

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS
Schønings gate 7
0356 OSLO

Att: Afrim Deari – Afrim@boaeiendom.no

Oslo, 29.10.2025

Deres ref: 1-25-0110
Vår ref: 498-1-22
Eiendommens navn: Sameiet Krumgaten 4
gnr 217 bnr 211snr 22 i OSLO kommune
Adresse: Krumgata 4 A, 0170 OSLO
Org. nr.: 998756308
Selger: Johansson, Per Thomas

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP5967264.1.3

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Månedlige kostnader:

Kabel-TV kr 501,00

Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 2 273,00

Totalt kr 2 774,00 pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 15 898,00
Andel gjeld:	kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdier av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaklinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaklinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no
kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

For eierskifter med overtagelsesdato etter 01.01.2026 vil eierskiftegebyret være kr 6 725,- inkl. mva.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Thomas Elvsaas
Mobil: 90605656
E-post: krumgaten4@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Husordensregler Krumgata 4

Fastsatt av styret for sameiet 02.03.2013

1. Innledning

Hensikten med husordensregler er å sikre ro, trivsel og trygghet, samt godt naboskap og et hyggelig miljø. Beboere må vise hensyn til hverandre, og alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

2. Erstatningsansvar

Seksjonseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår ved uaktsomhet eller som følge av overtredelse av husordensreglenes bestemmelser eller vedtekter.

Seksjonseier er også ansvarlig for at disse bestemmelser blir overholdt av sin husstand, eventuelle leietakere eller andre som er blitt gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Styret har rett og plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på eventuelle overtredelser av de bestemmelser som er gitt i husordensreglene.

3. Utleie

Utleier er forpliktet til å utlevere husordensregler og vedtekter til leietaker, samt påse at leietaker retter seg etter disse.

4. Ro

Unødig støy som f.eks. bankelyder, fottrinn med hardt skotøy og høy lyd fra musikkanlegg må unngås.

Det skal være helt ro i huset og fellesarealet fra kl 23.00 til 07.00.

Drillboring, banking eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager fra kl 08.00 til 20.00 samt lørdag fra kl 10.00 til 16.00. Ved større/langvarige oppussingsarbeider skal styret og nærmeste naboer varsles på forhånd.

5. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i søppelcontainer. Papir og aviser legges i container for papir. Søppelrom finnes med egen inngang fra gateplan. Døren til søppelrommet skal alltid lukkes etter bruk.

Ingenting, bortsett fra toalettpapir, skal kastes i vannklosettene jfr. pkt. 2.

6. Brannsikring

Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha sitt eget godkjente brannslukningsapparat/slange, samt røykvarsler.

Vedlegg 4

7. Lufting

Det er ikke tillatt å lufte eller banke sengetøy, tepper eller lignende i vindu.

11. Fasadeendring

Det er forbudt å sette opp markiser eller antenner på fasaden, samt foreta andre fasademessige endringer uten styrets skriftlige samtykke.

12. Fellesarealer

Sykler skal settes i sykkelstativet i bakgården eller i egen bod. Personlige gjenstander skal ikke lagres i trappeoppgang, kjellergang eller øvrige fellesarealer (av fare for å blokkere rømningsvei ved brann). Gjenstandene vil bli fjernet på eiers bekostning. Utgangsdør og dører til bruksrom skal alltid være låst.

13. Røyking

Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Røyking ut av vinduer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å kaste sneiper ut av vinduer. Røyking bør i hovedsak skje på utsiden av bygningen. Bruk askebeger på utsiden.

14. Dyrehold

Det er ikke anledning til å holde dyr uten spesiell tillatelse fra styret. Styret kan inndra eventuelle tillatelser, hvis dyreholdet fører til ulempe for andre beboere.

VEDTEKTER

for

Sameiet Krumgt. 4 av 1.juli 2010

Endret 20.03.2018 og 19.03.2021

01 Navn og formål

Sameiets navn er: Sameiet Krumgaten 4

Sameiet består av 37 boligseksjoner under gnr 217, bnr 211 i Oslo kommune.

Men det foreligger vedtak om å slå sammen seksjon 32, 33 og 34 til en seksjon, og seksjon 35, 36 og 37 til en seksjon.

Sameiet vil således bestå av 33 seksjoner etter reseksjoneringen.

Hvis plan- og bygningsetaten på et senere tidspunkt gir tillatelse til å foreta en ny reseksjonering av loftet, slik at man igjen får 6 leiligheter på loftet, så er alle sameierne forpliktet til å akseptere at antallet boligseksjoner økes til 37 seksjoner.

Dette er en rettighet som ikke kan endres uten samtykke fra eierne av leilighetene på loftet. (5.etg)

Sameiets formål er å

A ivareta driften av sameiet

b administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer

c ivareta alle andre saker av felles interesse

02 Sameiemøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært og ekstraordinært sameiermøte innkalles med de frister som er fastsatt i eierseksjonsloven.

De saker sameiermøtet skal behandle, fremgår av eierseksjonslovens regler. Det kreves 2/3 flertall for vedtak om endring av vedtekter og husordensregler. Slikt flertall kreves også for etablering av husordensregler.

03 Styre

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet og skal bestå av 2 – 4 medlemmer inkludert leder.

Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene og styrets leder velges for ett år av gangen.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

For juridiske personer som eier en seksjon i Sameiet, er den valgbar som styremedlem som styret i eierselskapet utpeker. Som valgbar kan utpekes styremedlem, daglig leder, ansatt og aksjonær/ANS-partierer.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder. Styret kan meddele prokura.

04 Disposisjon og råderett

Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner i Sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder til salg, bortleie og pantsettelse.

Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som eier/leier den enkelte seksjon. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter og øvrige bestemmelser.

Hva gjelder mislighold, henvises til eierseksjonslovens regler.

Sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende 1 G. Jfr. Eierseksjonslovens regler.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter til Sameiet, og for at eventuelt andre utgifter som Sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseieres forpliktelser.

Hver av seksjonseierne er ansvarlig for innvendig vedlikehold.

Utvendig vedlikehold av vinduer til leiligheten dekkes av seksjonseier. Vedlikehold av dør til leiligheten dekkes av seksjonseier.

05 Disposisjon av fellesanlegg

Fellesanlegg disponeres av seksjonseierne etter de regler som vedtas.

06 Vedlikehold

Bestemmelsen om vedlikehold følger de alminnelige regler i eierseksjonsloven.

Se dog pkt 4 ovenfor.

07 Skader – forsikring

Seksjonseierne har plikt til å tegne kombinert hjemforsikring og betaler premien hver for seg. Ved innvendig skade på en seksjon som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen.

Innvendig skade som skyldes ytre forhold, samt annen skade på fellesarealer, dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker også forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

08 Fellesutgifter

Fellesutgifter fordeles som utgangspunkt etter eierbrøken.

09 Lov om eierseksjoner

Så langt det ikke er bestemt annerledes, skal eierseksjonslovens bestemmelser følges.

10 Kommunikasjon

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/be-boerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til årsmøter.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styret.

11 Kameraovervåking

Det kan installeres anlegg for kameraovervåking av bodområdet og søppelrom. Kameraovervåking skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlig myndigheter

Sameiet Krumgaten 4

Olav Wæthing
sign.



ORDINÆRT ÅRSMØTE

SAMEIET KRUMGATA 4



06.05.2025

Klokken 16:30



Møtested

Konghellegata 3 0569 Oslo – 4 etasje

Til seksjonseiere i Sameiet Krumgaten 4

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dybvik@enqvist.no, eller gis på slippet under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Krumgaten 4 gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 06.05.2024.

....., den/ 2025

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Krumgaten 4

Tid: 06.05.2025 – KL 16:30
Sted: Enqvist Boligforvaltning AS – 4 etg

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 25.04.2025
på vegne av styret i Sameiet Krumgaten 4

 ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Thomas Elvsaas
Styremedlem	Johan Peter Schwartz
Styremedlem	Ingar Johannes Hodne Ulltveit-Moe

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Sameiets revisor er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 35 seksjoner.

Sameiet Krumgaten 4 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998756308 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 81129722.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til

stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

8 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Hva har vi gjort:

- Montert nye låser og kamera
- Mye jobb med å få brikker ut til seksjonseierne
- Vårrengjøring i april / mai
- Gjentatt bortkjøring av avfall
- Starter arbeider på reparasjon av mur bakgård
- Politiet tilgang til overvåking og var igjen og ryddet opp i gården. Rligere nå
- Sendt info om brannvern til alle seksjonseiere samt påminnelse om viktighet av ryddighet i rømningsveier
- Klargjort avtale med Energima at det må skiftes filter hvert år
- Har fått nytt forsikringsselskap- sparer mye på det
- El-tilsyn har vært tilstede og vi har måtte lage en rapport som ble godkjent
- Fikk ned prisen på vaktmestertjenester i en tid der prisene generelt går opp

Hva skal vi gjøre:

- Reparer ødelagte låser- finne en løsning for å minimere gjentatt hærverk
- Få digitalt bestillingssystem på systemnøkler - beboere kan bestille selv
- Reparere ferdig mur i bakgård
- Undersøke mulighetene for å vaske ventilasjonsanlegg

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

Oslo, den 24.04.2025

Styret i Sameiet Krumgaten 4

Resultatregnskap

Sameiet Krumgaten 4

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 003 512	1 003 422	978 948
Andre inntekter	2	193 748	185 724	179 388
Sum driftsinntekter		1 197 260	1 189 146	1 158 336
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000
Andre personalkostnader	3	7 050	5 640	7 050
Kommunale avgifter		165 409	169 826	133 775
Vedlikehold	4	252 314	200 000	133 063
Kollektiv avtale TV/bredbånd		193 244	195 010	187 394
Driftskostnader	5	236 941	243 434	207 643
Honorarer	6	72 988	73 703	70 366
Forsikring		112 817	128 008	118 089
Andre kostnader	7	7 133	10 700	3 283
Sum driftskostnader		1 097 895	1 076 321	910 664
Driftsresultat		99 365	112 825	247 672
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	13 186	0	10 783
Netto finansresultat		13 186	0	10 783
Årets resultat		112 551	112 825	258 455
Overføringer				
Overført annen egenkapital	10	112 551	0	258 455
Sum overføringer		112 551	0	258 455

Balanse

Sameiet Krumgaten 4

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	3 290
Forskuddsbet. kostnader		123 621	48 311
Bankinnskudd mv.	9	495 256	488 278
Sum omløpsmidler		618 878	539 879
Sum eiendeler		618 878	539 879
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		598 595	486 044
Sum egenkapital	10	598 595	486 044
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		10 119	9 777
Leverandørgjeld		4 381	0
Påløpte kostnader		5 783	44 058
Sum kortsiktig gjeld		20 283	53 835
Sum gjeld		20 283	53 835
Sum egenkapital og gjeld		618 878	539 879

OSLO, 31.12.2024 / 09.04.2025
Styret for Sameiet Krumgaten 4

Thomas Michael Alten Elvsaa
Styrets leder

Ingar Johannes Hodne Ulltveit-Moe
Styremedlem

Johan Peter Schwartz
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kabel-TV	193 248	185 724	179 388
Andre inntekter	500	0	0
Sum	193 748	185 724	179 388

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	7 050	5 640	7 050
Sum	7 050	5 640	7 050

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	0	50 000	0
Vedlikehold utearealer	6 460	30 000	28 939
Vedl. nøkler, låser, skilt, CCTV m.m.	132 617	50 000	48 014
Vedlikehold VVS	71 532	0	0
Egenandel forsikring	10 000	0	0
Vedlikehold elektro	1 185	10 000	10 687
Lyspærer, lysrør etc.	0	0	2 590
Vedl.hold ventilasjon	7 154	12 000	16 408
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	23 366	35 000	19 017
Vedl./drift videoovervåkning	0	3 000	7 408
Diverse vedlikehold	0	10 000	0
Sum	252 314	200 000	133 063

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	40 038	50 000	46 370
Renhold	62 234	57 834	55 919
Matter	8 875	9 100	8 527
Annen renovasjon	1 898	2 000	0
Skadedyrkontroll	7 765	8 000	7 364
Gressklipping	0	6 000	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	22 503	8 500	8 681
Vaktmestertjenester	66 734	62 000	64 555
Variable vaktmestertjenester	26 893	40 000	15 862
Porto	0	0	366
Sum	236 941	243 434	207 644

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	10 938	11 500	11 125
Forretningsførsel	59 750	59 726	56 882
Ekstra forretningsførsel	1 500	0	0
Andel systemkostnader	800	0	0
Beboerportal	0	2 477	2 359
Sum	72 988	73 703	70 366

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	0	0
Styre- og årsmøter	0	2 000	0
Bankomkostninger	4 685	3 500	3 287
EHF-fakturagebyr	132	200	0
Diverse kostnader	186	5 000	0
Øreavrundning	0	0	-4
Sum	7 133	10 700	3 283

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	480	0	0
Bankrenter	501	0	0
Andre finansinntekter	12 205	0	10 783
Sum	13 186	0	10 783

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.46161	495 256	488 278
Sum	495 256	488 278

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	486 044	227 589
Årets resultat	112 551	258 455
Egenkapital 31.12.	598 595	486 044

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	486 044
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	112 551
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	598 595
Årets endring i disponible midler	112 551
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	618 878
- Kortsiktig gjeld	20 283
= Disponible midler 31.12	598 595

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Til årsmøtet i Sameiet Krumgaten 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Krumgaten 4 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 112.551. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

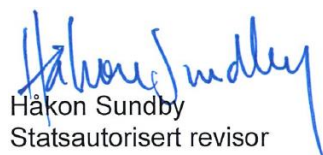
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en 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 blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 22. april 2025

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Budsjett Sameiet Krumgaten 4 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	1 028 076	1 003 512
Felleskostnader	1 028 076	1 003 512
3763 Kabel-TV	200 974	193 248
3900 Andre inntekter	0	500
Andre inntekter	200 974	193 748
Sum driftsinntekter	1 229 050	1 197 260
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
Styrehonorar	50 000	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Andre personalkostnader	7 050	7 050
6320 Kommunale avgifter	184 984	165 409
Kommunale avgifter	184 984	165 409
6600 Vedlikehold bygning utv.	70 000	0
6605 Vedlikehold utearealer	30 000	6 460
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt,	60 000	132 617
6620 Vedlikehold VVS	0	71 532
6621 Egenandel forsikring	0	10 000
6625 Vedlikehold elektro	10 000	1 185
6640 Vedl.hold ventilasjon	12 000	7 154
6642 Brannsikkerhet, sprinkling	35 000	23 366
6643 Vedl./drift videoovervåkning	3 000	0
6690 Diverse vedlikehold	10 000	0
Vedlikehold	230 000	252 314
7690 TV og internett	200 974	193 244
Kollektiv avtale TV/bredbånd	200 974	193 244
6340 Strøm fellesanlegg	45 000	40 038
6360 Renhold	65 718	62 234
6361 Matter	9 500	8 875
6380 Annen renovasjon	2 000	1 898
6381 Skadedyrkontroll	8 000	7 765
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	17 000	22 503
6785 Vaktmestertjenester	71 055	66 734
6786 Variable vaktmestertjenester	40 000	26 893
6940 Porto	500	0
Driftskostnader	258 773	236 941
6700 Revisjon	0	10 938
6710 Forretningsførsel	61 800	59 750
6711 Ekstra forretningsførsel	0	1 500
6714 Andel systemkostnader	3 200	800

Budsjett Sameiet Krumgaten 4 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Honorarer	65 000	72 988
7500 Forsikringspremie	90 000	112 817
Forsikring	90 000	112 817
7400 Kontingenter	2 200	2 130
7770 Bankomkostninger	5 000	4 685
7771 EHF-fakturagebyr	500	132
7790 Diverse kostnader	5 000	186
Andre kostnader	12 700	7 133
Sum driftskostnader	1 099 481	1 097 895
Driftsresultat	129 569	99 365
Finansinntk. og finanskostn.		
8050 Renteinntekter kunder	0	480
8051 Bankrenter	0	501
8070 Andre finansinntekter	0	12 205
Finansinntekter	0	13 186
Netto finansresultat	0	13 186
Årets resultat	129 569	112 551



Sentralbord:

22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:

post@enqvist.no

Nettside:

www.enqvist.no

Postadresse:

Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Krumgata 4
Tid: 06.05.2025 – KL 16:30
Sted: Konghellegata 3, 0569 Oslo – 4. etg

Konstituering

- 10 seksjoner var representert, hvorav 3 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Jørgen Holte Sørle ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 112 551 og en egenkapital på kr 598 595, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025 og ligger på kr 50 000.

Johan Peter Schwartz fremmet forslag om at styrehonorar for perioden skal være på kr 70 000, på grunn av mye administrasjon tilknyttet nytt nøkkelsystem og bestillinger.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 70 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 129 569 og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Thomas Elvsaas	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Jørgen Holte Sørli	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Johan Peter Schwartz	Valgt for 1 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest, godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet ca kl. 17:20.

Oslo 6. mai 2025

Rune Dybvik
møteleder

Jørgen Holte Sørli
seksjonseier