



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 871 277
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: 12.03.2026

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, 09.04.2026



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 | | 1 852 750 | 1 624 694 |
| Sum inntekter | | 1 852 750 | 1 624 694 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 45 640 | 45 640 |
| Annen driftskostnad | | 1 672 971 | 1 500 103 |
| Sum kostnader | | 1 718 611 | 1 545 743 |
| Driftsresultat | | 134 139 | 78 951 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 385 | 1 095 |
| Sum finansinntekter | | 1 385 | 1 095 |
| Annen finanskostnad | | 4 050 | 7 426 |
| Sum finanskostnader | | 4 050 | 7 426 |
| Netto finans | | -2 665 | -6 331 |
| Resultat før skattekostnad | | 131 474 | 72 620 |
| Årsresultat | | 131 474 | 72 620 |
| Totalresultat | | 131 474 | 72 620 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 131 474 | 72 620 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 131 474 | 72 620 |



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 | | 412 | 3 303 |
| Andre fordringer | | 181 338 | 243 200 |
| Sum fordringer | | 181 750 | 246 503 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 304 855 | 51 102 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 304 855 | 51 102 |
| Sum omløpsmidler | | 486 605 | 297 605 |
| SUM EIENDELER | | 486 605 | 297 605 |

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 | | | |
| Annen egenkapital | | 66 265 | |
| Udekket tap | | | 65 209 |
| Sum opptjent egenkapital | | 66 265 | -65 209 |
| Sum egenkapital | | 66 265 | -65 209 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 171 062 | 116 272 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 249 279 | 246 542 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 420 341 | 362 814 |
| Sum gjeld | | 420 341 | 362 814 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 486 605 | 297 605 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345688

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 926 871 277
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: 12.03.2026

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, 07.04.2026



Organisasjonsnr: 926 871 277
SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 852 750 | 1 624 694 |
| Sum inntekter | | 1 852 750 | 1 624 694 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 45 640 | 45 640 |
| Annen driftskostnad | | 1 672 971 | 1 500 103 |
| Sum kostnader | | 1 718 611 | 1 545 743 |
| Driftsresultat | | 134 139 | 78 951 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 385 | 1 095 |
| Sum finansinntekter | | 1 385 | 1 095 |
| Annen finanskostnad | | 4 050 | 7 426 |
| Sum finanskostnader | | 4 050 | 7 426 |
| Netto finans | | -2 665 | -6 331 |
| Resultat før skattekostnad | | 131 474 | 72 620 |
| Årsresultat | | 131 474 | 72 620 |
| Totalresultat | | 131 474 | 72 620 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 131 474 | 72 620 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 131 474 | 72 620 |



Organisasjonsnr: 926 871 277
SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31

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 | | 412 | 3 303 |
| Andre fordringer | | 181 338 | 243 200 |
| Sum fordringer | | 181 750 | 246 503 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 304 855 | 51 102 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 304 855 | 51 102 |
| Sum omløpsmidler | | 486 605 | 297 605 |
| SUM EIENDELER | | 486 605 | 297 605 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 66 265 | |
| Udekket tap | | | 65 209 |



| | | |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Sum opptjent egenkapital | 66 265 | -65 209 |
| Sum egenkapital | 66 265 | -65 209 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 171 062 | 116 272 |
| Annen kortsiktig gjeld | 249 279 | 246 542 |
| Sum kortsiktig gjeld | 420 341 | 362 814 |
| Sum gjeld | 420 341 | 362 814 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 486 605 | 297 605 |



Organisasjonsnr: 926 871 277
SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31

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. 1792
SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31



Velkommen til årsmøte i SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mars kl. 18:00 og lukker 15. mars kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1792>

Det holdes også et frivillig møte 12. mars kl. 18:00 , Kronen Gård, Lutsiveien 70, 4309 Sandnes.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Tilleggsinformasjon til innkalling til HYBRID- årsmøte Det kalles inn til et såkalt HYBRID- årsmøte som innebærer følgende:

1. Et fysisk INFORMASJONSMØTE Torsdag 12. mars kl 18:00 på Kronen Gård.

Her blir agendaen gjennomgått, og det er mulig å stille spørsmål. Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å møte opp i informasjonsmøte.

Merk: Det blir ikke foretatt avstemning i det fysiske informasjonsmøtet. Det er mulig med benkeforslag på de sakene hvor det i lov og/eller vedtekter gir rom for det.

2. Samtidig med at informasjonsmøtet starter 12. mars kl 18:00, åpnes den DIGITALE AVSTEMMINGEN via VIBBO.

Det er mulig å avgi sin stemme i perioden 12.mars – 15.mars.

Hvis det blir endringer i sakene under det fysiske informasjonsmøtet, vil de som evt har avgitt sin stemme digitalt- bli varslet om endringen med SMS.

For de som ikke ønsker å avgi sin stemme digitalt, kan de stemme på REGISTRERINGSSKJEMA som sendes ut sammen med innkallingen.



De som benytter seg av å stemme via papir- registreringsskjema, kan levere dette når informasjonsmøtet er avsluttet eller levere dette til styret innen årsmøte avsluttes 15. mars kl 20:00.

MERK: det er 1 stemme pr seksjon. Siste registrerte stemme teller.

Styret mener at denne møteformen gir fordeler og fleksibilitet til å sørge for at alle får best mulig forutsetning til å både stille spørsmål og til å kunne få avgitt sin stemme.

Et hybrid-årsmøte kan ikke likestilles med et fysisk årsmøte, men gir flere fordeler fra både et fysisk- og et digitalt årsmøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Parkering av scooter/moped i garasje anlegg
8. Brannutrykning
9. Brannslukningsapparat
10. Selge sykkelstativer
11. Strømuttak i boder
12. Felles bekjempelse av skjeggekke
13. Markiser- Rett til bruk §5 Vedtekter
14. Vedtektsendring §5-2 (2) Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer.
15. Nytt punkt til vedtekter §5-2 (7) Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesareal.
16. Nytt punkt i vedtekter §5-2 (6) Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesareal.
17. Nytt punkt til husordensregel §2. Hensynet til øvrige beboere.
18. Endring av husordensregler §3. Orden i fellesområdene.

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31



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
Rita Rovik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Oddny Karin Braeuning og Marita Bjørnøy Dale er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 29



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1792 Engrappveien 27-31 Revisjonsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50000.

Styrets innstilling

Fordeling:

Styreleder kr 20 000

Styremedlemmer ; Henning Kr 10000 og Anna kr 10000

Varamedlemmer; Oddny kr 5000 Marita Kr 5000.

På grunn av arbeidsmengde fremmer også styret et forslag på kr 20 000 ekstra til styreleder i forslag 2.

a)

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

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)

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

1. Styrets godtgjørelse settes til 50 000

2. Styrets godtgjørelse settes til 70 000. Formålet er en høyere engangsutbetaling til styreleder på grunn av arbeidsmengde.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

- Nåværende styreleder Rita Rovik ble ved forrige årsmøte valgt for 1 år. Rita Rovik har ønske om å fortsette som styreleder. Det kan være hensiktsmessig for sameiet at nåværende styreleder følger opp/ferdigstiller reklamasjons sakene sameiet har.
- Styret har fått informasjon om at Oddny Karin Braeuning ønsker å fortsette som varamedlem. Dette synes styret er hensiktsmessig med tanke på at Oddny har god kjennskap til sameiets drift

Innstilling

Rita Rovik fortsetter som styreleder.

Oddny Karin Braeuning fortsetter som varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rita Rovik

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Oddny Karin Braeuning
Oddny Karin Braeuning har erfaring og god kjennskap til sameiets drift.

Sak 7

Parkering av scooter/moped i garasje anlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det blir parkert scooter/moped i garasje anlegget.

Styrets innstilling

Det vil bli sett på muligheten for å opprette egen parkering til moped/scooter i garasje anlegget. Det er begrenset med plass for parkering.

Eiere av scooter/moped som ønsker å benytte en søknads pliktig parkering i garasje betaler en årlig sum pålydende kr 1200,-

En forutsetning for oppretting av egen parkering til moped/scooter er at sameiet får nødvendige tillatelser for gjennomføringen.



Forslag til vedtak

Styret undersøker videre muligheter for opprettelse av egen parkering til moped/scooter

Sak 8

Brannutrykning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å unngå at fellesskapet blir belastet for unødvendige brann utrykninger. Ved manglende varsling til brannvesenet ved utløst alarm.

Styrets innstilling

Beboer står ansvarlig for kostnad ved unødvendig utrykning av brannvesenet. Etter gjeldende satser.

Forslag til vedtak

Beboer belastes i sin helhet for unødvendig utrykning etter gjeldende satser.

Sak 9

Brannslukkingsapparat

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har avtale med Norsk Brannvern med kontroll av eierseksjoner hvert 3 år. Fellesområder blir kontrollert hvert år.

Sameiet står for utskifting av brannslukking apparat hvert 10 år.

Styrets innstilling

Det er flere ganger oppdaget at brannslukking apparat mangler plomber i eierseksjon eller fellesområder. Dette medfører ekstra kostander for sameiet. Som må stå for nytt innkjøp av brannslukking apparat.

I sameiet vedtekter står det at hver eierseksjon er ansvarlig for å påse at brannvern utstyr er intakt og i henhold til gjeldende forskrifter. Allikevel er sameiet ansvarlig for at brannvern utstyr finnes i hver eierseksjon.

Ved nødvendig bytte grunnet at brannslukking apparat ikke blir godkjent i eierseksjon. Ved 3 års befarings. Belastes den enkelte eierseksjon for innkjøp av nytt brannslukking apparat. Utenom hvert 10 år der sameiet forestår utskifting.

Forslag til vedtak

Seksjonseier betaler selv for nytt brannslukking apparat ved nødvendig bytte etter 3 års befarings. Sameiet utfører utskifting hvert 10 år.



Sak 10

Selge sykkelstativer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har mange sykkelstativer som ikke er i bruk

Styrets innstilling

Styret tenker det kan være hensiktsmessig å selge noen av disse. Det gjelder de som står på fellesområder ved blokk 27 og 29 5 stk og 1-2 nede ved garasje og i garasje

Forslag til vedtak

Selge sykkelstativ

Sak 11

Strømuttak i boder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt muntlig forslag om etablering av strømuttak i bod

Styrets innstilling

Søknads pliktig å få installert strømuttak i bod. Seksjonseier betaler for egen installasjon av strømuttak i bod.

Installasjon blir søknads pliktig med bakgrunn i at eierseksjon som får montert strømuttak i bod. I utgangspunktet må seksjonseier betale en fast årlig sum til sameiet for antatt forbruk pålydende kr 500. Pris kan reguleres årlig med forhåndsvarsel.

Forslag til vedtak

Ved etablert strømuttak i bod. Betaler seksjonseier utfra antatt forbruk med en årlig sum pålydende kr 500

Sak 12

Felles bekjempelse av skjeggkre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å foreta en felles bekjempelse av skjeggkre før det er et større problem/flere som rapporterer problem. Grunnet nødvendighet av å behandle 44 boenheter inkludert boder, samt at det vil være veldig omfattende ved at eier må fjerne alt av inventar ut fra lister i leiligheten.



Viser til vedtekter §5-1 (9)

Er det ønskelig med felles bekjempelse?

Forslag til vedtak

Styret utfører felles bekjempelse.

Sak 13

Markiser- Rett til bruk §5 Vedtekter

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Er et ønske om å få montere markiser. Sol /vindskjerming

Styrets innstilling

Om det blir vedtatt å montere markiser må de være i samme farge og utførelse. Farge grå

Styret innhenter pris om det er flere som ønsker å få montert markiser.

Det må søkes til styret før montering av markiser.

Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av markiser og kostnad for en eventuelt tilbakeføring hvis markiser må demonteres i forbindelse med vedlikehold på bygningen.

a)

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

- For Markiser- Rett til bruk §5 Vedtekter
- Mot Markiser- Rett til bruk §5 Vedtekter

b)

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

1. Tillatt å sette opp markise + Seksjonseier henter inn pris selv.

2. Tillatt å sette opp markise + Ønsker at styret innhenter pris

Sak 14

Vedtektsendring §5-2 (2) Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Det er et ønske om å få nedfelt i vedtekter §5-2 (2) utførelse av ventilasjon rens og vedlikehold av aggregat. Siden filter av ventilasjons anlegg er inkludert i felleskostnader er det naturlig at ventilasjons rens og vedlikeholds kostnader til aggregat inkluderes i felleskostnader.

Nåværende vedtekt §5-2 (2):

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Ny vedtektsendring §5-2 (2):

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. *Sameiets vedlikeholdsplikt inkluderer ventilasjons rens og vedlikeholds kostnader til aggregat. Filter til ventilasjonsanlegg dekkes også av sameiet.*

Styrets innstilling

Filter til ventilasjons aggregat dekkes av felleskostnader.

Ventilasjons rens og vedlikeholds kostnader til aggregat dekkes av felleskostnader.

Forslag til vedtak

Ny vedtektsendring godkjennes.

Sak 15

Nytt punkt til vedtekter §5-2 (7) Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesareal.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forebyggende tiltak vedlikehold avløpsnett.

Det er avdekket partier med manglende fall (bakfall / motfall) 10%-15 i sameiets horisontale avløpsrør. Dette medfører økt risiko for sedimentering av fett og matrester, som over tid vil føre til tette rør og mulige vannskader. Siden det skyldes bygningsmessige svakheter/setninger, vurderes dette som en del av sameiets felles vedlikeholdsplikt. §5-2

Samtidig opplyses det at styret i samarbeid med advokat vil prøve å få dekket utgifter til spyling av avløp av utbygger. Da dette kan være en prosjekterings feil som medfører et hyppigere vedlikeholds intervall utover normalen.

Nytt punkt §5-2 (7):

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter høytrykksspyling (varmtvann) av alle kjøkken stammer og tilhørende bunnledninger for å motvirke effekten av påvist bakfall/motfall. Utføres fast hvert 5 år.

Styrets innstilling



1. Gjennomføring av rør spyling: Styret vedtar å bestille profesjonell høytrykksspyling (varmtvann) av alle kjøkken stammer og tilhørende bunnledninger.
2. Frekvens: For å motvirke effekten av påvist bakfall/motfall skal det etableres fast vedlikeholdsplan der felles avløpsrør spyles hvert 5 år.
3. Finansiering: Kostanden dekkes av sameiets driftsbudsjett som en felleskostnad for bygningsmessig vedlikehold.
4. Informasjon; Beboerne skal informeres om vedtaket, samt minnes om sitt eget ansvar for å ikke tilføre fett til systemet (ref. eget informasjonsskriv.
Seksjonseier skal bli opplyst om tidspunkt og dato for utførelse minimum 1 uke før og SMS varsel 2 dager før utførelse.

Forslag til vedtak

Ny vedtekt godkjennes.

Sak 16

Nytt punkt i vedtekter §5-2 (6) Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesareal.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å kunne ivareta brann og el-sikkerhet i fellesanlegg og boenheter. Ønsker styret å inkludere dette under felleskostnader.

Nytt punkt §5-2 (6):

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også brann og EI-kontroll på fellesarealer og boenheter.

Styrets innstilling

Tilføyning i vedtekter §5-2 (6). Brann og EI-kontroll inkluderes i felleskostnader for å sikre at dette utføres av autorisert personell med et jevnlig intervall.

Forslag til vedtak

Ny vedtekt godkjennes

Sak 17

Nytt punkt til husordensregel §2. Hensynet til øvrige beboere.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tilføyning til punkt §2 i Husordensregler:

"Utleie skal ikke være til sjenanse for naboer. Utleier må sørge for at leietaker kjenner til vedtekter og husordensregler i Sameiet. Og gjeldende regler for gjesteparkering.

Nøkkel utlevering skal skje på utleiers eiendom. Det må opplyses om hvor eiendom/hage grense er.

Styret skal informeres om hvem leilighet er utleid til og lengden på leieforhold."



Styrets innstilling

Utleier sørger for at leietaker kjenner til vedtekter og husordensregler for sameiet. Og gjeldende regler for gjesteparkering.

Nøkkel utlevering skal skje på utleiers eiendom. Det må opplyses om hvor eiendom/hage grense er.

Styret skal informeres om hvem leilighet er utleid til og lengden på leieforhold.

Dette felles ned i vedtekter og husordensregler

Forslag til vedtak

Ny husordensregel godkjennes.

Sak 18

Endring av husordensregler §3. Orden i fellesområdene.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har gjentatte ganger måttet varsle beboere om uønsket oppbevaring i garasje. Og ved svalgang ved boder

For å kunne ivareta brannsikkerhet og forebygging av skadedyr ser styret seg nødt til å endre vedtekter og husordensregler.

Nåværende husordensregel §3:

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

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

Ny husordensregel §3:

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

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

Ved brudd på §3 og beboer ikke retter seg etter varsel fra styret. Kan beboer risikere at private gjenstander i garasje blir fjernet på beboers regning.

Det vil bli gitt 2 ukers frist fra første varsel med mindre noe annet er avtalt med styret.

Styrets innstilling

Tilføyning §3 Orden fellesområder i husordensregler. Om beboer ikke retter seg etter varsel fra styret. Bruker "hent avfall" Sandnes kommune. Og fjerner private gjenstander i garasje innen 2 uker fra varsel er gitt. Kan styret besørge fjerning på beboers regning.



Forslag til vedtak

Endring av husordensregler godkjennes.



Styrets årsrapport

1. Innledning

Styret ønsker å komme med en rapport for å informere om hva styret har arbeidet med og arbeider med. For å ivareta økonomi og vedlikeholdsansvar på fellesområder/bygningsmassene og videre planlagt vedlikehold.

2. Styrets arbeid

Administrasjon: Antall styremøter i perioden har vært ca månedlig. Vedtatt å ha styremøter månedlig i 2026.

- Gjennomgang av samtlige FDV (Forvaltning drift og vedlikehold) avtaler.
- Tilsyn bygninger ute og inne. Inkludert en mengde befaringer med leverandører/utførere, takstmann og utbygger.
- Avholdt ekstra ordinært årsmøte.
- Mobil nøkkel til leverandører/utførere. Innhentet fysiske nøkler, for å ha bedre oversikt over nøklene tilhørende sameiet .
- Installert styretavle for å forbedre kommunikasjon via Vibbo ut til beboere.
- Inngått avtale med Elite Vinduspuss for renhold av vinduer felles oppganger 2 ganger årlig. Mulig for beboer og bestille rengjøring av tilhørende vindu i sin seksjon hos Elite Vinduspuss.
- Byttet leverandør fra Ragnar Svensen da de manglet FG (Forsikring godkjent) godkjent personell, til Simex. Mulig for beboer å bestille service til sin seksjon hos Simex til en fastpris.
- Byttet leverandør fra Bryne Elektriske (da de ikke lenger har FG -godkjent) personell til Bravida.
- Oppfølging av reklamasjoner og utbedringen av disse.
- Sprinkler anlegg, utbedret. Aktiv sprinkler utført kontroll, utbedret av Simex.
- Brannvarsling, el-anlegg, utbedret. Utførere -EI kontroll Bryne Elektriske, Utbedret av Bravida og Bryne elektriske
- Lakk feil vindus lister utvendig vinduer, ferdigstilles i april 2026. Utbedret Trappe teknikk.
- Lakk feil terrasse dører, under oppfølging.
- Vanninntrengning svalgangs dører blokk 27-29 (utbedret, mangler rapport) Utbedret Østerhus Entreprenør med underleverandør.
- Heller blokk 31, 1 etasje og toppetasje, utbedret. Runar og T.Lund
- Glass gelender i svalganger og terrasser blokk 31, utbedret. Ansvarlig Trappeteknikk.
- Aluminiums gelender 1 etasje blokk 29, utbedret. Trappeteknikk.
- Ventilasjons rens i alle seksjoner. Utfører Villa ventilasjons rens.
- Rør og avløp kontroll. Utfører RørHab. Under oppfølging
- Tak kontroll, uten anmerkninger. Utfører Boservice
- Sendt skademelding til vårt forsikringsselskap Protector; vanninntrengning svalgangs dører blokk 27-29, varmetap blokk 27 H104, varmetap/trekk blokk 29 H301.
- Engasjert takstmann Gunnar Lambrigtsen og advokat Estrid Nærland ,Tindved. Rapport fra takstmann er delt på Vibbo
- Styret utarbeidet to klagebrev til Obos før advokat bistand ble igangsatt. Uten å oppnå annet en videre trenering, avvisning og vilkårlig mottak av FDV.



Pågående saker med bistand fra advokat;

- Trekk/varmetap som er meldt fra i alt 8 seksjonseiere. (2 av disse er skademelding sendt til Protector. Blokk 27 H304 er det blitt utført trykktest på og vist avvik som egentlig utløser en rett til å få trykk testet alle leiligheter som har meldt inn trekk/varmetap.
- Kledning: manglende maling og maling som flasser
- Skruer og spiker som rustet i kledning
- Betongtak i svalganger blokk 27-29
- Terrasse tak 1 etasje blokk 27-29
- Spile rekkverk 1 etasje blokk 27
- Manglende rapporter/ dokumentasjon etter utbedringer av reklamasjoner.
- Mangler ennå en del FDV, som prosjekt tegninger, tegninger for byggene "som de er", brenn tekniske tegninger.
- Listverk terrasse dører med lakk feil, under behandling.
- Trykk testing av leiligheter, utbedring av leilighet som alt er trykk testet og vist avvik.
- Rør og avløp

Kommunikasjon: Styret har informert beboerne, for eksempel gjennom nyhetsbrev, møter og digitale plattform Vibbo.

Vedlikeholdsarbeid: Det er utført ventilasjons rens, avløps kontroll, sprinkler kontroll og utbedring av utvendige vindus lister. Brannvarsling, brann kontroll i boenheter.

- Utbedring fortsetter av listverk rundt vinduer med lakk feil, utvendig blokk 31 -1 og 2 etasje. Blokk 29 svalganger ved soveromsvinduer 1 -3 etasje. Planlagt ferdigstilt april 2026.
- Lyktestolpe i ustand ved blokk 27 utbedres når Bryne Elektriske har mottatt denne.
- Garasjedør er tidligere vedtatt å byttes. Alternativ for bytte er minimalt. Og kostand for bytte til eventuelt branndør er veldig kostbart. Styret har derfor besluttet at ved vedlikehold av Assa Abloy i april 2026 vil det bli sett på muligheten for å utbedre dør som er for å minimalisere lyd ved lukking.
- Styret bestiller- Hent avfall 1 til 2 ganger årlig i forkant av dugnad/er som gjelder sameiet i sin helhet.
- EL- kontroll avvik rettet
- Sprinkler avvik rettet

Leverandører og tjenestetilbud: Styret har inngått nye eller reforhandlet avtaler?

- Norsk Brannvern- oppdatert avtale med fordels rabatt.
- Opprettet avtale med Styretavla for bedre kommunikasjon og informasjon ut til beboere.
- Byttet leverandører for vedlikehold av fellesområder og felles oppganger til Boservice. Inkludert at det blir utført hyppigere renhold av felles oppgangene.
- Bryne Elektriske sa opp avtalen grunnet manglende personell med FG godkjenning. Inngått avtale med Bravida.
- Styretavle
- Installert flere mobil nøkler (mot fellesområde blokk 29 og ut mot Øygardsveien blokk 27.)

Bytte av leverandør for vedlikehold ute på fellesområder og felles oppganger er at tidligere leverandør Michael Wendhut ikke hadde nødvendig kunnskap eller nødvendig kompetanse/sertifikater for å kunne utføre service for sameiet. Vedkommende arbeidet også for ulike firma sistnevnte Ragnar Svensen. Michael Wendhut utga seg også for å ha et godt samarbeid med SKP noe som ikke var/er riktig. (SKP er blant annet ansvarlig for deler



og reklamasjoner på konvktorer i seksjonene). Dette har i dag medført at noen av reklamasjonene sameiet eller seksjonseiere har eller har hatt kanskje ikke blir dekket om det viser seg at Michael Wendhut har utført disse gjennom sitt firma. Derfor er noen reklamasjonene avvist/ satt på vent. I påvente av avklaring. Styret har foreløpig ikke oversikt over hvor stor kostnad Michael Wendhut er ansvarlig for, som sameiet kan kreve regress av.

Styret vil foreta en årlig gjennomgang av avtalene for å sikre at sameiet til enhver tid har gode avtaler. Styret vil så godt det lar seg gjøre prøve å begrense antall leverandører/samarbeidende firma for å kunne ha bedre oversikt av gjeldende avtaler.

Utfordringer:

- Gjeste parkering.
- Avfall, stadig fulle dunker. Noe av årsaken er at søppelbil ikke har kommet til grunnet parkering i gata. Eller at det ikke er påsett at avfall faller helt ned i avfalls dunk. Konsekvenser ved manglende tilkomst er at det innføres parkering forbudt. Om det fremdeles blir overfylt i avfalls dunker kan kommunene justere hvor avfalls brikken fungerer og tilpasse den etter antall boenheter som er beregnet for antall avfalls dunker ved Engrappveien.
- Oppbevaring i felles garasje.
- Parkering av skuter/moped i garasje.
- Bekjempelse av skjeggkre/sølvkre.
- Ødelagte/ikke godkjente brannslukningsapparater i garasje.
- Barn som leker oppholder seg i garasje anlegg.

Beboer aktiviteter: Dugnad høst og vår. Planlegges i god tid. Liste over hva som skal utføres ved hver dugnad.

Styret synes det er veldig hyggelig at flere bruker VibboFør å melde fra om saker eller stille spørsmål.

3. Økonomisk oversikt

- **Kommentarer til årsregnskapet:** Årsregnskap for 2025 viser et lite overskudd. Ved gjennomgang av avtaler har styret endret på flere av disse for å oppnå et bedre resultat. For å kunne ivareta videre drift og vedlikehold.
- **Budsjett :** Budsjett for 2026 inkluderer ventilasjons rens og kontroll av rør og avløp. Det tilkommer utgifter til takstmann og advokat bistand. I forbindelse med pågående reklamasjons saker. Mulig at sameiet kan få tilbake utgifter til takstmann og advokat ved fullt medhold i sakene eller i forlik. Dette med bakgrunn i at sameiet har blitt "påtvunget" å innhente bistand når utbygger har trenert og feilaktig avvist reklamasjoner. Felleskostnader er økt med 10% for å kunne ha og avsette midler til fremtidig vedlikehold.

=÷

4. Framtidsplaner reklamasjon sak

For reklamasjoner mot utbygger er at advokat sender brev til Obos. For et forliks møte om dette ikke når frem sendes det en forliksklage. Forliksklage vil/ kan sannsynligvis bli avvist grunnet størrelse på krav mot utbygger. Siste instans er rettslig behandling av reklamasjon saken.



Til årsmøtet i Sameiet Engrappveien 27-31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Engrappveien 27-31 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 for MKE, 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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1 17 av 29 1792 Engrappveien 27-31 Revisjonsberetning 2025.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 19. Februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



**SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31
ORG.NR. 926871277, KLIENTNR. 1792**

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 805 050 | 1 594 905 | 1 682 000 | 2 088 780 |
| Garasjer | 8 | 47 700 | 0 | 0 | 0 |
| Ladeinntekter elbil | | 0 | 25 565 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | | 0 | 4 224 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 1 852 750 | 1 624 694 | 1 682 000 | 2 088 780 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -5 640 | -5 640 | -5 640 | -5 640 |
| Styrehonorar | 4 | -40 000 | -40 000 | -40 000 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 450 | -8 125 | -9 000 | -9 270 |
| Forretningsførerhonorar | | -89 835 | -87 575 | -92 000 | -92 000 |
| Konsulenthonorar | | -67 591 | -90 098 | -20 000 | -18 250 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -378 294 | -288 009 | -616 000 | -575 000 |
| Forsikringer | | -77 461 | -87 311 | -132 000 | -85 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | -430 329 | -448 718 | -487 000 | -478 658 |
| Ladekostnader EL-bil | | 0 | -11 923 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 9 | -148 931 | -161 250 | -200 000 | -200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -224 362 | -135 200 | -135 000 | -139 710 |
| Andre driftskostnader | 10 | -247 717 | -181 895 | -186 000 | -107 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 718 611 | -1 545 743 | -1 922 640 | -1 750 528 |
| DRIFTSRESULTAT | | 134 139 | 78 951 | -240 640 | 338 252 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 1 385 | 1 095 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -4 050 | -7 426 | -5 000 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -2 665 | -6 331 | -5 000 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 131 474 | 72 620 | -245 640 | 338 252 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap: | | -65 209 | -72 620 | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 66 265 | 0 | | |



SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31
ORG.NR. 926871277, KLIENTNR. 1792

BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 412 | 3 303 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 34 170 | 65 951 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 9 000 | 0 |
| Energiavregning | 14 | 138 168 | 177 249 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 298 795 | 45 245 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 6 060 | 5 856 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 486 605 | 297 605 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 486 605 | 297 605 |
| <hr/> | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 66 265 | 0 |
| Udekket tap | | 0 | -65 209 |
| SUM EGENKAPITAL | | 66 265 | -65 209 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 46 892 | 44 120 |
| Leverandørgjeld | | 171 062 | 116 272 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000) | | 0 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 202 387 | 202 422 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 420 341 | 362 814 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 486 605 | 297 605 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Sandnes , 10.02.2026
Styret i Sameiet Engrappveien 27-31

Rita Rovik /s/

Bjørn Henning Halvorsen /s/

Anna Sophie Bilstad Steinsvåg /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 357 474 |
| Garasje | 75 600 |
| Bredbånd/kabel-tv | 204 600 |
| Renovasjon | 167 376 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 805 050 |

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -5 640 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -5 640 |

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

NOTE 4

STYREHONORAR

| | |
|---|----------------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -40 000 |
| SUM STYREHONORAR | -40 000 |

NOTE 5

REVISJONSHONORAR



| | |
|-----------------------------|---------------|
| Revisjon | -8 450 |
| SUM REVISJONSHONORAR | -8 450 |

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -65 274 |
| Drift/vedlikehold VVS | -45 844 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -20 431 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -58 451 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -4 313 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -108 810 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -23 263 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -46 500 |
| Kostnader dugnader | -5 409 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -378 294 |

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsgebyr | -252 349 |
| Renovasjonsgebyr | -177 980 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -430 329 |

NOTE 8

GARASJER

| | |
|---------------------------|---------------|
| Leieinntekter | 47 700 |
| KOSTNADER GARASJER | |
| SUM GARASJER | 47 700 |

NOTE 9

ENERGI/FYRING

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -148 931 |
| SUM ENERGI / FYRING | -148 931 |

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|--------------------------------|---------|
| Annen leiekostnad | -5 254 |
| Datautstyr | -461 |
| Vaktmestertjenester | -72 653 |
| Renhold ved firmaer | -94 156 |
| Snørydding | -9 672 |
| Andre driftskostnader | -54 296 |
| Trykksaker | -785 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 040 |
| Andre kontorkostnader | -1 085 |
| Telefon, annet | -2 691 |
| Porto | -1 395 |
| Bank- og kortgebyr | -2 819 |
| Øreavrunding | 39 |
| Velferdskostnader | -450 |



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-247 717**

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 518 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 204 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 190 |
| Andre renteinntekter | 474 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 1 385 |

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Renter på leverandørgjeld | -35 |
| Andre rentekostnader | -1 000 |
| Renter og provisjon kassekreditt | -3 015 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -4 050 |

NOTE 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Andre kortsiktige fordringer | 9 000 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 9 000 |

NOTE 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -18 558 |
| SUM INNTEKTER | -18 558 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|---------------|
| Strøm | 44 837 |
| SUM KOSTNADER | 44 837 |

| | |
|------------------------|---------|
| Uoppgjorte avregninger | 111 889 |
|------------------------|---------|

SUM ENERGIAVREGNING **138 168**

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 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Fakturaer avsetning | -202 387 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -202 387 |



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 12.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.03.26

Selskapsnummer: 1792 Selskapsnavn: SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

| |
|---|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rita Rovik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Oddny Karin Braeuning og Marita Bjørnøy Dale er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



Sak 5 Fastsettelse av honorarer

a)

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

- For fastsettelse av honorarer
 Mot fastsettelse av honorarer

b)

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

- Styrets godtgjørelse settes til 50 000
 Styrets godtgjørelse settes til 70 000. Formålet er en høyere engangsutbetaling til styreleder på grunn av arbeidsmengde.

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Rita Rovik

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Oddny Karin Braeuning

Sak 7 Parkering av scooter/moped i garasje anlegg

Styret undersøker videre muligheter for opprettelse av egen parkering til moped/scooter

- For
 Mot

Sak 8 Brannutrykning

Beboer belastes i sin helhet for unødvendig utrykning etter gjeldende satser.

- For
 Mot

Sak 9 Brannslukningsapparat

Seksjonseier betaler selv for nytt brannslukking apparat ved nødvendig bytte etter 3 års befringen.- Sameiet utfører utskiftning hvert 10 år.

- For
 Mot



Sak 10 Selge sykkelstativer

Selge sykkelstativ

For

Mot

Sak 11 Strømuttak i boder

Ved etablert strømuttak i bod. Betaler seksjonseier utfra antatt forbruk med en årlig sum pålydende kr 500

For

Mot

Sak 12 Felles bekjempelse av skjeggkre

Styret utfører felles bekjempelse.

For

Mot

Sak 13 Markiser- Rett til bruk §5 Vedtekter

a)

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

For markiser- rett til bruk §5 vedtekter

Mot markiser- rett til bruk §5 vedtekter

b)

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

Tillatt å sette opp markise + Seksjonseier henter inn pris selv.

Tillatt å sette opp markise + Ønsker at styret innhenter pris

Sak 14 Vedtektsendring §5-2 (2) Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer.

Ny vedtektsendring godkjennes.

For

Mot



Sak 15 Nytt punkt til vedtekter §5-2 (7) Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesareal.

Ny vedtekt godkjennes.

For

Mot

Sak 16 Nytt punkt i vedtekter §5-2 (6) Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesareal.

Ny vedtekt godkjennes

For

Mot

Sak 17 Nytt punkt til husordensregel §2. Hensynet til øvrige beboere.

Ny husordensregel godkjennes.

For

Mot

Sak 18 Endring av husordensregler §3. Orden i fellesområdene.

Endring av husordensregler godkjennes.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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