



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 803 962
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 21.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 22.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 983803962

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 209 414	3 192 647
Sum inntekter		3 209 414	3 192 647
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 075 412	1 811 173
Sum kostnader		2 189 512	1 925 273
Driftsresultat		1 019 902	1 267 374
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 534	7 214
Sum finansinntekter		6 534	7 214
Annen finanskostnad		673 334	720 039
Sum finanskostnader		673 334	720 039
Netto finans		-666 800	-712 825
Resultat før skattekostnad		353 102	554 549
Årsresultat		353 102	554 549
Totalresultat		353 102	554 549
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		353 102	554 549
Sum overføringer og disponeringer		353 102	554 549



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		24 161	38 658
Andre fordringer		133 564	157 949
Sum fordringer		157 725	196 607
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 297 586	1 155 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 297 586	1 155 102
Sum omløpsmidler		1 455 311	1 351 709
SUM EIENDELER		1 455 311	1 351 709

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 346 921	8 700 023
Sum opptjent egenkapital		-8 346 921	-8 700 023
Sum egenkapital		-8 346 921	-8 700 023
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 559 709	9 751 306
Sum annen langsiktig gjeld		9 559 709	9 751 306
Sum langsiktig gjeld		9 559 709	9 751 306
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 483	3 803
Leverandørgjeld		155 450	250 402
Annen kortsiktig gjeld		83 591	46 221
Sum kortsiktig gjeld		242 524	300 426
Sum gjeld		9 802 233	10 051 732
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 455 311	1 351 709



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354093

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 983 803 962
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 21.04.2026



Organisasjonsnr: 983 803 962
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 209 414	3 192 647
Sum inntekter		3 209 414	3 192 647
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 075 412	1 811 173
Sum kostnader		2 189 512	1 925 273
Driftsresultat		1 019 902	1 267 374
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 534	7 214
Sum finansinntekter		6 534	7 214
Annen finanskostnad		673 334	720 039
Sum finanskostnader		673 334	720 039
Netto finans		-666 800	-712 825
Resultat før skattekostnad		353 102	554 549
Årsresultat		353 102	554 549
Totalresultat		353 102	554 549
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		353 102	554 549
Sum overføringer og disponeringer		353 102	554 549



Organisasjonsnr: 983 803 962
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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		24 161	38 658
Andre fordringer		133 564	157 949
Sum fordringer		157 725	196 607
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 297 586	1 155 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 297 586	1 155 102
Sum omløpsmidler		1 455 311	1 351 709
SUM EIENDELER		1 455 311	1 351 709
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 346 921	8 700 023
Sum opptjent egenkapital		-8 346 921	-8 700 023



Sum egenkapital	-8 346 921	-8 700 023
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 559 709	9 751 306
Sum annen langsiktig gjeld	9 559 709	9 751 306
Sum langsiktig gjeld	9 559 709	9 751 306
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 483	3 803
Leverandørgjeld	155 450	250 402
Annen kortsiktig gjeld	83 591	46 221
Sum kortsiktig gjeld	242 524	300 426
Sum gjeld	9 802 233	10 051 732
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 455 311	1 351 709



Organisasjonsnr: 983 803 962
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5066

SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. mars kl. 18:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5066>

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 avgj 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. Bedre brannsikkerhet
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ole Vegard Tveita er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lara Isabel Tuduri Berg og Cathrine Kanska Borgsø 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5066 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 6

Bedre brannsikkerhet

Forslag fremmet av:

Bjørnar Hotvedt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For bedre brannsikkerhet, renhold og allmenn trivsel i alle oppganger: Styret henger opp, innen 01.04.26, oppslag i trappeoppganger og/eller ved heiser som i klartekst minner beboere om at trappeoppgang og området foran leilighetsdører ikke er oppbevaringsplass for personlige gjenstander og avfall.

Hvis vedtatt antas det at forslaget har minimale administrative og økonomiske konsekvenser.

Forslag til vedtak

Forslag foreslås godkjent

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pernille Sivertsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jo Marius Pedersen

Vedlegg

1. Sørkedalsveien 1 (2026-2027) - Til innkallingen.pdf

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter 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 2025, 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TE151-QFN5C-DF077-ZNP4N-WYTE3-SEVWV



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-16 16:31:38 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: TE151-QFNSQ-DF017-ZNP4N-WYTES-5E1VVV

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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 Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



SØRKEDALSVEIEN 1 S/E
ORG.NR. 983803962, KLIENTNR. 5066

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 894 414	2 893 479	2 923 042	2 897 536
Andre inntekter	3	315 000	62 664	55 000	55 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 209 414	2 956 143	2 978 042	2 952 536
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-12 806	-10 035	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-156 723	-149 563	-156 000	-163 020
Konsulenthonorar		-18 913	-13 235	-30 000	-120 000
Drift og vedlikehold	7	-560 358	-326 212	-270 000	-590 000
Forsikringer		-338 962	-313 319	-376 000	-380 000
Kommunale avgifter	8	-352 145	-329 193	-342 000	-390 000
Energi/fyring	9	-80 552	-79 460	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 062	-152 999	-159 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-394 892	-437 157	-352 000	-401 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 189 512	-1 925 273	-1 899 000	-2 415 020
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		1 019 902	1 030 870	1 079 042	537 516
Innbetalt andel fellesgjeld		0	236 504	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 019 902	1 267 374	1 079 042	537 516
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 534	7 214	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-673 334	-720 039	-707 000	-631 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-666 800	-712 825	-702 000	-626 000
ÅRSRESULTAT		353 102	554 549	377 042	-88 484
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		353 102	554 549		



SØRKEDALSVEIEN 1 S/E
ORG.NR. 983803962, KLIENTNR. 5066

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 161	38 658
Energiavregning	13	103 752	25 244
Forskuddsbetalte kostnader		29 812	66 415
Andre kortsiktige fordringer		0	66 290
Driftskonto OBOS-banken		1 297 573	1 155 090
Sparekonto OBOS-banken		13	12
SUM OMLØPSMIDLER		1 455 311	1 351 709
SUM EIENDELER		1 455 311	1 351 709
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14-15	-8 346 921	-8 700 023
SUM EGENKAPITAL		-8 346 921	-8 700 023
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 559 709	9 751 306
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 559 709	9 751 306
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 893	46 221
Leverandørgjeld		155 450	250 402
Påløpte renter		3 483	3 803
Annen kortsiktig gjeld	17	698	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		242 524	300 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 455 311	1 351 709
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2026

Styret i Sørkedalsveien 1 S/e

Kristine Meek Stokke

Mathias Bjørgung Hofgaard

Lara Isabel Tuduri Berg

Cathrine Kanska Borgsø



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.

SKATTETREKKSkonto

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslån

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 930 406
Forretningslokale	51 886
Internett	136 080
Lånekostnad I	790 781
Regulering Lånekostnad I	-14 739
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 894 414



NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Tilskudd Enova	165 000
Tilskudd Oslo Kommune	150 000
SUM ANDRE INNTEKTER	315 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	-100 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 806
SUM REVISJONSHONORAR	-12 806

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-300 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-300 000
Drift/vedlikehold bygninger	-22 206
Drift/vedlikehold VVS	-4 190
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 096
Drift/vedlikehold heisanlegg	-206 285
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-23 332
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-560 358

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-351 902
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-352 145

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-80 552
SUM ENERGI / FYRING	-80 552



NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-231 873
Vakthold	-21 928
Renhold ved firmaer	-109 962
Andre driftskostnader	-28 204
Bank- og kortgebyr	-2 910
Øreavrunding	-15
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-394 892

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 160
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	972
Andre renteinntekter	1 401
SUM FINANSINNTEKTER	6 534

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-618 321
Pantegjeldsrenter	-55 013
SUM FINANSKOSTNADER	-673 334

NOTE 13

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 044 108
SUM INNTEKTER	-1 044 108

KOSTNADER

Fjernvarme	779 600
Vann	368 261
SUM KOSTNADER	1 147 860

SUM ENERGIAVREGNING

103 752

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



NOTE 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-3 802 145
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. tidligere års prinsippendring	-9 964 490
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	5 419 714
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-8 346 921

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger 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	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2018	-15 786 132
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 412 818
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	5 419 714
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	157 721
	-8 795 879
OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2019	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	202 294
Nedbetalt i år	33 876
	-763 830
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 559 709

NOTE 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til eiere	-698
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-698



OM VALGET AV EN EKSTERN STYRELEDER Sameiet Sørkedalsveien 1 (2026-2027)

Styret i ditt boligselskapet har inngått skriftlig avtale med Ekstern styreleder AS for å kunne innstille Pernille Sivertsen som styreleder for en oppdragsperiode på 12 måneder; 20. mars 2026 - 19. mars 2027. Det avtalte oppdraget forutsetter at kandidaten velges av årsmøtet.

Ved å velge Sivertsen som styreleder godkjenner årsmøtet *både* det avtalte oppdraget og det avtalte honoraret som er omtalt i dette vedlegget. Hvis styret ikke tok høyde for at dere skulle velge en ekstern styreleder da de utarbeidet årets driftsbudsjett, vil årsmøtets beslutning kunne medføre et avvik fra budsjett på posten for styrehonorar.

Det honorerte oppdraget som ekstern styreleder

Styreleder skal, i samarbeid med resten av styret, lede virksomheten i samsvar med lov, forskrift, vedtekter og vedtak på årsmøtet for eiernes beste.

- 6 ordinære styremøter med en varighet på inntil 2 timer samt forberedelser, innkalling, møteledelse og utsendelse av referat til elektronisk signering
- Fortløpende elektronisk fakturabehandling sammen med annet styremedlem
- Oppfølging av skriftlige henvendelser til boligselskapets e-postadresse på styrerommet i samarbeid med resten av styret
- Fordele oppgaver og ansvarsområder i og mellom styremøter
- Særskilt ansvar for styrets oppfølging av boligselskapets vedlikeholdsbehov
- Særskilt ansvar for styrets oppfølging av boligselskapets digitale HMS-rutiner
- Foreslå justeringer og prioriteringer i forbindelse med budsjettering
- Foreslå justeringer og prioriteringer i forbindelse med driftsbudsjettet, herunder også forslag om justering av felleskostnader ved behov
- Førsteutkast til styrets arbeid
- Forslag til styrets innstilling til innsendte forslag til et ordinært årsmøte
- Dialog med OBOS og BDO i forbindelse med årsoppgjør
- Ett ordinært årsmøte med inntil 3 timers varighet, samt aktiv bidragsyter i forbindelse med planlegging og gjennomføring

Styreleder benytter eget utstyr og boligselskapets digitale arbeidsverktøy levert av OBOS i forbindelse med oppdraget.

Styremøter avholdes i egnede lokaler i boligselskapet eller digitalt.



Honorar for oppdraget som ekstern styreleder

Det avtalte oppdraget honoreres med kr 9 500 per måned i oppdragsperioden på 12 måneder (april 2026 - mars 2027). Det trekkes skatt av og betales arbeidsgiveravgift for honoraret som utbetales til styreleder, men styrelederen blir ikke ansatt av sameiet.

Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter blant annet at styrets medlemmer stiller forberedt til styremøter, følger opp styrets vedtak og utfører tildelte gjøremål på styrerommet. Styreleder kan, på eget initiativ, følge opp styrevedtak og tildelte gjøremål som ikke følges opp av styret. Det er ikke en del av det honorerte oppdraget og vil faktureres etter medgått tid.

Konsulent- og rådgivningsbistand

Avhengig av boligselskapets behov og styreleders kapasitet, kan Ekstern styreleder AS bidra til andre oppgaver. Slik bistand faktureres etter medgått tid i henhold til Ekstern styreleder AS' til enhver tid gjeldende satser.

Om kandidaten

I 2020 stiftet Sivertsen et enkeltpersonforetak for å tilby seg selv som ekstern styreleder til boligselskap i Oslo. Ideen fikk hun da hun jobbet i OBOS og enkelte av boligselskapene i porteføljen tok kontakt for råd og bistand fordi de ikke fant kandidater som ville stille til valg som styreleder. Ekstern styreleder AS etablert i 2022 som en forlengelse av enkeltpersonforetaket fra 2020.

Spørsmål til kandidaten?

Eventuelle spørsmål til kandidaten kan sendes til styret i boligselskapet i ditt innen fredag 13. mars 2026. Styret i boligselskapet ditt videreformidler spørsmålene til kandidaten som vil sende skriftlig tilbakemelding til styret innen årsmøtet deres starter tirsdag 17. mars 2026.

Om å ha en ekstern styreleder i boligselskapet

En ekstern styreleder er en profesjonell part i styret med et klart og forhåndsdefinert oppdrag. Å velge en ekstern styreleder kan innebære en overgang for boligselskap som er vant til en styreleder som er tilgjengelig til enhver tid og som bruker ubegrenset med tid på styrearbeidet. Boligselskap kan også oppleve at styret arbeider mer planmessig og strukturert knyttet til oppfølgingen av vedlikehold, økonomi og HMS.

Også med en ekstern styreleder kontaktes styret ved å sende melding til styret på vibbo eller ved å sende e-post til styrets e-postadresse på styrerommet.



Ekstern styreleder AS | Det beste valget for boligselskapet | 929 712 102 MVA



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 17.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.26

Selskapsnummer: 5066 Selskapsnavn: SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Ole Vegard Tveita er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Lara Isabel Tuduri Berg og Cathrine Kanska Borgsø 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>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

For

Mot

Sak 6 Bedre brannsikkerhet

Forslag foreslås godkjent

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Pernille Sivertsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Jo Marius Pedersen



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim