



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 893 423 362  
Organisasjonsform: Samvirkeforetak  
Foretaksnavn: GARASJEDRIFT SAGAVEIEN 13 SA  
Forretningsadresse: Sagaveien 13  
1443 DRØBAK

### 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: 23.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 893423362

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 688 426	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 688 426</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 461	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 208	
Annen driftskostnad		1 462 593	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 588 262</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 100 164</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 334	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 334</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		124	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>124</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 210</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 118 374</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 118 374</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 118 374</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 118 374	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 118 374</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 793 835	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		81 171	
Sum varige driftsmidler		6 875 006	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 875 006	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 140	
Sum fordringer		3 140	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		261 000	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 000	
Sum omløpsmidler		264 140	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 139 146</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 050 317	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 050 317</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 050 317</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		35 188	
Skyldige offentlige avgifter		25 640	
Annen kortsiktig gjeld		28 001	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>88 829</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>88 829</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 139 146</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 358205

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 893 423 362  
Organisasjonsform: Samvirkeforetak  
Foretaksnavn: GARASJEDRIFT SAGAVEIEN 13 SA  
Forretningsadresse: Sagaveien 13  
1443 DRØBAK

#### 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: 23.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2026



Organisasjonsnr: 893 423 362  
GARASJEDRIFT SAGAVEIEN 13 SA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 688 426	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 688 426</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 461	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 208	
Annen driftskostnad		1 462 593	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 588 262</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 100 164</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 334	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 334</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		124	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>124</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 210</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 118 374</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 118 374</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 118 374</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 118 374	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 118 374</b>	



Organisasjonsnr: 893 423 362  
GARASJEDRIFT SAGAVEIEN 13 SA

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 793 835	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		81 171	
Sum varige driftsmidler		6 875 006	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 875 006	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 140	
Sum fordringer		3 140	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		261 000	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 000	
Sum omløpsmidler		264 140	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 139 146</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	7 050 317	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7 050 317</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 050 317</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	35 188	
Skyldige offentlige avgifter	25 640	
Annen kortsiktig gjeld	28 001	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>88 829</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>88 829</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 139 146</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 893 423 362  
GARASJEDRIFT SAGAVEIEN 13 SA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

## Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

## Note

5

### Spesifisering av resultatregnskapet



**Lønnskostnader**

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5603  
GARASJEDRIFT SAGAVEIEN 13 SA



## Velkommen til årsmøte i GARASJEDRIFT SAGAVEIEN 13 SA

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

### Dato for årsmøtet:

23. mars 2026 kl. 18:00, Vindfangeren.

### 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Regulering av garasjeplass 57 og 58 og tilleggsareal ved heisen
7. Regler for bruk og leie av fellesarealer i garasje
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i GARASJEDRIFT SAGAVEIEN 13 SA



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  
Velges i årsmøtet

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 protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Velges i årsmøtet



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 til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsregnskap og rapport.pdf

Sak 6

## Regulering av garasje plass 57 og 58 og tilleggsareal ved heisen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

### Bakgrunn

Styret ved styreleder fikk ved Ekstraordinært sameiermøte 9.10.24 i oppgave å inngå avtaler med potensielle seksjonseiere for å sikre inntekter til ønsket garasjeutvidelse i seksjon 39.

I ettertid er det avdekket at styreleder gikk utover sine fullmakter og de føringer som var gitt, (ref invitasjonsbrev av 21.10) ved å etablere ordninger, delvis muntlige og utilstrekkelig dokumenterte for garasje plass 57 og 58 samt et tilleggsareal på ca. 7 m<sup>2</sup> ved heisen. Dette skapte usikkerhet om formell gyldighet av det som faktisk var ment avtalt. For å opptre forsvarlig etter lovverket har styret derfor innhentet juridisk vurdering som ledd i saksforberedelsen.



Styret presiserer at beslutninger som berører fellesarealer og rettigheter for flere skal forankres i årsmøtet der loven krever det, og at styret må representere sameiet i fellesskap når avtaler inngås på vegne av alle, med mindre annet klart følger av vedtektene. Samtidig legger styret til grunn lovens formål om rettfærdig og balansert forvaltning og at alle seksjonseiere i utgangspunktet har lik rett til fellesareal med mindre det gyldig er vedtatt noe annet. Løsninger som gir eksklusiv bruksrett eller varige endringer på fellesareal, krever formelle vedtak og må være forenlige med lovens krav.

For å kunne avslutte saken uten ytterligere kostnader, rettsaker eller uro i sameiet, har styret allikevel – etter grundige diskusjoner og til tross for noe intern uenighet – landet på å foreslå et kompromiss. Forslaget innebærer en avtale som i hovedsak kommer kjøper til fordel og som avviker fra den juridiske anbefalingen. Styret vil likevel fremme dette som en samlet løsning, under forutsetning av at avtalen godkjennes av årsmøtet, som er samvirkeforetakets øverste beslutningsorgan. Forslaget er formidlet kjøper.

Med denne bakgrunn foreslår styret at saken ryddes opp i ved en ny, formelt korrekt og årsmøteforankret avtale som kan standardiseres for tilsvarende tilfeller. Dette baseres på disse målsetninger:

- Skape ro og forutsigbarhet i sameiet.
- Sikre likebehandling ved bruk av tilleggsarealer.
- Få på plass praktiske rammer for fremtidige saker

#### Styrets forslag

1. Bekrefte kjøp/erwerb av plass 57 og 58 til avtalt pris kr 400.000.
2. Gi kjøper førsterett til å disponere tilleggsarealet ved heisen (ca. 7 m<sup>2</sup>).
3. Fastsette at leie for tilleggsareal følger forholdsmessig m<sup>2</sup>-andel av felleskostnader.
4. Leie påløper først når årsmøtet vedtar felles regler som gjelder for alle med tilleggsareal.
5. Rettigheten til tilleggsarealet følger garasje plassene samlet.
6. Styret utarbeider og fremlegger standardregler for tilleggsarealer, for å kunne behandle andre tilsvarende arealer etter samme prinsipper.

#### Begrunnelse

Forslaget samler praksis i én standardisert modell, begrenser kostnads- og konfliktrisiko, og skaper forutsigbarhet for både kjøper og øvrige brukere. Vedtaket legger til rette for å behandle tilsvarende saker etter samme prinsipper ved behov. Vedtaket gir også Sameiet økede inntekter.

#### Lov- og prosessnotat (kort)

##### Lovforankring (kort):

- Eierseksjonsloven – årsmøtets og styrets kompetanse (kap. VI–VII) og formål om balansert forvaltning.
- Avtale kan ikke erstatte krav om årsmøtevedtak der loven krever det (lagmannsrettspraksis).



- Styret, ikke styreleder alene, representerer sameiet ved avtaler om felles rettigheter/plikter, med mindre annet følger av vedtektene (praksis).
- Utgangspunkt: lik rett til fellesareal; eksklusiv bruksrett/omdisponering krever gyldige vedtak

#### Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes.

#### Vedlegg

2. Avtaleutkast.pdf

#### Sak 7

### Regler for bruk og leie av fellesarealer i garasje

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Forslag til vedtak

1. Årsmøtet vedtar standardregler for bruk og leie av fellesarealer i garasjen (vedlagt).
2. Alle ordninger om eksklusiv bruk av fellesareal skal fremover: (a) være skriftlige, (b) være inngått av styret som orga og (c) følge samme kriterier og satser for likebehandling.
3. Leie for eksklusiv bruk settes etter m<sup>2</sup>basert modell og gjelder først fra tidspunktet reglene trer i kraft og er ikke tilbakevirkende.
4. Styret får fullmakt til å inngå standardiserte avtaler og håndtere enkeltstående innenfor disse rammene.
5. Reglene evalueres årlig og legges frem for årsmøtet ved behov for justering.

#### Standardregler (kortversjon)

##### 1. Formål

- Sikre ryddige, lovmessige og like rammer for bruk og leie av fellesarealer i garasje.
- Skape forutsigbarhet og hindre konflikter.

##### 2. Hovedprinsipper

- Fellesareal er i utgangspunktet likt for alle; eksklusiv bruk krever gyldig vedtak og skriftlig avtale.
- Styret inngår avtaler på vegne av sameiet.
- Ingen skal fordelsbehandles på andres bekostning.

##### 3. Tildeling av areal

- Kriterier: teknisk egnethet, sikkerhet/fremkommelighet, nærhet til egen plass, historisk bruk kan gi førsterett når det er forenlig med likebehandling.



#### 4. Leiemodell

- Leie = m<sup>2</sup>-basert andel av felleskostnader, fastsatt av styret årlig sammen med budsjett.

- Leie løper framover i tid.

#### 5. Avtalevilkår

- Varighet: 3 år, fornybar.

- Bruksrett følger garasjeplassen(e) samlet ved salg.

- Oppsigelse: Styret 6 mnd ved saklig grunn, seksjonseier 3 mnd.

- Bruken må ikke hindre drift, rømningsveier eller skape risiko.

#### 6. Prosess

Søknad til styret. Styrebehandling protokollføres. Avtale signeres av styret iht. vedtektene. Dokumentasjon arkiveres.

#### 7. Overgangsregler

Eksisterende uformelle ordninger innpasses i systemet innen 3 måneder. Ingen etterbetaling for tidligere bruk.

#### Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes

#### Sak 8

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20.000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 20.000.

#### Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johnny Meyer



**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## Årsrapport fra styret driftsåret 2025

Styret har bestått av:

Leder : Trygve Elmenhorst

Styremedlem: Lars Harald Halvorsen

Styremedlem: Einar Jortveit

Styremedlem: Per Christian Hoel

Varamedlem : Johnny Meyer

### Virksomhetens art:

Selskapet eier og drifter garasjeanlegget i Sagaveien 13, 1443 Drøbak, Gnr. 86 bnr. 545 i Frogn Kommune.

Selskapet er organisert som et samvirkeforetak, SA, og ble etablert 4. november 2008.

Medlemmer i selskapet er de innskyterne som mot et nærmere fastsatt innskudd disponerer garasje-parkeringsplass/lagerplass i selskapets lokaler; seksjonene 37, 38 og 39 i Sagaveien 13. Det er utarbeidet egne vedtekter. Av innskyterne er det flere som disponerer flere plasser.

Disponibelt areale er ca. 1350 m<sup>2</sup>.

### Økonomi.

Garasje drift Sagaveien 13 SA har ikke økonomiske profittmål. Selskapet skal søke å tilby innskyterne en parkerings/lagerplass til en rimelig kostnad. Dette skal gi innskyterne en god standard hvor ryddighet, renhold og sikkerhet er sentralt.

Fellesutgiftene pr. plass har vært kr. 700,- pr. mnd.

Regnskapet for driftsåret 2025 og prosjektregnskapet for seksjon 39 presenteres på årsmøtet.

### Kort oppsummering – Prosjekt Seksjon 39

Prosjektet med rehabilitering av gulvet i seksjon 39 startet i april -25 med rivning av lettvegger og forberedelser til påføring av ny overflate. Det ble raskt avdekket omfattende skader i det eksisterende toppskiktet. Faglige vurderinger fra flere leverandører og uavhengig ekspertise konkluderte med at hele det løse laget måtte fjernes, og at gulvet måtte bygges opp på nytt med fiberarmert betong og epoksybelegg.

Arbeidet innebar pigging og bortkjøring av masser, blastring og sliping av underlaget, støping av nytt dekke før påføring av epoksy. Underveis oppstod enkelte utfordringer knyttet til både teknisk gjennomføring kvalitet og økonomi, noe som førte til diskusjoner og forhandlinger med flere involverte leverandører.



Det ble oppnådd enighet med disse, og alle forhold i prosjektet ble avklart. Garasjen er ferdigstilt med få utestående mangler, tatt i bruk i september 25 og fungerer som planlagt. Prosjektet er også levert innenfor den økonomiske rammen, til tross for de utfordringer som oppstod.

Vegger, tak og vinduer/karmer er malt på dugnad.

Gammelt elektrisk anlegg er revet og nye led lamper og stikkontakter er montert. Skinne for el-bil lading er lagt klart, men ikke tilkoblet. Det er bestilt og vil bli snarlig utført.

Magnetlåser er montert på brannrør i slusen mellom seksjon 38 og 39 og tilkoblet brannalarmen. Ny oppdatert brann plantegning er bestilt.

**Sameiet bør være godt fornøyd med det endelige resultatet og at prosjektet nå er avsluttet på en ryddig måte.**

## HMS

I 2025 har vi utført ukentlig vedlikehold av garasjen herunder vedlikehold av vaskemaskinen. Vaskemaskinen har hatt omfattende reparasjoner og det er ønske om etter hvert å erstatte denne. Styret takker Erik og Øystein for deres innsats.

Det har vært kontroll og nye montasjer i seksjon 39 av el-anlegg ved Kampen Instalasjon. Kontroll av eksisterende brannslukningsapparater ved NOA. Nye brannslukkings-agregater er utplassert i seksjon 39. Vi har hatt kontroll og ettersyn av garasjeport.

Garasjedrift nyter godt av at Sameiet er aktiv ang. disse forholdene. Styret finner ikke at det innebærer noen risiko ved drift av garasjeanlegget.

## Aktivitet.

Det er avholdt 6 styremøter pluss div. møter i garasjen.

Garasjen blir godt vedlikeholdt. Styret må henstille alle plasseiere om å holde god orden på plassene og forsikre seg om at det ikke lagres brennbar materialer.

Det henstilles også til å holde lav hastighet i garasjen.

## Fortsatt drift.

Selskapet er godt etablert og tilpasser sin økonomi i forhold til utgifter/investeringer.

Drøbak 31.12.2025

Trygve Elmenhorst

Lars Harald Halvorsen

Einar Jortveit

Sign

sign

sign

Per Christian Hoel

Johnny Meyer

sign.

sign.



## 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. Kjøpet av plassene er balanseført under bygninger. Når dette er trukket fra blir resultatet for 2025: 68 374,-

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 175 311.

### Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**GARASJEDRIFT SAGAVEIEN 13 SA**  
**ORG.NR. 893423362, KLIENTNR. 5603**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	344 575	304 887	494 000	407 000
Ladeinntekter elbil		123 851	98 738	0	100 000
Andre inntekter	3	3 220 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 688 426</b>	<b>403 625</b>	<b>494 000</b>	<b>507 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-48 461	-52 172	-47 000	-47 000
Styrehonorar	5	-20 000	0	-20 000	-20 000
Avskrivninger	13	-57 208	-61 185	0	0
Forretningsførerhonorar		-50 000	-50 481	-50 000	-52 250
Konsulenthonorar		-87 479	-15 000	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-967 170	-186 090	-30 000	-45 500
Kommunale avgifter	7	-25 774	-11 453	-15 000	-20 000
Kostnader sameie		-150 331	0	-145 400	-165 000
Energi/fyring	8	-116 359	-80 394	-120 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-65 480	-7 523	-2 000	-13 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 588 262</b>	<b>-464 298</b>	<b>-439 400</b>	<b>-492 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 100 164</b>	<b>-60 673</b>	<b>54 600</b>	<b>14 250</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	18 334	2 239	0	0
Finanskostnader	11	-124	-1 611	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>18 210</b>	<b>628</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 118 374</b>	<b>-60 045</b>	<b>54 600</b>	<b>14 250</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		2 118 374	-60 045		



**GARASJEDRIFT SAGAVEIEN 13 SA**  
**ORG.NR. 893423362, KLIENTNR. 5603**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	6 793 835	4 692 000
Andre varige driftsmidler	13	81 171	138 379
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 875 006</b>	<b>4 830 379</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 140	20 598
Driftskonto OBOS-banken		24 825	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		20 000	0
Sparekonto OBOS-banken		216 175	0
Innskudd i andre banker		0	92 823
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>264 140</b>	<b>113 421</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 139 146</b>	<b>4 943 800</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		7 050 317	4 931 942
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 050 317</b>	<b>4 931 942</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 239	0
Leverandørgjeld		35 188	-694
Skyldige offentlige avgifter	14	25 640	1 209
Annen kortsiktig gjeld		2 762	11 342
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>88 829</b>	<b>11 857</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 139 146</b>	<b>4 943 800</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Styret i Garasjedrift Sagaveien 13 Sa

Trygve Nicolay Elmenhorst

Einar Jordtveit

Per Christian Hoel

Lars Harald Halvorsen

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesekostnader garasje	355 600
Krediteringer	-11 025
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>344 575</b>

**NOTE 3****ANDRE INNETEKTER**

Garasjeinnskudd	3 220 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 220 000</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-40 000
Arbeidsgiveravgift	-8 461
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-48 461</b>

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-20 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-20 000</b>

**NOTE 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-668 469
Drift/vedlikehold elektro	-50 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-72 780
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 754
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-134 313
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 500
Kostnader dugnader	-3 355
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-967 170</b>

**NOTE 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-25 774
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-25 774</b>

**NOTE 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-116 359
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-116 359</b>

**NOTE 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 083
Annen leiekostnad	-6 332
Renhold ved firmaer	-10 313
Andre driftskostnader	-1 383
Service avt. og livsstilskonsept	-263
Andre kontorkostnader	-16 500
Bank- og kortgebyr	-3 059
Øreavrunding	-3
Velferdskostnader	-2 545
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-65 480</b>



**NOTE 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	728
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 175
Renter av innskudd i andre banker	233
Andre renteinntekter	1 198
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>18 334</b>

**NOTE 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-124
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-124</b>

**NOTE 12**

**BYGNINGER**

Kostpris 2016	4 692 000
Tilgang 2025	2 101 835
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 793 835</b>

**NOTE 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Tilgang 2021	103 000	
Avskrevet tidligere	-86 325	
Avskrevet i år	-16 674	
		1
Laderer		
Tilgang 2021	202 924	
Avskrevet tidligere	-81 170	
Avskrevet i år	-40 583	
		81 171
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>81 172</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**57 208**

**NOTE 14**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-25 640</b>



Prosjektregnskap seksjon 39	46 093,00	
<b>INNTEKTER</b>		
Hansen	450 000,00	
Eriksen	400 000,00	
Meyer	250 000,00	
Kossowska:	435 000,00	
Dumas Holding	850 000,00	
Jordtveit	450 000,00	
Trepka	250 000,00	
Lien	135 000,00	
<b>Sum inntekter:</b>	<b>3 220 000,00</b>	
<b>KOSTNADER</b>		
Interiørhelhet, maling etc.		-5 468,75
Duri Fagproffit as, maling etc.		-25 759,38
Skantec as, sliping av gulv		-70 000,00
Follo Liftutele		-2 765,00
Vinstra Sementpuss, epoxy etc.		-501 875,00
Kampen Instal		-181 500,00
Gylte maskin as pligging/bortkjøring		-95 507,00
Elmenhorst		-3 125,00
Mestergruppen, div. materialer/fyller "grav"		-27 367,00
Innkjøp dugnad		-3 695,80
Reklamehjelpen, plassnr.		-3 062,50
Cocos design, lamper		-10 500,00
First on Site, Trond Plaas, brannslukkere/skitt		-12 300,00
Follo ren		-5 428,75
Nesodden Reno, masse deponering		-19 654,00
Sørby Utteleie as, kompressor		-1 912,00
XL Utteleie AS		-1 655,00
Dalan Advokat		-12 593,75
Dalan Advokat 05,12,2025		-4 843,75
Dalan Advokat 31,12,2025		-1 937,50
Dalan Advokat 24,01,2026		-13 562,50
OBOs, opprettelse av nye plassiere		-9 180,00
Vindfangeren, kjøp lokale		-2 050 000,00
<b>Sum kostnader</b>		<b>-3 063 692,88</b>

Vedlegg 1

17 av 22

Årsregnskap og rapport.pdf





## Vedlegg: Avtaleutkast

Avtale om garasje plass 57 og 58 og disposisjon av tilleggsareal

### Parter

Garasjesameiet Sagaveien 13 SA ("Sameiet") og \_\_\_\_\_ ("Bruker/Eier av plass 57 og 58").

### 1. Formål

Avtalen regulerer rettigheter og plikter knyttet til plass 57 og 58 samt tilleggsareal ved heisen (ca. 7 m<sup>2</sup>), i samsvar med årsmøtevedtak av \_\_.\_\_.2026 (Sak A).

### 2. Garasjeplasser

-

\_\_\_\_\_ erverver plass 57 og 58 for kr 400.000 etter sameiets rutiner som følger vedtektene. Plassene er fritt omsettelige.

### 3. Tilleggsareal, førsterett og leie

3.1 \_\_\_\_\_ gis førsterett til å disponere tilleggsarealet (ca. 7 m<sup>2</sup>).

3.2 Tilleggsarealet er del av fellesareal og disponeres mot årlig leie beregnet som forholdsmessig m<sup>2</sup>-andel av sameiets felleskostnader.

3.3 Leie iverksettes fra det tidspunkt årsmøtet vedtar felles regler for tilleggsarealer. Frem til dette disponeres arealet vederlagsfritt.

3.4 Leie betales forskuddsvis én gang per år eller tillegges felleskostnader etter styrets beslutning.

### 4. Overdragelse og sammenheng med plassene

Rettigheten til tilleggsarealet følger plass 57 og 58 samlet og kan ikke skilles fra disse.

### 5. Opphør



Dersom kjøper ikke ønsker å benytte tilleggsarealet, tilbakeføres arealet til Sameiet for videre disponering etter gjeldende regler.

#### **6. Forholdet til fremtidig regelverk**

Avtalen skal tolkes i tråd med årsmøtevedtatte felles regler for tilleggsarealer. Ved motstrid gjelder årsmøtevedtak.

#### **7. Signatur**

Dato: \_\_.\_\_.2026

For Sameiet: \_\_\_\_\_

Kjøper \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26

Selskapsnummer: 5603 Selskapsnavn: GARASJEDRIFT SAGAVEIEN 13 SA

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: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim