



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 441 662
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CAPPESVEI 12 A
Forretningsadresse: c/o OBOS StorBergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 888441662

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 238 462	1 065 740
Sum inntekter		1 238 462	1 065 740
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		1 522 989	1 173 225
Sum kostnader		1 551 514	1 201 750
Driftsresultat		-313 052	-136 010
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 165	14 156
Sum finansinntekter		16 165	14 156
Annen finanskostnad			39
Sum finanskostnader		0	39
Netto finans		16 165	14 117
Resultat før skattekostnad		-296 887	-121 893
Årsresultat		-296 887	-121 893
Totalresultat		-296 887	-121 893
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-296 887	-121 893
Sum overføringer og disponeringer		-296 887	-121 893



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 000	18 000
Sum varige driftsmidler		18 000	18 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 000	18 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		143 834	109 459
Sum fordringer		143 834	109 459
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		122 608	551 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		122 608	551 764
Sum omløpsmidler		266 441	661 223
SUM EIENDELER		284 441	679 223

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		257 566	554 453
Sum opptjent egenkapital		257 566	554 453
Sum egenkapital		257 566	554 453
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		20 623	113 536
Annen kortsiktig gjeld		6 253	11 234
Sum kortsiktig gjeld		26 876	124 770
Sum gjeld		26 876	124 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		284 441	679 223



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 392290

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 441 662
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CAPPESVEI 12 A
Forretningsadresse: c/o OBOS StorBergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Organisasjonsnr: 888 441 662
SAMEIET CAPPESVEI 12 A

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 238 462	1 065 740
Sum inntekter		1 238 462	1 065 740
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		1 522 989	1 173 225
Sum kostnader		1 551 514	1 201 750
Driftsresultat		-313 052	-136 010
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 165	14 156
Sum finansinntekter		16 165	14 156
Annen finanskostnad			39
Sum finanskostnader		0	39
Netto finans		16 165	14 117
Resultat før skattekostnad		-296 887	-121 893
Årsresultat		-296 887	-121 893
Totalresultat		-296 887	-121 893
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-296 887	-121 893
Sum overføringer og disponeringer		-296 887	-121 893



Annen egenkapital	257 566	554 453
Sum opptjent egenkapital	257 566	554 453
Sum egenkapital	257 566	554 453
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	20 623	113 536
Annen kortsiktig gjeld	6 253	11 234
Sum kortsiktig gjeld	26 876	124 770
Sum gjeld	26 876	124 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	284 441	679 223



Organisasjonsnr: 888 441 662
SAMEIET CAPPESVEI 12 A

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6265
SAMEIET CAPPESVEI 12 A



Velkommen til årsmøte i SAMEIET CAPPESVEI 12 A

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

Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 18:00, Takterrassen Cappesvei 12a.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET CAPPESVEI 12 A



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
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 6265 Revisjonsberetning 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Sameiet Cappesvei 12a - styrets vedlikeholdsplan 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år

Det skal velges 1 varamedlem for 2 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell Jostein Sunnevåg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirik Oalann

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger Rode



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

På generalforsamlingen for Sameiet Cappesvei 12a i mandag 27. mai 2024 ble Ingebjørg Lien valgt som nytt styremedlem etter Bjørn Korsfur. Styret har etter generalforsamlingen hatt 10 styremøter, hvorav flere har blitt holdt sammen med leder for garasjelaget.

Styret har arbeidet med følgende:

Fuktskader og lekkasjer. En av de store utfordringene som styret har arbeidet med siden siste generalforsamling er vanninntrenging gjennom fasaden. Dette gjelder først og fremst fasaden mot nord-vest, men også andre steder i huset er berørt. Det er flere leiligheter som har fått innvendige fuktskader på grunn av vanninntrenging. Årsaken til og konsekvensene av de fleste av problemene skal være utbedret, og stillaset er omsider tatt ned. Omfanget av arbeidene som er gjort har gjort et betydelig innhugg i Sameiets midler. Styret vil vurdere om det er nødvendig å fremme sak om ekstra avsetning av midler til vedlikehold på generalforsamlingen, jf. vedtektene. Uansett er konsekvensene av vanninntrenging en skadesak som er meldt til forsikringsselskapet (Gjensidige).

Brannsikkerhet. Styret har i flere år hatt brannsikkerhet øverst på prioriteringslisten for sitt arbeid. Det ble arrangert en brannøvelse i desember 2024, der det også ble servert gløgg i lobbyen til de som deltok i øvelsen. I en gjennomgang av brann- og varslingsanlegget foretatt av Honeywell på ettervinteren 2025 pekes det på at varslingsanlegget i hovedsak fungerer tilfredsstillende, men det anbefales også at varslingsensorer i leilighetene og fellesareal skiftes ut på grunn av alder. Dette vil inngå i vedlikeholdsplanen. Styret har for øvrig også arbeidet med å sikre at trykksettingsanlegget i gangen, og som utløses ved brann, fungerer slik det skal. Anlegget fungerer nå.

Vasking av fasade. Fasaden mot nord var med tiden blitt svært skitten og svart av grøe. Fasaden ble vasket sommeren 2024.

Kosting av garasje. Kosting av garasjen skal gjennomføres årlig, og vil også i år bli gjennomført i løpet av sommeren 2025. Rengjøring av fellesarealer vil bli utført som en del av dugnadsarbeidet.

Strøm og elektrisk anlegg. Det er nå 40 ladeenheter i garasjeanlegget. Styret gjennomfører avlesning av minusmålere knyttet til ladestasjoner i garasjeanlegget, og besørger avregning av strømavgifter til lading til den enkelte eier av parkeringsplass med ladestasjon. Avlesning og avregning gjennomføres halvårlig. Det er inngått en vedlikeholdsavtale med OneCo for å sikre at ladeanlegget fungerer tilfredsstillende. Avtalen med OneCo innebærer en årlig test av anlegget og den enkelte ladestasjon. Kostnadene ved tilsyn vil bli belastet den enkelte eier av ladestasjon. Imidlertid har det vist seg at det er tekniske problemer med enkelte ladeenheter. Det må også finnes en løsning på utfordringen som oppstår om det er behov for å utvide anlegget med flere ladeenheter. Styret vil ha en dialog med OneCo for å identifisere en tilfredsstillende løsning på utfordringene, på kort og lang sikt.

Belysning. Belysning i garasjen har blitt skiftet ut til LED-lys. Dette er en stor investering, og vil bli belastet de som har garasjeplass. Utskifting av belysning i huset for øvrig til LED vil bli foretatt så snart økonomien tillater dette. Styret har notert seg at belysning utenfor inngangsdør også sluttet å virke. Eksisterende belysning er gammel, og lar seg ikke reparere. Utbedring av belysning vil bli vurdert av styret som en del av vedlikeholdsplanen.

Garasje. Styret har blitt enig med leder for garasjelaget om at større investeringskostnader som kun berører garasjeanlegget belastes de som har garasjeplass i anlegget.

Økonomi, husleie og fellesutgifter. Styret besluttet at fellesutgiftene skulle øke med 10 prosent fra og med januar 2025. På grunn av store utgifter til utbedring av vannskader etter vanninntrenging og årsakene til dette,



annet presserende vedlikeholdsbehov og generell kostnadsøkning, har sameiet likevel en anstrengt økonomisk situasjon. Styret vil fortløpende vurdere behovet for ekstra innbetalinger for å dekke de påløpte kostnadene. Videre har huset etter hvert en alder som gjør at vedlikeholdsbehovet må forventes å øke i tiden fremover. I tillegg til behov for utskifting av brannvarslingsenheter og belysning vil det i fremtiden også være behov for blant annet investeringer i friskluftanlegg og heis (jf. styrets vedlikeholdsplan). Det er viktig at Sameiet har økonomiske reserver som er tilstrekkelig til å dekke forventede og uventede vedlikeholdsbehov. Styret vil derfor vurdere om nivået på dagens husleie til dekning av fellesutgifter er tilstrekkelig for å dekke store vedlikeholdskostnader fremover.

Planoppstart Bybane til Åsane. Styret sendte innspill til Plan- og bygningsetaten i forbindelse med at planoppstart for Bybanen og hovedsykkelrute fra Kaigaten til Sandviken ble lagt ut på høring. I høringsinnspillet ble det pekt på at behovet for å hensynta blant annet tilkomst for beboere.

Dugnad og sommerfest. På vårparten i 2024 ble det gjennomført dugnad for å rengjøre og friske opp fellesarealer. Styret vil takke de som stilte opp og bidro til dugnaden. Styret arrangerte også sommerfest i juni 2024 med god deltagelse fra husets beboere. Styret planlegger en ny dugnad og sommerfest på forsommeren 2025.



Til årsmøtet i Sameiet Cappesvei 12 A

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Cappesvei 12 A** som viser et underskudd på kr 296 887. 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 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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. 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 05. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



**SAMEIET CAPPESVEI 12 A
ORG.NR. 888 441 662, KUNDENR. 6265**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 105 446	1 031 728	1 105 000	1 192 000
Ladeinntekter EL-bil		56 369	32 572	0	0
Andre inntekter	3	76 646	1 440	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 238 462	1 065 740	1 120 000	1 207 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-3 500	-4 000
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-5 243	-4 975	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-50 025	-47 510	-50 000	-53 000
Konsulenthonorar	7	-4 001	-2 100	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-767 005	-446 638	-320 000	-324 000
Forsikringer		-101 553	-111 909	-99 000	-119 000
Energi/fyring	9	-207 219	-219 350	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 090	-181 278	-190 000	-198 000
Andre driftskostnader	10	-191 852	-159 465	-141 500	-196 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 551 514	-1 201 750	-1 059 500	-1 150 000
DRIFTSRESULTAT		-313 052	-136 010	60 500	57 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 165	14 156	2 000	2 000
Finanskostnader		0	-39	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 165	14 117	2 000	2 000
ÅRSRESULTAT		-296 887	-121 893	62 500	59 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-296 887	-121 893		



**SAMEIET CAPPESVEI 12 A
ORG.NR. 888 441 662, KUNDENR. 6265**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	18 000	18 000
SUM ANLEGGSMIDLER		18 000	18 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		112 137	91 571
Andre kortsiktige fordringer	13	31 697	17 888
Driftskonto OBOS-banken		119 363	551 764
Sparekonto OBOS-banken		3 245	0
SUM OMLØPSMIDLER		266 441	661 223
SUM EIENDELER		284 441	679 223
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		257 566	554 453
SUM EGENKAPITAL		257 566	554 453
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 253	11 164
Leverandørgjeld		20 623	113 536
Annen kortsiktig gjeld		0	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 876	124 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		284 441	679 223
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 05.03.2025
Styret i Sameiet Cappesvei 12 A

Kjell Jostein Sunnevåg /s/

Eirik Oalann /s/

Ingebjørg Lien /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	795 135
Kabel-TV	183 519
Leie	78 000
Garasjeleie	48 792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 105 446

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Støtte fra Bergen Kommune	76 646
SUM ANDRE INNETEKTER	76 646

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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

NOTE: 5

STYREHONORAR



Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 25 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 243.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 001
SUM KONSULENTHONORAR	-4 001

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-501 710
Drift/vedlikehold elektro	-3 209
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 874
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 491
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 398
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-104 941
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 301
Kostnader dugnader	-80
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-767 005

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-207 219
SUM ENERGI / FYRING	-207 219

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-213
Vaktmestertjenester	-74 709
Renhold ved firmaer	-102 710
Andre fremmede tjenester	-419
Andre kontorkostnader	-565
Bank- og kortgebyr	-2 827
Velferdskostnader	-10 411
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-191 852

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	5 554
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 611
SUM FINANSINTEKTER	16 165

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bilde/kunst		
Tilgang 2015	18 000	
		18 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		18 000



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

0



NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

El-bil ladeinntekter 07-12 2024 31 697

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 31 697



Resultatanalyse 2024 Sameiet Cappesvei 12 A

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 105 446	1 105 000	-446	0 %
Ladeinntekter EL-bil	56 369	0	-56 369	100 %
Andre inntekter	76 646	15 000	-61 646	-411 %
Sum driftsinntekter	1 238 462	1 120 000	-118 462	-11 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-3 525	-3 500	25	-1 %
Styrehonorar	-25 000	-25 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-5 243	-5 500	-257	5 %
Forretningsførerhonorar	-50 025	-50 000	25	0 %
Konsulenthonorar	-4 001	-5 000	-999	20 %
Drift og vedlikehold	-767 005	-320 000	447 005	-140 %
Forsikringer	-101 553	-99 000	2 553	-3 %
Energi/fyring	-207 219	-220 000	-12 781	6 %
TV-anlegg/bredbånd	-196 090	-190 000	6 090	-3 %
Andre driftskostnader	-191 852	-141 500	50 352	-36 %
Sum driftskostnader	-1 551 514	-1 059 500	492 014	-46 %
Driftsresultat	-313 052	60 500	373 552	617 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	16 165	2 000	-14 165	-708 %
Res. finansinnt./-kostnader	16 165	2 000	-14 165	-708 %
Årsresultat	-296 887	62 500	359 387	575 %



Sameiet Cappesvei 12a

Styrets vedlikeholdsplan

Sameiet har en vedlikeholdsavtale med Servicealliansen (vaktmestertjenester), GK Norge (ventilasjon), Honeywell (brannvarsling), Schindler (heis) og Assa Abloy (rulleport garasje) som omfatter periodisk vedlikehold og assistanse ved driftsmessige problemer. Det er også inngått en vedlikeholdsavtale med OneCo for ladestasjonene. Kostnadene for denne vil bli belastet eierne av ladestasjon.

Avtalen med Servicealliansen omfatter en rekke vedlikeholdspunkter og periodisk ettersyn på nærmere spesifiserte punkter for hele huset. Vedlikeholdspunktene er en del av styrets plan for periodisk vedlikehold og ettersyn av fellesarealer (bossrom, garasje, gang, takterrasse, nedløp og avløp).

Det er nå over 20 år siden huset ble tatt i bruk for boliger. Det har med tiden meldt seg en del vedlikeholdsbehov. En viktig føring for arbeidet er Sameiets vedlikeholdsplikt og Styrets oppgaver etter vedtektene.

Under er en oversikt over de større vedlikeholdstiltak styret vil prioritere i kommende periode (2025/26). I tillegg presenteres også tiltak som vil vurderes på sikt. [Mindre] vedlikeholdsarbeid vil vurderes og iverksettes av styret løpende.

Prioriterte tiltak

1. Vedlikehold av fasade og sikring mot vanninntrenging

Det er viktig at fasade og vinduer er tette. Som kjent har det imidlertid vært vanninntrenging og vannskader i flere leiligheter i huset. Styrets arbeid det siste året har i stor grad vært knyttet til å utbedre årsak til og konsekvenser av vanninntrenging. Vedlikehold av fasade og sikring mot vanninntrenging vil prege styrets arbeid etter vedlikeholdsplan også i kommende periode.

2. Belysning og utskifting til LED-lys

Armaturer mv. i garasjeanlegget ble byttet ut til LED våren 2025. Leverandør ble valgt etter at Styret hadde fått tilbud fra tre ulike leverandører. Kostnadene blir belastet de som har garasjeplass.

Styret ønsker å bytte ut alle lyspunkter i huset til LED. Utskifting til LED-lys i huset for øvrig vil foretas så snart den økonomiske situasjonen tillater det.

Styret er også kjent med at belysning utenfor inngangspartiet har sluttet å virke. Utbedring her vil bli vurdert separat.

3. Brannsikkerhet

Brannsikkerhet på huset er viktig. Flere tiltak er gjennomført. Ytterligere tiltak er imidlertid nødvendig. Ikke minst begynner brannvarslingsanlegget å bli modent for utskifting, herunder bør sensorene i den enkelte leilighet skiftes ut. Dette er en relativt kostbar oppgave. Styret vil sikre at Sameiet har et økonomisk grunnlag for å



utføre dette arbeidet så snart som mulig.

I samråd med leder av garasjelaget har styret også vurdert behovet for tiltak knyttet til elektriske biler og brannsikkerhet. Etter kontakt med Bergen brannvesen er det besluttet at det ikke er hensiktsmessig å gjennomføre egne tiltak.

4. **Ventilasjonsanlegg for huset.** GK Norge har tilsyn med friskluftenlegget på bygget. Ifølge siste service rapport (januar 2025) har anlegget nå passert teknisk levetid. GK Norge foreslår å bytte automatikk for å ivareta sikker drift samt forlenge levetiden på aggregatet. Tiltak vil vurderes av styret.
5. **Heisanlegg.** At heisen fungerer godt, sikkert og kontinuerlig er viktig for husets beboere. Det har det siste året heldigvis vært stabil drift på heisanlegget. Styret vil likevel vurdere den eksisterende avtale med leverandør opp mot alternativer med mål om å sikre en best mulig avtale og god driftsstabilitet. Videre er driftssystemet for heisen gammelt. I samband med vurdering av økonomi og innhold i eksisterende avtale må det også vurderes om det er nødvendig med oppgraderingstiltak.
6. **Avfukting i garasjen.** Etter at det ble konstatert røyklukt i garasjen ble avfuktingsanlegget i garasjen slått av i samråd med Bergen brannvesen. Avfuktingsanlegget må repareres eller erstattes. Avgjørelse vil bli tatt i samråd med Servicealliansen.
7. **Pipehetter**
Styret har besørget at det er satt på en blikkoverbygging for å sikre pipene mot vanninntrenging. På sikt må det vurderes om denne løsningen fungerer, eller om det må gjennomføres andre hensiktsmessige tiltak. I tillegg til å sikre god trekk, sikre pipene mot vanninntrenging og unngå at røyk suges ned igjen i andre leiligheter er det også viktig med god tilkomst for feiing. Styret vil vurdere ulike tiltak i samråd med Servicealliansen.

Ikke prioriterte tiltak

Tilgjengelighet i garasjeanlegg

Styret har notert seg at det er uttrykt ønske om sladrespeil i svingene opp til 2. og 3. etasje i garasjeanlegget. Det er også pekt på at tilkomst for biler til de øvre plan er vanskelig på grunn av utstikkende fjellnabber. Videre er det uttrykt behov for trådløs nettilgang i garasjeanlegget. Behovet for tiltak vil vurderes sammen med leder for garasjelaget.

Takoverbygg mot fjell

Sameiet fikk for noen år siden laget et overbygg bak huset som beskytter en stor del av fasaden bak huset mot nedbør. Flere har etterspurt at overbygget utvides til å dekke hele baksiden. Dette arbeidet vil være relativt kostbart, siden det er nødvendig å sette opp stillas for å få det utført. Styret foreslår derfor at arbeidet utsettes til det er økonomisk grunnlag for gjennomføring. Arbeidet kan uansett ikke gjennomføres for det settes opp stillas bak huset i tilknytning til fremtidig nødvendig vedlikehold.

Dører fra lobby til garasjeanlegg

Automatisk åpning av dører som går fra lobby til garasjeanlegg vil være praktisk når man skal passere med bagasje og varer. Dette krever imidlertid relativt kostbart elektrisk installasjonsarbeid. Styret ønsker derfor ikke å prioritere dette i kommende periode.

Elektroniske låser til fellesområdet

Dette er et tiltak som kan gi nøkkelfri adgang til bygget og lar beboerne vurdere utskifting på egen bolig. Styret har ikke informasjon om hva dette tiltaket koster, men ser ikke noen tungveiende grunn til å prioritere dette i kommende periode.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25

Selskapsnummer: 6265 Selskapsnavn: SAMEIET CAPPESVEI 12 A

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.