknyttet bygget. Gateparkering, eventuelt leie av parkering i kommersielle parkeringsanlegg.

Dyrehold

Se husordensreglenes §11.

Radon

I regi av forretningsfører fikk styret utført radonmåling i 2014. Resultatet ble positivt og alle målinger foretatt på riktig tid av året visste nivåer under kritisk grense. Ta kontakt med forretningsfører om det er interesse for målingene.

Brannsikkerhet

Styret har inneværende periode hatt fokus på brannsikkerhet og vil fortsette arbeidet. Vi oppfordrer alle beboere til å sjekke pulverapparat, batterier og annet utstyr årlig, gjerne ved nyttår. Styret vil også sende informasjon om dette igjen i desember.

Det minnes om at det alltid er eiers og beboers ansvar å sørge for regelmessig tilsyn med slukkeutstyr, røykvarslere og annet utstyr. Et godt råd er å ha et brannteppe i tilknytning til kjøkken. Meld straks fra til styret dersom noe utstyr i fellesareal er defekt.

Andre tiltak styret vurderer utskifting av dører i fellesareal til dører av høyere brannstandard. I tillegg vurderer styret å få oversikt over alle dører til hver enkelt seksjon. Styret har også innhentet brannrapport for gården og vil vurdere tiltak listet i rapporten.

Se for øvrig <https://www.sikkerhverdag.no/brann/>

Ta alltid kontakt med forretningsfører eller styret om det er spørsmål eller behov for råd i denne sammenheng.

HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til HMS. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

HMS - Egenberedskap

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke ved en krise. Det er fordi kommuner og nødetater i større kriser må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp.

Se for øvrig: <https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/slik-bidrar-du-til-norges-beredskap/>

Husordensreglene

I løpet av året har det vært få brudd på husordensreglene, og i den grad det har vært brudd har forretningsfører tatt tak umiddelbart. Oppbevaring av sykler, barnevogner etc har ikke vært et stort problem og rømningsveier har vært tilstrekkelig sikret i perioden. Viktig at alle er forsiktige med organisk avfall for å unngå plager med rotter.

Utleie og AirBnb

Det kan hende det er ønskelig å leie ut seksjonen. I utgangspunktet er det ikke begrensninger i eierseksjonsloven. Imidlertid er det viktig for styret at ved ethvert utleietilfelle må styret informeres om utleieforholdet slik at vi får kontaktinformasjon. Bakgrunnen er hensynet til akutte forhold som kan inntre.

Økonomi

Årsregnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd med kr 9 728 589,-. Underskuddet kommer i hovedsak som et resultat av påløpte kostnader ifbm sameiets rørfornyingsprosjekt (soil). I forbindelse med rørfornyingsprosjektet har sameiet hentet inn kr 15 000 000 i ekstraordinært låneopptak (IN-ordning), som går uavkortet til prosjektet og bokført som vedlikeholdsfond. Underskudd i 2024 dekkes i stor grad av dette fondet.

Finansiering av rørfornyning er fordelt etter sameiebrøk. Ved oppstart av IN-ordningen valgte en betydelig andel av seksjonseiere å gjøre opp med en gang, noe som medførte at 76% av finansieringsbehovet ble innbetalt med en gang. Øvrige gjør opp sin andel over en 5 årsperiode med mulighet til å betale ned raskere. Renteberegning på finansieringen skjer til NIBOR 3mnd uten påslag (lån fra P S Eiendom AS). Rørfornyingsprosjektet ligger innenfor rammen på kr 15 000 000 ved avleggelse av årsregnskap (ferdigstilt før 01.07.24).

Styret foreslår at årets resultat dekkes av sameiets egenkapital og vedlikeholdsfond. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har er medtatt i det fremlagte årsregnskap.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det fremlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

2024-regnskapet for øvrig er i tråd med budsjett. Riktignok er ikke beløpet på kr 10.000.000,- ikke medtatt i Budsjett 2024 som følge av regnskapstekniske årsaker. Som følge av endret internettleverandør (og ikke lenger tv-leverandør) sparer sameiet kr 700.000,- i årlige kostnader. Kostnaden er lagt på giroene på egen linje, og all den tid styret ikke har redusert felleskostnadene tilsvarende betyr det at kostnadsreduksjonen ikke ennå er reell. Bakgrunnen for opprettholdelse av kostnadsnivået, herunder påslaget på egen linje tilsvarende kr 189,- per måned skyldes behov et for likviditet for nye prosjekter. Styret har konsultert med ekstern rådgiver når det gjelder å legge kostnaden på egen linje, og ikke la den være gjenstand for fordeling etter eierbrøken. Hovedbegrunnelsen er at avtalen ble fremforhandlet per enhet, som en kollektiv avtale.

Det er især fjernvarme, kommunale avgifter og vedlikeholdsetterslep som utgjør kostnadsøkning. Oslo Kommune har økt kommunale avgifter betydelig for fjoråret.

For 2024 budsjetteres det med fortsatt økte kostnader, selv om sameiet synes å ha lagt den største relative kostnadsøkningen bak seg.

Kort oppsummert:

Regnskapet er i stor grad som forventet. SOILprosjektet tynger resultatet med kostnader på MNOK 10,5 og gir sameiet et regnskapsmessig underskudd MNOK 9,7, men nevnte MNOK 10,5 er som kjent kalt inn og avsatt for i 2023. SOIL-prosjektet har gått som forventet og ender på kostnad MNOK15.

Sameiets regnskap utenom SOIL er i stor grad positiv lesning og eks SOIL har sameiet et positivt resultat på MNOK 0,9. Det er brukt mindre på øvrig vedlikehold enn budsjettet, samtidig som det har vært uventede høye renteinntekter ved å plassere sameiets midler på særvilkårskonto med en høyere rente enn ordinær driftskonto (MNOK+0,2).

På den negative siden fremheves følgende poster:

- Kommunale avgifter (MNOK -0,1)
- Fjernvarme (MNOK -0,3)
- Heis (MNOK -0,2)

Selskapets likvider er solide og det står MNOK 4,2 på særvilkårskonto som er øremerket fremtidige og kommende vedlikeholdskostnader. I tillegg er budsjettet for 2025 foreslått med en vedlikeholdspost på MNOK 4,3

Alt i alt ser ikke styret/forretningsfører på nåværende tidspunkt grunn til å øke akontoinnbetalinger, men det kan være at akontokostnader pr seksjonseier justeres ift tre forhold allerede fra 2.kvartal 2025;

- Omfordeling heiskostnader B51 og U8
- Fastpris internett

Det bemerkes at det er mindre endringer pr seksjonseier og kun en vridning internt.

I tillegg vil det komme en mindre justering for seksjonseiere i U10 i lys av funn i arbeidet med reseksjoneringen.

Annet

Styret har i alt sendt ut informasjonsskriv fire ganger i løpet av perioden med nyttig informasjon om pågående prosjekter, samt styrets tema for perioden - branninformasjon.

Styret er interessert i å kunne sende informasjon elektronisk. Inntil videre finnes det ingen felles plattform som kan benyttes. Styretavla vil monteres snart, da vil informasjon kunne distribueres på plattformen for hver enkelt oppgang. Samt felles for alle oppgangene.

e-postadresse forretningsfører: pse@pse.no

Styret ønsker å takke alle beboere og andelseiere for året som er gått.

Sak 3 - Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2024

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II RESULTATREGNSKAP

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader a konto		14 075 129	12 338 308	14 097 000	14 449 425
Ekstrafakturerings strøm		0	1 118 408	0	0
		-	-	-	-
Sum driftsinntekter		14 075 129	13 456 716	14 097 000	14 449 425
Driftskostnader					
Felleskostnader					
Kommunale avgifter		2 619 885	2 199 132	2 760 000	2 500 000
Forsikringer		505 451	501 158	538 650	535 500
Gårdslys		180 863	238 629	180 000	250 000
Revisjon		106 250	43 750	80 000	42 000
Vaktmester mm	1	518 072	543 868	700 000	700 000
Styrehonorar	1	171 150	79 870	171 150	171 150
Forsikringskostnader		0	16 845	50 000	50 000
Forvaltningshonorar		412 500	412 500	550 000	550 000
Andre honorarer		157 907	149 500	84 500	84 500
Advokathonorarer		211 659	154 750	50 000	100 000
Vedlikehold		3 111 813	4 154 001	4 464 404	4 465 000
Vedlikehold soilrør		10 582 656	4 137 129	0	0
Andre leiekostnader		56 000	50 000	50 000	50 000
Andre driftsmaterialer		18 299	22 285	120 000	60 000
Renhold / trappevask		465 424	447 105	460 000	450 000
Fjernvarme		3 216 502	3 374 577	3 000 000	2 900 000
Reperasjon etc heiser		299 023	100 362	200 000	100 000
TV-avgift / internett		1 419 480	1 297 164	730 296	1 444 493
Sum felleskostnader		24 052 932	17 922 625	14 005 000	14 452 643
Driftsresultat		(9 977 803)	(4 465 909)	(92 000)	(3 218)
Finansinntekter og finanskostnader					
Annen renteinntekt		402 173	34 629	92 000	3 218
Annen finansinntekt		70	1 374	0	0
Annen rentekostnad		(148 753)	0	0	0
Annen finanskostnad		(4 275)	(4 504)	0	0
Netto finanskostnader		249 215	31 498	92 000	3 218
Årets resultat		(9 728 589)	(4 434 410)	0	0
Overføringer:					
Overføring fra vedlikeholdsfond 1		(10 582 656)	(4 137 129)		
Overføring til vedlikeholdsfond 2		854 068	(297 281)	0	0
Sum overført	2	(9 728 589)	(4 434 410)	0	0

**GAMLE AKER BOLIGSAMEIE
BALANSE**

EIENDELER	Note	31.12.2024	31.12.2023
<i>Langsiktige fordringer:</i>			
Fordring sameierne	3	716 011	875 366
Fordring sameiere prosjekt soilrør	2,3	2 783 540	3 588 021
Sum anleggsmidler		3 499 551	4 463 387
<i>Fordringer:</i>			
Fordring sameierne		220 055	284 068
Andre fordringer		0	6 666
Forskuddsbetalte kostnader		369 968	584 767
		590 023	875 501
<i>Bankinnskudd:</i>			
Bankinnskudd	4	4 563 974	16 231 850
Sum omløpsmidler		5 153 997	17 107 350
SUM EIENDELER		8 653 548	21 570 737
EGENKAPITAL OG GJELD			
<i>Opptjent egenkapital:</i>			
Udekket tap		(1 213 581)	(1 213 581)
Vedlikeholdsfond 1		1 384 017	11 966 673
Vedlikeholdsfond 2		4 207 509	3 353 441
Sum egenkapital	2	4 377 945	14 106 533
<i>Langsiktig gjeld:</i>			
Gjeld ifm prosjekt soilrør	2	2 795 771	3 588 021
<i>Kortsiktig gjeld:</i>			
Leverandørgjeld		710 514	2 869 673
Skyldig skattetrekk og arbeidsgiveravgift		121	327
Gjeld til sameierne (forskuddsbetalte felleskostnader)		138 526	255 000
Annen kortsiktig gjeld		630 672	751 183
Sum kortsiktig gjeld		-	-
		1 479 832	3 876 183
Sum gjeld		4 275 604	7 464 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 653 548	21 570 737

Oslo, 26. mars 2025

Regnskapet er elektronisk signert

I styret:

Svein Gustav Hovland, styrets leder

Sofie Mysen, styremedlem

Vilhelm Møller Launes, styremedlem

Louise Voidan Henriksen, styremedlem

Hallvard Trohaug, styremedlem

Terje Bolstad, styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Boligsameiets spesifikasjonsbehov er tatt hensyn til.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring skjer ved fakturering, 12 måneder pr år.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 1 Kostnader, ansatte, godtgjørelse, m.v.

Vaktmester	2024	2023
Lønn til innleid personell	9 229	25 071
Arbeidsgiveravgift	1 301	4 099
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnskostnader	7 541	10 698
Vaktmester 1)	500 000	500 000
Sum	518 072	539 868

Sameiet har sysselsatt 0 årsverk i 2024.

1) Vaktmester er ikke ansatt i sameiet. Vaktmesterselskapet fakturerer sameiet for tjenesten.

Styrehonorar	2024	2023
Styrehonorar	150 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	9 870
Sum styrehonorar	171 150	79 870

Note 2 Antall sameiere, egenkapital

	Udekket tap	Vedlikehold s fond 1	Vedlikeholds fond 2	Su m egenkapit al
Egenkapital pr 31.12.2023	-1 213 581	11 966 673	3 353 441	14 106 533
Årets resultat		-10 582 656	854 068	-9 728 589
Pr 31.12.2024	-1 213 581	1 384 017	4 207 509	4 377 945

I forbindelse med utbedring av soilrør tok Sameiet Gamle Aker Boligsameie I og II opp lån på kr 15 mill i 2023 fra PS Eiendom AS, hvor sameierne er ansvarlig for sin andel lån iht sameierbrøk. Finansieringen gjøres på en rente uten påslag og som følger NIBOR 3-måneders rente, 4,70 % pr 31.12.24. Lånet har løpetid på 5 år fra desember 2023. Sameiet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år. PS Eiendom AS og enkelte sameiere nedbetalte sin andel gjeld i 2023.

Pr 31.12.24 har sameiet kr -2 795 771 i gjeld til PS Eiendom AS og sameiet har kr 2 783 540 i fordring på sameierne.

Note 3 Langsiktige fordringer

Fordring på sameierne og andre fordringer oppføres til pålydende.

	2024	2023
Fordring på sameierne; balkonger/ vinduer tidl år	716 011	875 366
Fordring på sameierne; prosjekt soilrør	2 783 540	3 588 021
Sum langsiktige fordringer	3 499 552	4 463 387

Langsiktige fordringer består av:

Vedlikehold balkonger fom 2016 som periodiseres over felleskostnader over 10 år, kr 75.721 som vedlikeholdskostnad pr år og vedlikehold/utskiftning vinduer fom 2021 som periodiseres over felleskostnader over 10 år, kr 83.634 som vedlikeholdskostnad pr år.

Fordring sameiere ifm prosjekt utbedring soilrør. Det beregnes rente som følger NIBOR 3-måneders rente, 4,70 % pr 31.12.24. Alle fordringer skal være nedbetalt innen utgangen av 2028.

Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er kr 1 023 pr 31.12.2024 og skyldig skattetrekk utgjør kr 0 ved utgangen av 2024.

Sak 4 - Godkjennelse av budsjett 2025

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II BUDSJETT 2025

	Note	Resultat 2024	Resultat 2023	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader a konto		14 075 129	12 338 308	14 097 000	14 449 425
Ekstrafakturerings strøm		0	1 118 408	0	0
Sum driftsinntekter		14 075 129	13 456 716	14 097 000	14 449 425
Driftskostnader					
<i>Felleskostnader</i>					
Kommunale avgifter		2 619 885	2 199 132	2 760 000	2 500 000
Forsikringer		505 451	501 158	538 650	535 500
Gårdsllys		180 863	238 629	180 000	250 000
Revisjon		106 250	43 750	80 000	42 000
Vaktmester mm	1	518 072	543 868	700 000	700 000
Styrehonorar	1	171 150	79 870	171 150	171 150
Forsikringsskader		0	16 845	50 000	50 000
Forvaltningshonorar		412 500	412 500	550 000	550 000
Andre honorarer		157 907	149 500	84 500	84 500
Advokathonorarer		211 659	154 750	50 000	100 000
Vedlikehold		3 111 813	4 154 001	4 464 404	4 465 000
Vedlikehold soilrør		10 582 656	4 137 129	0	0
Andre leiekostnader		56 000	50 000	50 000	50 000
Andre driftsmaterialer		18 299	22 285	120 000	60 000
Renhold / trappevask		465 424	447 105	460 000	450 000
Fjernvarme		3 216 502	3 374 577	3 000 000	2 900 000
Reperasjon etc heiser		299 023	100 362	200 000	100 000
TV-avgift / internett		1 419 480	1 297 164	730 296	1 444 493
Sum felleskostnader		24 052 932	17 922 625	14 005 000	14 452 643
Driftsresultat		(9 977 803)	(4 465 909)	92 000	(3 218)
Finansinntekter og finanskostnader					
Annen renteinntekt		402 173	34 629	92 000	3 218
Annen finansinntekt		70	1 374	0	0
Annen rentekostnad		(148 753)	0	0	0
Annen finanskostnad		(4 275)	(4 504)	0	0
	-	-	-	-	-
Netto finanskostnader		249 215	31 498	92 000	3 218
Årets resultat		(9 728 589)	(4 434 410)	0	0
<i>Overføringer:</i>					
Overføring fra vedlikeholdsfond 1		(10 582 656)	(4 137 129)		
Overføring til vedlikeholdsfond 2		854 068	(297 281)	0	0
	-	-	-	-	-
Sum overført	2	(9 728 589)	(4 434 410)	0	0



Til årsmøtet i
Gamle Aker Boligsameie I og II

BHL DA
Elias Smiths vei 24
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 768 061

Telefon: 66 85 59 00
E-post: aj@bhl.no
Internett: www.bhl.no

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:
Arve Aanes Johansen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Gamle Aker Boligsameie I og II' årsregnskap som viser et underskudd på kr. 4.434.410. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultat 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 styret 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.



BHL DA is a member firm of the "Nexia International" network. Nexia International Limited does not deliver services in its own name or otherwise. Nexia International Limited and the member firms of the Nexia International network (including those members which trade under a name which includes the word NEXIA) are not part of a worldwide partnership. Nexia International Limited does not accept any responsibility for the commission of any act, or omission to act by, or the liabilities of, any of its members. Each member firm within the Nexia International network is a separate legal entity. Nexia International Limited does not accept liability for any loss arising from any action taken, or omission, on the basis of the content in this publication or any documentation and external links provided. The trademarks NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA and the NEXIA logo are owned by Nexia International Limited and used under licence. References to Nexia or Nexia International are to Nexia International Limited or to the "Nexia International" network of firms, as the context may dictate. For more information, visit www.nexia.com

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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sandvika, 9. april 2024

BHL DA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Arve Aanes Johansen', is positioned above the printed name.

Arve Aanes Johansen
Statsautorisert revisor

Sak 5 - Orienteringssak: Bredbånd og fibertilgang

Gjennom året har styret byttet leverandør av internett, slik at ordningen med lineær-tv utgikk til fordel for en fiber bredbåndslinje til hver enkelt seksjon. Lineær-tv er en opsjon nå for den enkelte.

Montering av bredbånd ble igangsatt høsten 2024 og endelig gjennomført per 1. desember 2024. Overgangen gikk greiere enn forventet. Transtema som utførte jobben stod for en solid jobb for å sikre god overgang. I tillegg åpnet Global Connect bredbåndslinjene fortløpende da det ikke var mulig å sikre en overgang natt til 1. desember 2024.

Gammelt utstyr fra Telenor må innleveres vaktmester om det ikke allerede er gjort.

Sak 6 - Orienteringssak: Status soilprosjekt

Vi har nå innvendig nye rør i alle oppganger. Antatt levetid er minimum 20 år, men antatt lenger.

Sak 7 - Reseksjonering

Sak 8 - Innkomne forslag

Ingen saker er forhåndsannmeldt

Styret ønsker likevel tips eller forslag til saker som kan bearbejdes i kommende styreperiode.

Sak 9 - Godtgjørelse til styret og revisor

Styrer foreslår samme honorar som fjoråret.

Sak 10 - Valg av revisor

Styret foreslår kontinuitet og samarbeid med BHL DA (bhl.no) som har vært sameiets revisor siden 2013.

Slik styret ser det har samarbeidet fungert svært godt.

Revisor blir med under behandlingen av årsregnskapet.

Sak 11 - Valg av styre

Alle styremedlemmer velges for ett år av gangen, slik at hele styret er i realiteten på valg, ref vedtektenes punkt 7 (2).

Siden forrige ordinære Årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Svein Gustav Hovland	Stensberggata 17B
Styremedlem	Hallvard Trohaug	Uelands gate 8, for tiden bosatt i Lærdal kommune
Styremedlem	Vilhelm Launes	Uelands gate 14
Styremedlem	Sophie Mysen	Uelands gate 20
Styremedlem	Louise Voidan Henriksen	
Leietakerrepresentant	Terje Bolstad	Bjerregaards gate 49, for tiden bosatt i India

Styrets medlemmer består i dag av to kvinner og fire menn. Sameiet er opptatt av et kjønnsbalansert styre. Terje Bolstad er leietakerrepresentant til styret.

Støttefunksjoner hos forretningsfører har vært:

Vaktmester	Zong Pu Quian	PS Eiendom AS
Drift	Anders Nielsen	PS Eiendom AS
Økonomi	Jahn-Philip Hoddø	PS Eiendom AS
Økonomi	Marte Sjøholt Sagen	PS Eiendom AS

I vedtektene er det bestemt at styret står på valg hvert år. Vedtektene er tilgjengelig i møterommet.

7. Styret

Styret velges av seksjonseiermøtet blant seksjonseierne. Seksjonseier som ikke er fysisk person kan gi skriftlig fullmakt til person som ønskes innvalgt.

Styret skal bestå av 5 - fem – medlemmer. Et av medlemmene skal være leder og dette valg foretas særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære seksjonseiermøte i det år tjenestetiden utløper.

Utdrag fra vedtektene

Styret oppfordrer seksjonseiere som bor i gården til å melde interesse for styrearbeid. Viktige prinsipper for styrearbeid er kontinuitet, engasjement og ønske om å bidra til å gjøre det så bra som mulig for alle i sameiet.

Valg av styremedlemmer krever alminnelig flertall (50%).

Deltagelse på Årsmøtet 2025

Årsmøtet avholdes 09.04.2025

Gamle Aker Boligsameie I og II

Navn på eier/e:

Oppgang/gateadresse: _____

Seksjonsnummer: _____

Leilighetsnummer: _____

Signatur: _____

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Fullmakt:

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

BRUK BLOKKBOKSTAVER

02 - Innkalling og Styret...apport 2024 (for 2023)

Name
Trohaug, Stein Hallvard

Date
2024-04-03

Identification

 Trohaug, Stein Hallvard

Name
Launes, Vilhelm Møller

Date
2024-04-03

Identification

 Launes, Vilhelm Møller

Name
Mysen, Sophie

Date
2024-04-05

Identification

 Mysen, Sophie

Name
Bolstad, Terje

Date
2024-04-08

Identification

 Bolstad, Terje

Name
Hovland, Svein Gustav

Date
2024-04-03

Identification

 Hovland, Svein Gustav

Name
Joshi, Kiran

Date
2024-04-03

Identification

 Joshi, Kiran

Avsender:
Gamle Aker Boligsameie I og II
c/o PS Eiendom AS
Pilestredet 17
0164 OSLO

Protokoll ordinært årsmøte

for boligsameie Gamle Aker Boligsameie 1 og 2 org. nr. 978 712 556.

Møtet ble avholdt 09. april 2025 kl 17.00 i lokalene til Gamle Aker Kirkesenter i Akersbakken 30.

Saker til behandling

1. Dagsorden

- a. Styreleder, Svein Gustav Hovland åpnet møtet
- b. 12 fremmøtte
- c. Styreleder ble valgt til å undertegne protokollen, sammen med Gabriel Salvesen og Egil August Devold
- d. Innkallingen ble godkjent
- e. Dagsorden ble godkjent

2. Styrets årsrapport 2024

Styreleder gjennomgikk styrets arbeid for året på bakgrunn av møtets innkalling. Løpende vedlikehold, gjennomføring av fibernett fra Global Connect, arbeid med soil-prosjektet og gjennomgang av brannrapport mm.

Vedtak: orienteringen tas til etterretning

3. Behandling og godkjennelse av årsregnskapet 2024

Jahn-Philip fra forretningsfører orienterte om sameiets økonomi. De største avvikene ifht budsjettet skyldes kommunale avgifter, fjernvarme og heis i negativ forstand. Vaktmester, forvaltning, vedlikehold og finans i form av renteinntekter ligger under budsjetterte tall.

Årsresultat eks soil viser et overskudd på kr 854 057,-, resultatet inkl soil viser et underskudd på kr 9 728 589,-

Vedlikeholdsfond pr. 01.01.2025 kr 4 377 945,- Innestående øremerkes oppgradering og vedlikehold ihht vedlikeholdsplan i årene fremover.

Vedtak: årsregnskapet ble godkjent
Enstemmig vedtatt

4. Godkjennelse av budsjett 2025

Det er ikke budsjettert med å øke felleskostnader for 2025, men det er gjort noen justeringer. Utgifter tilknyttet heis økes til 200 000,-, kommunale avgifter og forsikring justeres ihht Oslo Kommune og Fremtinds generelle økning.

Det ble informert om planer angående utskiftning av alle inngangsdører eldre enn 31.05.2023. Vaktmester har begynt kartlegging av hvilke dører dette gjelder, og styret vil bestille nye dører innen kort tid for bytte.

Styrets vedlikeholdsplan ble presentert og viser større prosjekter i årene som kommer.

Vedtak: budsjettet ble godkjent

Enstemmig vedtatt

5. Orienteringssak: bredbånd og fibertilgang

Overgangen fra lineær-tv til fibertilgang er fullført, og overgangen gikk så å si smertefritt. Det er mulig å bestille eget tv-abonnement via for eksempel Allente eller Riks TV.

Er det noen seksjonseiere som fortsatt ikke har innlevert gammelt utstyr fra Telenor kan dette leveres til vaktmester.

Vedtak: orienteringen ble tatt til etterretning

6. Orienteringssak: status soilprosjekt

Det er gått sluttbefaring med RK Rør, deler av slutfaktura tilbakeholdes i påvente av små utbedringer. Det gjenstår en seksjon eid av PS Eiendom.

Bekreftet levetid er minimum 20 år, men antatt å holde lenger. Kostnader som har dukket opp underveis tilknyttet PS sine leiligheter er direkte fakturert PS fortløpende, og ikke belastet sameiet. Totalt kr 194 000,-

Vedtak: orienteringen ble tatt til etterretning

7. Orienteringssak: sammenslåing/reseksjonering

Reseksjoneringen er gjennomført og alle oppganger bortsett fra BJ41 har fått nytt bruksnummer og seksjonsnummer. Styret vil sende ut informasjon over den enkeltes nye seksjonsnummer.

Vedtak: orienteringen ble tatt til etterretning

8. Innkomne forslag

Sykelstativ i bakgården og oppgradering av vaskekjeller i 51.

Styret er i gang med å se på rehabilitering av bakgården i sin helhet, herunder også løsninger for nye sykkelstativ.

Vedtak: orienteringen ble tatt til etterretning

9. Godtgjørelse til styret og revisor

Det foreslås samme godtgjørelse til styret som i fjor. Revisor fakturerer etter mengde arbeid, og slutfaktura for 2024 er kr 85 000,-

Vedtak: styrets godtgjørelse godkjennes

Enstemmig vedtatt

10. Valg av revisor

Det foreslås å beholde BHL DA som revisor for inneværende år.

Vedtak: godkjent

Enstemmig vedtatt

11. Valg av styre

Det foreslås å fortsette med samme styre i 2025 som for 2024, med unntak av leietakerrepresentant.

Styreleder:

Svein Gustav Hovland

Styremedlem:

Hallvard Trohaug

Vilhelm Launes

Sophie Mysen

Louise Voidan Henriksen

Vedtak: styret ble valgt som ovenfor

Enstemmig vedtatt