



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 513
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 20.05.2025

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, 24.06.2025



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		3 500 260	3 101 259
Sum inntekter		3 500 260	3 101 259
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 361	14 362
Annen driftskostnad		4 415 219	2 758 134
Sum kostnader		4 543 680	2 772 496
Driftsresultat		-1 043 420	328 763
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 242	52 883
Sum finansinntekter		51 242	52 883
Annen finanskostnad		266 567	201 706
Sum finanskostnader		266 567	201 706
Netto finans		-215 325	-148 823
Resultat før skattekostnad		-1 258 745	179 940
Årsresultat		-1 258 745	179 940
Totalresultat		-1 258 745	179 940
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 258 745	179 940
Sum overføringer og disponeringer		-1 258 745	179 940



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		22 215	36 576
Sum varige driftsmidler		22 215	36 576
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 215	36 576
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		86 209	28 056
Andre fordringer		105 975	63 403
Sum fordringer		192 184	91 459
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		160 469	56 571
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		160 469	56 571
Sum omløpsmidler		352 653	148 030
SUM EIENDELER		374 868	184 606

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			
Udekket tap		4 293 661	3 034 917
Sum opptjent egenkapital		-4 293 661	-3 034 917
Sum egenkapital		-4 293 661	-3 034 917
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 386 670	2 865 511
Sum annen langsiktig gjeld		4 386 670	2 865 511
Sum langsiktig gjeld		4 386 670	2 865 511
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 749	21 242
Leverandørgjeld		197 329	243 771
Annen kortsiktig gjeld		82 781	88 999
Sum kortsiktig gjeld		281 859	354 012
Sum gjeld		4 668 529	3 219 523
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		374 868	184 606



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 507243

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 513
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 20.05.2025

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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 971 277 513
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 500 260	3 101 259
Sum inntekter		3 500 260	3 101 259
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 361	14 362
Annen driftskostnad		4 415 219	2 758 134
Sum kostnader		4 543 680	2 772 496
Driftsresultat		-1 043 420	328 763
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 242	52 883
Sum finansinntekter		51 242	52 883
Annen finanskostnad		266 567	201 706
Sum finanskostnader		266 567	201 706
Netto finans		-215 325	-148 823
Resultat før skattekostnad		-1 258 745	179 940
Årsresultat		-1 258 745	179 940
Totalresultat		-1 258 745	179 940
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 258 745	179 940
Sum overføringer og disponeringer		-1 258 745	179 940



Organisasjonsnr: 971 277 513
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

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			
Sum varige driftsmidler		22 215	36 576
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		22 215	36 576
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		86 209	28 056
Andre fordringer		105 975	63 403
Sum fordringer		192 184	91 459
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		160 469	56 571
Sum omløpsmidler		352 653	148 030
SUM EIENDELER		374 868	184 606
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 293 661	3 034 917
Sum opptjent egenkapital	-4 293 661	-3 034 917
Sum egenkapital	-4 293 661	-3 034 917
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 386 670	2 865 511
Sum annen langsiktig gjeld	4 386 670	2 865 511
Sum langsiktig gjeld	4 386 670	2 865 511
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 749	21 242
Leverandørgjeld	197 329	243 771
Annen kortsiktig gjeld	82 781	88 999
Sum kortsiktig gjeld	281 859	354 012
Sum gjeld	4 668 529	3 219 523
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	374 868	184 606



Organisasjonsnr: 971 277 513
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

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. 7092
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

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:

Avstemningen åpner 8. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7092>

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.

Fysiske stemmer:

Fysiske stemmesedler kan sendes pr mail sorkedalsveien5@styrerommet.no eller kontakt styreleder på 95419290 for alternativer.

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. Vedtektsendring: Utvidelse av varamedlemmer fra 2 til 3 personer.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Remontering av fasadeelementer utført av seksjonseiere.
10. Økt belåning for finansiering av fasadeprosjekt
11. Utbetaling av ekstraordinært styre honorar



12. endring av vedtekt

13. Gjennomføring av renovasjon av Sørkedalsveien 5 er ikke i hht lovverket og vedtekter .

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5



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.

Styrets innstilling
Styreleder velges som møteleder

Forslag til vedtak
Bendik Kolstad 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 Bendik Kolstad foreslått. Som protokollvitner ble Karl Øivind og Brit Paulsen 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 av årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes av egenkapital]

Vedlegg

- 1. Kommentarer til årsregnskapet 7092.pdf
- 2. SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5.pdf
- 3. 7092 Sameiet Sørkedalsveien 5.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret justeres i henhold til KPI fra sist regulering, i 2017. Det medfører en økning på KR 30.000 til KR 130.000.

Styrets innstilling
Honorarer settes til KR. 130.000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 130.000

Sak 7

Vedtektssendring: Utvidelse av varamedlemmer fra 2 til 3 personer.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å utvide styret og få bedre diskusjoner ønsker styret å utvide antall varamedlemmer.

Vedtekt 8-1

Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

Godkjennes dette vil de tre varamedlemmene med flest stemmer bli akseptert.

Ny vedtekt blir følgende:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer

Styrets innstilling

Styret ønsker å utvide styret for å bedre diskusjoner og oppfølging av sameiet.

Forslag til vedtak

Vedtekten endres til at inntil 3 vara medlemmer kan sitte i styret med umiddelbar effekt. Ny vedtekt blir følgende: (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling er å stemme for samtlige kandidater og beholde styret gjennom det kommende prosjektet

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bendik Kolstad

Bendik sitter i dag som styreleder.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karl Øyvind Brobakk

Karl Øyvind sitter i dag som styremedlem

- Odd Eivind Westin

Odd Eivind sitter i dag som styremedlem

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Claudia Tambuchu

Claudia sitter som vara i dag, og har en betydningsfull bakgrunn som arkitekt.

- Ingvild Gulbrandsen

Ingvil sitter som vara i dag

- Rune Reiret

Jeg har bodd i sameiet siden mai 2024 i oppgang A leilighet 701.

Jeg har også jobbet tre år i OPAK, og kjenner bransjen svært godt på kryss og tvers.

Jeg vil være en god ressurs og ha med seg videre inn i rehabiliteringsarbeidene som står foran sameiet, både for sameiet og min egen del.

Sak 9

Remontering av fasadeelementer utført av seksjonseiere.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med rehabilitering av fasaden, ønsker styret at alt som er montert i dag, skal demonteres på seksjonseiers bekostning i henhold til vedtekt 3-1 (7). Styret ønsker så at alt som seksjonseiere ønsker å sette opp igjen, må godkjennes og søkes til styret på nytt, uavhengig av tidligere innsendte søknader.

Vi har erfart at flere montasje jobber på fasaden og på bygget har medført økt vannskade, sjenanse og blokkerte rømningsveier på brann balkonger. Det er også skilting som ikke er i henhold til utarbeidet skiltplan for blokk eller etter Oslo Kommune sine retningslinjer.

Et resultat av dette er økte vedlikeholdskostnader for sameiet og neglisjering av felles fasade og verdi for eiendommen.



Vedtektene 3-1 (7)

“Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates”

Dersom styret ikke godkjenner søknad om montering, kan dette bli tatt opp for årsmøtet.

Styrets innstilling

For å bevare eiendommen, sikkerheten og estetikken anbefaler vi å stemme for.

Forslag til vedtak

Alt som skal monteres tilbake igjen og nye elementer på utvendig fasade, må søkes styret uavhengig tidligere søknader. Tiltak som er en del av sameiets fasadeprosjekt, og som beslattes og bekostes av sameiet, omfattes ikke av denne bestemmelsen.

Sak 10

Økt belåning for finansiering av fasadeprosjekt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har vedtatt å gjennomføre rehabilitering av fasaden på bakgrunn av dens tilstand. Det er stort skadeomfang i betong og synlig armering som er utsatt for rustspreng, råtene vinduer og rekkverk som er rusten i innfestningen på brannbalkongene. Bygget har uttett fasade og omfanget er omfattende som reflekteres i prisene styret har hentet inn for rehabilitering.

Prisen vi er tilbydt er på 23 millioner kroner inkludert avvikspåslag etter OPAK sitt forslag på 10-15%.

Under orienteringsmøtet om prosjektet med seksjonseierne 10. april ble det likevel ønsket at styret presenterte et forslag for årsmøtet om utvidet belåning for å dekke den ekstra kapitalen som kreves- da det kan oppleves som mye å innbetale alt i år, og dermed flytte deler av kapitalinnhenting til neste år.

Vi har derfor sett på hva sameiet kan låne uten å øke felleskostnadene.

Dagens lån:

Heis og bergvarme 2,8

Fasade prosjekt 2024: 1,5

I dag har sameiet en låneramme på 3G (Grunnbeløp) pr. seksjon og 50 seksjoner. Dette tilsvarer ca. 18,3 millioner kroner. Med eksisterende lån, på ca 4,3 millioner kan vi belåne ytterligere 14 millioner før vi overstiger 3G pr seksjon. Med eksisterende kapital og økning av likviditet gjennom prosjektet anslår vi at ca. 7 millioner må kreves inn via ekstraordinær innbetaling og eller økt belåning. Styret vurderte opprinnelig å kreve inn dette via ekstraordinær kapitalinnhenting, men velger å la årsmøte ta standpunkt til belåning utover 3G.

Et minimum av 2 millioner må betales inn kontant uavhengig av alternativene som velges.



Styret har fått godkjent søknad om låneutvidelse av OBOS

Utfallet av årsmøtets avstemning i denne saken vil avgjøre om sameiet øker belåning med 14 mill eller 19,5 mill.

Forslag 1)

Sameiet belåner 19,5 millioner kroner. Det vil samtidig være behov for kapitalinnhenting av 2 millioner kroner, som tilsvarer litt mer enn 4,5 måneders felleskostnader som innbetales til høsten.

Total lånebelastning etter dette:

21.000.000 for fasadeprosjekt (inkluderer refinansiering av eksisterende lån på 1,5)

2.830.000 for heis og bergvarme

Forslag 2)

Sameiet belåner 14,5 millioner kroner og ca. 7 millioner blir hentet inn via ekstraordinær kapitalinnhenting. Det tilsvarer ca 5 ekstra felleskostnader i juni/juli og ca. 12 ekstra felleskostnader til høsten.

Total lånebelastning etter dette:

16.000.000 for fasadeprosjekt (inkluderer refinansiering av eksisterende lån på 1,5)

2.830.000 for heis og bergvarme

Forslag til vedtak 1

Sameie belåner 19,5 millioner kroner. Det vil samtidig være behov for kapitalinnhenting av 2 millioner kroner, som tilsvarer litt mer enn 4,5 måneders felleskostnader som innbetales til høsten.

Forslag til vedtak 2

Sameiet belåner 14,5 millioner kroner og ca. 7 millioner blir hentet inn via ekstraordinær kapitalinnhenting. Det tilsvarer ca 5 ekstra felleskostnader i juni/juli og 12 ekstra felleskostnader til høsten.

Sak 11

Utbetaling av ekstraordinært styre honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om utbetaling av ekstra styrehonorar.

Det siste året har det vært høy arbeidsbelastning for styret.

Under gjennomføringen av skadeforebyggende tiltak sist sommer fungerte styreleder som prosjektleder for rehabiliteringen og ferdigstilling av fasaden i 2. etg på restaurant delen. Det medførte betydelig koordinering, informering og befaringer gjennom hele sommeren med seksjonseiere og entreprenør. Det ble samtidig gjort flere befaringer med OPAK for å kartlegge betongkvaliteten og vider behandling av den.

Etter gjennomføring av skadeforebyggende tiltak, har styret videre tatt en aktiv rolle sammen med prosjektleder fra OPAK i utarbeidelsen av resterende fasade rehabilitering denne sommeren. Med dette menes at styret/sameiet er prosjekterende og søker i prosjektet, i motsetning til der en henter tilbud på "funksjon" av ønsket gjennomført prosjekt hvor entreprenør tar all risiko ved beslutninger om løsninger, søknader og utforming.



Et resultat av at styret har en aktiv rolle gjennom økt forberedelser og risikokartlegging, er eierskap i løsningene og effekten det har på seksjonseieren og økonomien. Det medfører lavere kostnader, ettersom det er mindre risiko som prises inn hos entreprenørene gjennom omfang, løsninger og søknader.

En konsekvens av denne aktive rollen har vært betydelig møtevirksomhet i ordinær arbeidstid som har medført at styreleder og en del arbeid på kveldstid. Det er snakk om 12-15 møter med prosjektleder, Byantikvaren, Arkitekter, RIB, tilbudsbeferinger og avklaringer med 1-1,5 times varighet i tillegg til forberedelser for all møtevirksomheten. I tillegg kommer øvrige koordinering, budsjettering, interne beslutningsmøter som krever mange timer utover hva som er forventet av ordinært styrearbeid.

Vedlikeholdsprosjektet er omfattende som følge av stort etterslep, og arbeidets karakter og omfang er å anse utenfor ordinært styrearbeid og daglig drift.

Styrets innstilling

I lys av det som ble gjort i fjor og arbeidet gjort så langt i år med underlaget til prosjektet, ber styret om at det utbetales KR. 85.000 ekstra i honorar.

Forslag til vedtak

Det utbetales KR. 85.000 i ekstra ordinært styre honorar.

Sak 12

endring av vedtekt

Forslag fremmet av:

Knut Andersen, Seksjon 12

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

SUMMARY

Eier av Seksjon 12 - skredderlokalet - Knut Andersen ber om at vedtektsendringer

vedtatt på årsmøtene 2018 og 2024 - mht krav om reduserte bruksrettighetet ti

30 år for hans kjeller og med senere forslag til evigvarende bruksrett mot å

betale 70.000 - strykes og tilbakeføres til evigvarende bruksrettighet uten

felleskostnader, slik det står i RETTSKRAFTIG TINGRETTSDOM AV 2017. Forslaget i

2024 om at seksjon 12 skulle betale 70.000 for å unngå dette, ble heller ikke

godtatt av seksjon 12, fordi restauranten 49/50 ikke ble berørt, selv om de

hadde samme kjellerkarakteristika. ULOVLIGE

FORSKJELLSBEHANDLING/VEDTEKSENDRING/ÅRSMØTEVEDTAK. Dette vedtak i 2024 bes

også strøket.

ÅRSÅK TIL KRAVENE ER DERFOR BASERT PÅ FLERE TIDLIGERE ALVORLIGE



SAKSBEHANDLINGSFEIL.

KONSEKVENSEN FOR IKKE Å RETTE OPP DETTE, KAN BLI NY RETTSSAK I 2025. EN TINGRETTSSAK OM SAMME TEMA I 2017 TAPTE SAMEIET 100% MED KOSTNADER 400.000.

BEGRUNNELSER:

A. Styreleder i 2018 hadde ikke hjemmel til å fremme SITT EGET forslag til vedtektsendring i 2018 som et eget STYREFORSLAG og han burde forhåndsinformert seksjon 12. DETTE ER ULOVLIG FORSLAG, ULOVLIG ENDRING OG ULOVLIG ÅRSMØTEVEDTAK.

B.Seksjon 12 fikk i 2017 en RETTSKRAFTIG evigvarende bruksrett og bekreftelse på at kjellerdelen ikke var en del av FELLESAREALER . SE Tingrettsdommen i 2017.

Eierseksjonsloven 2018 pgf 25 omtaler at begrensningen på 30 år gjelder bare FELLESAREALER OG KJELLEREN TIL SEKSJON 12 - SOM DA IKKE ER FELLESAREALER - ER DERFOR IKKE BERØRT. SE TINGRETTSDOM 2017 , BYGGTEGNINGER 1935 OG SEKSJONERINGSTEGNINGER 1985.

C. Endringer i lowerket/ Eierseksjonsloven 2018 har ikke tilbakevirkende kraft hvis det ikke påpekes der. Det gjør det ikke.

D. Avtaler i 2024 er ikke ufravikelige når de er basert på ULOVLIGHETER OG NÅR AVTALEGRUNNLAGET IKKE ER JURIDISK RIKTIG.

Seksjon 12 har aldri underskrevet på noen avtale og PROTESTERTE FØR OG PÅ ÅRSMØTET I 2024 UTEN AT DET HJALP. ADVOKATEN VÅR PÅPEKTE ALDRI AT VI TOK FEIL, MEN HAN MENTE DET VAR EN RIMELIG MÅTE Å BLI KVITT PROBLEMET PÅ. VI VAR IKKE ENIG PGA DEN MÅTEN VI BLE BEHANDLET PÅ. FORSKJELLSBEHANDLING.(SE NEDENFOR).

E. FORSKJELLSBEHANDLING. Restauranten 49/50 har samme problematikk mht at kjelleren.

150 kvm er merket på samme måte som seksjon 12.

DE BLE IKKE BERØRT AV DE ULOVLIGE VEDTEKSENDRINGER SEKSJON 12 FIKK I 2018.

HVORFOR IKKE ? DET ER GROV FORSKJELLSBEHANDLING!!!!

Styrets innstilling

Styret oppfordrer til å stemme mot forslaget.

Sist årsmøte presentere Andersen for styret et tilbud om å erverve arealet. Det var enighet om vilkårene i god tid før årsmøtet. Saken fremstår nå svært rotete og uoversiktlig ettersom Andersen jobber mot sitt eget forslag.

Vi forsøker å svare konkret på Andersen/seksjonseier 12 sin punkter:



a)

Saken om endring av vedtekter ble styrebehandlet januar 2018. En hver utsendelse av årsmøter skal også godkjennes av øvrige styremedlemmer.

B)

Seksjon 12 fikk i 2017 medhold om eksklusiv bruksrett, ettersom seksjons begjæringen i 1985 var lovstridig og følgelig ikke en del av hans seksjon. Det følger av eierseksjonsloven §4 at fellesareal er den delen av eiendommen som ikke inngår i en seksjon/bruksenhet. Hadde seksjons begjæringen vært lovlig ville arealet gått under seksjonen som en tilleggsdel.

Derfor var og er ikke kjelleren en del av bruksenheten som en tilleggsdel. Loven før 2018 ga mulighet for å etablere eksklusive bruksretter til seksjonseiere, men for midlertidig bruk.

I 2018 kom det en ny lov som grep inn "evigvarende" bruksretter, som egentlig er midlertidig bruksretter uten avklaringer om oppsigelse. Det følger av §25 sjette ledd at ingen kan få bruksrett over 30 år. Dette medfører at styret i dag ikke kan tillate å gi seksjon 12 arealet med evig bruksrett på noen lovlig måte utenom reseksjonering.

C)

Det følger av eierseksjonsloven §67, siste ledd at dette treffer enhver bruksrett som har lengre levetid enn 30 år. Dette er også etablert rettspraksis.

§67: "Eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal (727) som kommer i strid med trettiårsbegrensningen i § 25 femte og sjette ledd består, men ikke lenger enn tretti år fra lovens ikrafttredelse."

D)

Avtalen fra sist årsmøte er bindende, ettersom begge parter var kommet til enighet. Det er urimelig at eier av seksjon 12 nå anklager styret for forskjellsbehandling og urimeligheter på bakgrunn av en kontrakt seksjonseier selv har tilbudt. Eier av seksjon 12 skrev til styret at han hadde signert avtalen med påholden penn, og styret brakte saken til årsmøte for godkjenning med forbehold om at man var enige i avtalen og dets innhold. Årsmøte stemte for.

E)

Seksjon 49/50 har ikke samme problematikk da de ikke har forespurt årsmøtet om evigvarende bruksrett. Seksjon 49/50 er derfor ikke relevant i denne saken. Andersen er kjent med denne problemstillingen fra 2017.

Styret er av den oppfattelse at Andersen aldri vil kunne få evigvarende bruksrett på noe lovlig vis slik han forespeiler seg. Den eneste muligheten er å erverve lokalet som en tilleggsdel, noe han fikk gjennomslag for på årsmøtet i fjor og har bedt om ved tidligere henvendelser.

Styret vil samtidig understreke at det ikke er pliktet til å håndheve eller iverksette vedtak eller vedtektsendringer som strider mot gjeldende lovverk.

Styrets innstillinger å stemme mot forslaget om evigvarende bruksrett, da dette medfører ulovlig vedtektsendring og tildeling av fellesarealer mot loven.

Forslag til vedtak

STRYK DE TIDLIGERE ÅRSMØTEVEDTAK I 2018 OG 2024 OG INNFOR I VEDTEKTENE 2025 AT SEKSJON 12 HAR EVIGVARENDE BRUKSRETT TIL KJELLERDELEN. PGA DENS TILSTAND SKAL DET IKKE BELASTES - SOM TIDLIGERE OG IDAG - FELLESKOSTNADER. SEKSJONSEIER 12 HAR VEDLIKEHOLDSPLIKT UNNTATT FOR FELLES RØRINSTALLASJONER. ALT I HHT RETTSKRAFTIG TINGRETTSDOM 2017. ALTERNATIVT VARSLES NY RETTSSAK. ÅRSMØTET GIR IDAG STYRET FULLMAKT TIL Å GJENNOMFØRE EN SLIK RETTSSAK.



Sak 13

Gjennomføring av renovasjon av Sørkedalsveien 5 er ikke i hht lovverket og vedtekter

.

Forslag fremmet av:

Knut Andersen, Seksjon 12

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Omfang av den store renovasjonen og Finansieringen av denne skal godkjennes av Årsmøtet, ikke styret..

FINANSIERING.

Det er mange i sameiet som f.eks har fordel av egenfinansiering ved egenkapital og egne lån istedet for Fremmedfinansiering.. For den enkelte er det da - å velge mellom sameielån eller egen finansiering - nødvendig å få vite/få info om størrelsen på flere av følgende faktorer: Eiertid i fremtiden, bankrenter, merverdiavgift, skatt, inflasjon, verdiendringer, fellesgjeld, felleskostnader. Styret kan derfor ikke velge samme løsning for alle.

OMFANG AV VEDLIKEHOLD/RENOVASJON.

Vedlikeholdsplikten - innkl utskifting - er seksjonseiers/BRUKERS ansvar i mange tilfeller i hht bl.a vedtekter av 2014. Det gjelder spesielt vinduer og dører og innvendige deler av balkong- og terrasser. Omvendt er markiser et sameieansvar , da de var montert som en del av fellesfasaden i 1985 da bygget ble solgt seksjonsvis og de er til nytte for alle i sameiet. De er da et fellesansvar. Eventuelle skader er værrelatert og ting som er falt ned ovenfra fra fasaden.

DET ER DA BEHOV FOR EN STERK SKJEVDELING AV KOSTNADENE.

Styret planlegger å renovere hele fasaden innkl. vinduer og dører. Det er mange seksjoner som har relativt nye vinduer/balkongdører som f.eks hele baksiden. Min butikkfasade er relativt ny og burde beholdes. Vinduer/dører på baksiden likeså

Det er derfor også her behov for skjevdeling av kostnader og der er derfor ikke lov til kun å fordele kostnadene i hht Dagens Eierbrøk. MANGE EIERE MOT BAKSIDEN BLIR SPESIELT BERØRT.

Fasaden til næring burde utføres av egen entreprenør - glassmester - og ikke gjennom hovedentreprenør som allikevel ville engasjere glassmester allikevel med påslag.

Det må derfor lages en ny plan for OMFANG, FINANSIERING OG GJENNOMFØRING som tar mer hensyn til sameierne. Bestemmes på et ekstraordinært årsmøte så snart som mulig.

KNUT ANDERSEN SEKSJON 12

Styrets innstilling

Styrets innstilling- stem forslag 2.

Det er innenfor styrets ansvar og plikt å utføre nødvendig vedlikehold av byggmassen. Det er viktig å presisere at prosjektet kun tar for seg vedlikehold, 1:1 erstatninger og ingen oppgraderinger utover lovregulerte krav. Heller ingen etterisolering utvidelser eller tilegnelse av ny bygningsmasse er tenkt.

Årsmøtet har mulighet for å overprøve styrets valg av finansiering, ved å nekte å ta opp lån eller begrense



dette. Det vil med føre at alle seksjoner vil få en faktura omgående for forventede kostnader. På bakgrunn av solidaritetsansvaret sameiet har, bærer man sammen risikoen og kostnadene ved at naboen ikke betaler. Med de kostandene som vi har foran oss nå, er det svært uheldig.

Styret har sjekket opp muligheter for IN-Ordning, men for eierseksjonssameier bærer man kostnader i fellesskap, som betyr at du er ansvarlig dersom din nabo ikke befaler for seg. I en situasjon du selv har nedbetalt din gjeld, må du dekke over for naboens kostnader, om de ikke gjør det. En annen ulempe i et eierseksjonssameie er at man må nedbetale 100% av sin egen del om man ønsker å benytte seg av IN-ordningen. Etablering koster 30.000kr og kr. 1.200 per enhet for å opprette.

I henhold til vedtektene skal felleskostnadene fordeles etter brøk, og en skjevfordeling er ikke aktuelt uten tilslutning fra alle sameierne (*enighetsvedtekt*). Det vil i praksis være umulig.

Overdragelse av vedlikeholdsansvar av fellesareal fra sameiet til seksjonseiere medfører også enighetsvedtekt. Å tolke vedlikeholdsansvaret dit hen som Andersen gjør, vil være å tolke vedtekten uten for dens juridiske rammer uavhengig av når vedtekten ble innført.

Hva det gjelder de prioriteringene styret har besluttet, så er arbeidene igangsatt på bakgrunn av OPAK sin faglige vurdering av fasadens tilstand, primært TG 2, med unntak av brannbalkong med risiko for liv og helse. Det ble utført brannslukning i sommer for å redusere risiko mot fortau og det som ble gjort var av midlertidig karakter.

Rapportene som ble utført for ett år siden oppsummerer fasade slik:

“Innenfor det bygningsmessige er vårt hovedinntrykk at det er et større vedlikeholdsetterslep. Dette gjelder spesielt fasader og balkonger hvor det er malingsavflassing og mye løs og dårlig puss. Denne type pusskader vil få en akselererende utvikling dersom det ikke jevnlig gjennomføres vedlikeholdstiltak. For å opprettholde utseende og kvalitet i den forventede brukstiden, må alle fasader kontrolleres regelmessig og vedlikeholdes. Tilsendte dokumenter viser at fasadene ble rehabilitert i 2001. Vinduene har malingsavflassing, stedvis råteskader og er ikke vedlikeholdt på mange år.”

Prosjektet i sommer avdekket større problematikk knyttet til fasade:

- * Det er omfattende skade i armeringen på yttervegg som medfører at betong-kaker kan dette ned, og dette har skjedd.
- * Noen seksjoner har fuktskader fordi det er sprekker i fasade.
- * Vinduene er fra 1991 og er råtne som medfører dårlig isolasjon, kondens, vanskelig å åpne og lukke.
- * Det er utført mangelfullt vedlikehold, og med flere vindusutskiftninger gjort i privat regi av ufaglærte som har gått skader i fasade og fuktinntrenging.

Knut Andersen sin påstand om at hele baksiden har nye balkongdører og vinduer har ingen rot i virkeligheten.

At fasade ble tatt raskt tak i skyldes også en prioritering av sameiets rørsystemer som soilrør og vannrør som er over 90 år, men en forventet levetid på 50-70 år og må tas om 5 år. Skader her er ikke fare for liv og helse, men en vannlekkasje i vannrør under trykk kan likevel skape stor skade.

Styrets innstilling er forslag 2



Forslag til vedtak 1

ÅRSMØTET pålegger styret å utarbeide et nytt forslag som inneholder OMFANGET av kun nødvendig renovasjon som tilfredsstiller myndighetenes krav. Det utarbeides KOSTNADSOVERSLAG med SKJEVDELING av kostnadene fordelt på den enkelte seksjon. BESLUTNING TAS PÅ EXTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I NÆRMESTE FREMTID. FINANSIERING for den enkelte skal velges av denne og de vil ha EGENFINANSIERING eller FREMMEDFINANSIERING. Beregning av fremtidige FELLESKOSTNADER må da gjøres basert på resultatene over.

Forslag til vedtak 2

Styrets instilling: ÅRSMØTET overlater til styret å bestemme ALT MHT OMFANG AV RENOVASJON, FINANSIERING OG KOSTNADSFORDELING I HHT EIERBRØK.



Styrets årsrapport

Året 2024

Har vært et hektisk år med høy produktivitet. Det som preger året er kartleggingen av sameiets vedlikeholdsbehov de neste 10 årene, utarbeidet av OPAK. Rapporten fra OPAK er et viktig verktøy for styret til å kartlegge økonomi, gjennomføring og vedlikehold de neste årene. Rapporten indikerte først og fremst at sameiet står ovenfor omfattende vedlikehold av fasade på kort sikt og tiltak for å sikre front fasade ble iverksatt få måneder etter rapporten var klar.

Styrets arbeid gjennom 2024-2025

Det ble gjennomført 9 styremøter og en sosial kveld for alle i styret.

- Det ble montert kameraovervåkning i oppgangene og avfallsskuret. Dette har medført at fakturaer på over 30.000kr er tilsendt seksjonseiere i forbindelse med hærverk og skade. Samt 3 politianmeldelser for innbrudd.
- Vi avholdt beboermøte i november for gjennomgang av kommende fasadeprojekt.
- Dugnad med 9 oppmøte i mai.
- 15-20 informasjonskriv for stort og smått gjennom året.
- God dialog med Sporveien i forbindelse med diverse prosjekter der.
- Mye oppfølging av festing og sjenerende atferd på fellesarealer.

Forsikringssaker

Vi har gjennom året jobbet med to forsikringssaker, en på utett bygg i C, og for vannlekkasje fra 7. etg. i B. Disse er nå ferdige. På slutten av året fikk vi inn ny sak om potensielt utett bygg og vi jobber med kartlegging av årsaken.

Vedlikehold

Arbeidet med front fasade pågikk gjennom sommeren med å sikre balkonger og løse deler av betong samtidig som man utførte tester og kartlegging av betongkvalitet for videre rehabilitering. Denne kartleggingen ga grunn til å prioritere gjennomføring av fasadeprojekt i 2025 for å stoppe utviklingen av betong og murskader. Prosjektet med sikring av balkonger, ferdigstille fasade i restaurant 2.etg samt reparasjon av utett fasade landet på ca. KR 1.650.000.

Videre har det vært mye møter med OPAK, arkitekter, og internt i styret for å diskutere omfanget av fasaderehabilitering og få på plass søknader, løsninger og muligheter.

Øvrig vedlikehold:

- Sprekk i avløp ble fikset.
- Byttet ut enkelte skrusikringer til automatsikringer for lys i oppgangene.
- Service og vedlikehold av vaskemaskiner.
- Mekanisk reparasjon av hengsler på heisdører 1. etg. som medføre mye stop.
- Utbytte av enkelte armaturer i kjeller.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameietslikviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 70 795.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert utfra estimer for renovasjon av fasade

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader og estimert innkreving av kapital.

Budsjettet er basert på 40 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025 (KR 5.124.000) og budsjettert kapitalinnhenting til fasadeprosjektet (6.259.000).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5
ORG.NR. 971 277 513, KUNDENR. 7092

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 362 712	3 088 599	3 096 340	11 383 000
Andre inntekter	3	137 549	12 660	48 000	48 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 500 261	3 101 259	3 144 340	11 431 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	0	-14 100	-18 200
Styrehonorar	5	-100 000	0	-100 000	-130 000
Avskrivninger	13	-14 361	-14 362	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 747	-10 889	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-112 160	-106 663	-113 000	-119 000
Konsulenthonorar	7	-50 754	-84 455	-130 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-2 535 588	-426 915	-358 000	-20 649 000
Forsikringer		-323 753	-430 052	-325 000	-375 000
Kommunale avgifter	9	-676 540	-751 229	-739 000	-794 800
Energi/fyring		-310 049	-392 905	-475 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 486	-241 500	-158 000	-72 000
Andre driftskostnader	10	-235 143	-313 528	-224 400	-266 799
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 543 680	-2 772 496	-2 646 500	-22 864 799
DRIFTSRESULTAT		-1 043 420	328 763	497 840	-11 433 799
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 242	52 883	52 000	52 000
Finanskostnader	12	-266 567	-201 706	-210 000	-1 100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-215 325	-148 823	-158 000	-1 048 000
ÅRSRESULTAT		-1 258 745	179 940	339 840	-12 481 799
Overføringer:					
Udekket tap		-1 258 745	0		
Reduksjon udekket tap		0	179 940		



BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	22 215	36 576
SUM ANLEGGSMIDLER		22 215	36 576
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		86 209	28 056
Forskuddsbetalte kostnader		105 975	50 743
Andre kortsiktige fordringer		0	12 660
Driftskonto OBOS-banken		103 756	55 948
Sparekonto OBOS-banken		56 714	623
SUM OMLØPSMIDLER		352 654	148 030
SUM EIENDELER		374 868	184 606
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 293 661	-3 034 917
SUM EGENKAPITAL		-4 293 661	-3 034 917
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 386 670	2 865 511
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 386 670	2 865 511
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 781	88 999
Leverandørgjeld		197 329	243 771
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Påløpte renter		1 749	18 481
Påløpte avdrag		0	2 761
SUM KORTSIKTIG GJELD		281 859	354 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		374 868	184 606
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025

Styret i Sameiet Sørkedalsveien 5

Bendik Seierstad Kolstad

Karl Øyvind Kielland Brobakk

Odd-Eivind F. Westin

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 704 920
Seksjonert lokale	496 512
Kabel-TV	87 040
Internett	72 000
Kapitalinnkalling lokale	2 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 362 712

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Reseksjonering av kjellerbod	70 000
Tilbakeført avsetning 2022	37 183
Tilbakeført for mye innbetalt renovasjon og felleskostnader	-11 984
Opprydding kundereskontro	140
Fellesvaskeri	42 210
SUM ANDRE INNETEKTER	137 549

**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 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevert til styremøte og styremiddag for kr 5 838, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 747.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-36 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 191
SUM KONSULENTHONORAR	-50 754

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bra Arkitekter AS	-58 863
Opak AS	-209 347
XX Entreprenør AS	-1 677 218
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 945 428
Drift/vedlikehold bygninger	-72 276
Drift/vedlikehold VVS	-278 739
Drift/vedlikehold elektro	-18 233
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 327
Drift/vedlikehold heisanlegg	-183 557
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 394
Kostnader dugnader	-634
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 535 588

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-490 580
Feieavgift	-11 152
Renovasjonsavgift	-174 808
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-676 540

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 800
Container	-13 567
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 907
Annet driftsmateriale	-8 278
Vaktmestertjenester	-74 950
Vakthold	-17 755
Renhold ved firmaer	-71 271
Snørydding	-23 513
Andre fremmede tjenester	-1 396
Trykksaker	-2
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 838
Andre kontorkostnader	-763
Porto	-106
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 003
Velferdskostnader	-1 395
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-235 143

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	2 076
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 492
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 674
SUM FINANSINTEKTER	51 242

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-258 667
Renter på leverandørgjeld	-63
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 837
SUM FINANSKOSTNADER	-266 567

**NOTE: 13**

Betalingsystem		
Tilgang 2023	37 023	
Avskrevet tidligere	-7 405	
Avskrevet i år	-7 405	
		22 214
Sykkelskur		
Tilgang 2020	34 785	
Avskrevet tidligere	-27 828	
Avskrevet i år	-6 956	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		22 215
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-14 361

NOTE: 14**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 verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS 1		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-2 906 276	
Nedbetalt tidligere	40 765	
Nedbetalt i år	31 291	
		-2 834 220
Obos-Banken AS 2		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-2 066 000	
Nedbetalt i år	513 550	



	-1 552 450
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 386 670

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter 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 2024, 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 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 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H6QW-OSNZW-JOW1E-EM31F-N35E7-OS6WP



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 08:23:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H6CQW-OSVZW-JQW1E-EM3TF-N3SE7-0S6WP

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

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.

26 av 31



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 8.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.05.25

Selskapsnummer: 7092 Selskapsnavn: SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

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>Bendik Kolstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble Bendik Kolstad foreslått. Som protokollvitner ble Karl Øivind og Brit Paulsen foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes av egenkapital]

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til Kr 130.000

- For
 Mot

Sak 7 Vedtektsendring: Utvidelse av varamedlemmer fra 2 til 3 personer.

Vedtekten endres til at inntil 3 vara medlemmer kan sitte i styret med umiddelbar effekt. Ny vedtekt blir følgende: (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Bendik Kolstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Karl Øyvind Brobakk
 Odd Eivind Westin

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Claudia Tambuchu
 Ingvild Gulbrandsen
 Rune Reiret



Sak 9 Remontering av fasadelementer utført av seksjonseiere.

Alt som skal monteres tilbake igjen og nye elementer på utvendig fasade, må søkes styret uavhengig tidligere søknader. Tiltak som er en del av sameiets fasadeprosjekt, og som besluttes og bekostes av sameiet, omfattes ikke av denne bestemmelsen.

- For
 Mot

Sak 10 Økt belåning for finansiering av fasadeprosjekt

Hvilket forslag stemmer du for?

- Sameie belåner 19,5 millioner kroner. Det vil samtidig være behov for kapitalinnhenting av 2 millioner kroner, som tilsvarer litt mer enn 4,5 måneders felleskostnader som innbetales til høsten.
- Sameiet belåner 14,5 millioner kroner og ca. 7 millioner blir hentet inn via ekstraordinær kapitalinnhenting. Det tilsvarer ca 5 ekstra felleskostnader i juni/juli og 12 ekstra felleskostnader til høsten.

Sak 11 Utbetaling av ekstraordinært styre honorar

Det utbetales KR. 85.000 i ekstra ordinært styre honorar.

- For
 Mot

Sak 12 endring av vedtekt

STRYK DE TIDLIGERE ÅRSMØTEVEDTAK I 2018 OG 2024 OG INNFØR I VEDTEKTENE 2025 AT-SEKSJON 12 HAR EVIGVARENDE BRUKSRETT TIL KJELLERDELEN . PGA DENS TILSTAND SKAL-DET IKKE BELASTES - SOM TIDLIGERE OG IDAG - FELLESKOSTNADER. SEKSJONSEIER 12 HAR-VEDLIKEHOLDSPLIKT UNNTATT FOR FELLES RØRINSTALLASJONER. ALT I HHT RETTSKRAFTIGTINGRETTSDOM 2017. ALTERNATIVT VARSLES NY RETTSSAK. ÅRSMØTET GIR IDAG STYRET FULLMAKT TIL Å GJENNOMFØRE EN SLIK RETTSSAK.

- For
 Mot



Sak 13 Gjennomføring av renovasjon av Sørkedalsveien 5 er ikke i hht lovverket og vedtekter .

Hvilket forslag stemmer du for?

- ÅRSMØTET pålegger styret å utarbeide et nytt forslag som inneholder OMFANGET av kun nødvendig renovasjon som tilfredsstillir myndighetenes krav. Det utarbeides KOSTNADSOVERSLAG med SKJEVDELING av kostnadene fordelt på den enkelte seksjon. BESLUTTNING TAS PÅ EXTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I NÆRMESTE FREMTID. FINANSIERING for den enkelte skal velges av denne og de vil ha EGENFINANSIERING eller FREMMEDFINANSIERING. Beregning av fremtidige FELLESKOSTNADER må da gjøres basert på resultatene over.
- Styrets instilling: ÅRSMØTET overlater til styret å bestemme ALT MHT OMFANG AV RENOVASJON, FINANSIERING OG KOSTNADSFORDELING I HHT EIERBRØK.



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.