



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 202 388
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 982202388

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 990 544	3 442 276
Sum inntekter		2 990 544	3 442 276
Kostnader			
Lønnskostnad		116 382	108 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 301	47 301
Annen driftskostnad		2 382 190	2 196 467
Sum kostnader		2 545 873	2 352 163
Driftsresultat		444 671	1 090 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 132	18 344
Sum finansinntekter		19 132	18 344
Annen finanskostnad		596 527	632 495
Sum finanskostnader		596 527	632 495
Netto finans		-577 395	-614 151
Resultat før skattekostnad		-132 724	475 962
Årsresultat		-132 724	475 962
Totalresultat		-132 724	475 962
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-132 724	475 962
Sum overføringer og disponeringer		-132 724	475 962



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		709 510	756 810
Sum varige driftsmidler		709 510	756 810
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		709 510	756 810
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 403	88 522
Andre fordringer		21 473	15 714
Sum fordringer		53 876	104 236
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		241 835	490 327
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		241 835	490 327
Sum omløpsmidler		295 711	594 563
SUM EIENDELER		1 005 221	1 351 373

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 899 795	7 767 071
Sum opptjent egenkapital		-7 899 795	-7 767 071
Sum egenkapital		-7 899 795	-7 767 071
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 799 997	8 988 194
Sum annen langsiktig gjeld		8 799 997	8 988 194
Sum langsiktig gjeld		8 799 997	8 988 194
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 072	3 415
Leverandørgjeld		26 417	50 069
Annen kortsiktig gjeld		75 530	76 767
Sum kortsiktig gjeld		105 019	130 251
Sum gjeld		8 905 016	9 118 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 005 221	1 351 373



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339330

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 982 202 388
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.03.2026



Organisasjonsnr: 982 202 388
SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 990 544	3 442 276
Sum inntekter		2 990 544	3 442 276
Kostnader			
Lønnskostnad		116 382	108 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 301	47 301
Annen driftskostnad		2 382 190	2 196 467
Sum kostnader		2 545 873	2 352 163
Driftsresultat		444 671	1 090 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 132	18 344
Sum finansinntekter		19 132	18 344
Annen finanskostnad		596 527	632 495
Sum finanskostnader		596 527	632 495
Netto finans		-577 395	-614 151
Resultat før skattekostnad		-132 724	475 962
Årsresultat		-132 724	475 962
Totalresultat		-132 724	475 962
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-132 724	475 962
Sum overføringer og disponeringer		-132 724	475 962



Organisasjonsnr: 982 202 388
SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		709 510	756 810
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		709 510	756 810
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 403	88 522
Andre fordringer		21 473	15 714
Sum fordringer		53 876	104 236
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		241 835	490 327
Sum omløpsmidler		295 711	594 563
SUM EIENDELER		1 005 221	1 351 373
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	7 899 795	7 767 071
Sum opptjent egenkapital	-7 899 795	-7 767 071
Sum egenkapital	-7 899 795	-7 767 071
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 799 997	8 988 194
Sum annen langsiktig gjeld	8 799 997	8 988 194
Sum langsiktig gjeld	8 799 997	8 988 194
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 072	3 415
Leverandørgjeld	26 417	50 069
Annen kortsiktig gjeld	75 530	76 767
Sum kortsiktig gjeld	105 019	130 251
Sum gjeld	8 905 016	9 118 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 005 221	1 351 373



Organisasjonsnr: 982 202 388
SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7062
SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B

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:

12. mars 2026 kl. 18:00, Hølse-Lovisas hus, Sandakerveien 2.

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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar for styreleders arbeid som byggherre på kr. 50 000,-
8. Avklaring av fordeling av felleskostnader i henhold til vedtektene § 6-1
9. Salg av vaktmesterleiligheten/tjenesteleilighet
10. Sekundært forslag til vedtak – utredning av salg
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B



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

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen 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 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 at årets underskudd dekkes av egenkapitalen

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap kommentarer - 7062.pdf
2. Årsregnskap 2025 - 7062.pdf
3. 7062 Sameiet Sandakerveien 10 B-E Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.



Sak 7

Honorar for styreleders arbeid som byggherre på kr. 50 000,-

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret støtter forslaget på et honorar på kr. 50 000,- . Prosjektet ble 3 måneder forsinket og ble mye mer omfattende. Styreleder har tapt inntekter på mye arbeid dagtid og fjerne innbruddstyver i kjelleren på nattestid da dørene ikke ble sikret.

Styrets innstilling

Styreleder betales kr. 50 000,- for oppdraget som byggherre.

Forslag til vedtak

Styreleder betales kr. 50 000,- for oppdraget som byggherre

Sak 8

Avklaring av fordeling av felleskostnader i henhold til vedtektene § 6-1

Forslag fremmet av:
Jan Torstein Fjellheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for henvendelsen er at vedtektenes § 6-1 fastslår at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøk, med mindre annet følger av vedtektene. Per i dag har vi imidlertid ikke tilstrekkelig informasjon til å vurdere hvordan felleskostnadene faktisk fordeles mellom seksjonene i praksis.

For å sikre åpenhet, etterprøvnbarhet og tillit til sameiets økonomiske forvaltning, bes det derfor om at generalforsamlingen behandler en sak som gjelder:

1. Styret bes redegjøre for hvordan felleskostnader i dag fordeles mellom seksjonene, herunder:

- Hvilken fordelingsnøkkel som benyttes
- Hvilket grunnlag fordelingsnøkkelens bygger på

2. Styret bes utarbeide og gjøre tilgjengelig for alle seksjonseiere, en oversikt som viser:

- Sameiebrøk per seksjon
- Beregnet felleskostnad per seksjon

3. Dersom det avdekkes at dagens praksis ikke er i samsvar med vedtektenes § 6-1, bes styret fremme forslag til korrigerende tiltak for generalforsamlingen.

Begrunnelse

Forslaget fremmes for å sikre åpenhet, korrekt etterlevelse av vedtektene og likebehandling av seksjonseierne.



Forslag til vedtak

1. Styret bes redegjøre for hvordan felleskostnader i dag fordeles mellom seksjonene, herunder: • Hvilken fordelingsnøkkel som benyttes • Hvilket grunnlag fordelingsnøkkel bygger på 2. Styret bes utarbeide og gjøre tilgjengelig for alle seksjonseiere, en oversikt som viser: • Sameiebrøk per seksjon • Beregnet felleskostnad per seksjon 3. Dersom det avdekkes at dagens praksis ikke er i samsvar med vedtektenes § 6-1, bes styret fremme forslag til korrigerende tiltak for generalforsamlingen.

Sak 9

Salg av vaktmesterleiligheten/tjenesteleilighet

Forslag fremmet av:

Jan Torstein Fjellheim

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet eier i dag en vaktmesterleilighet/tjenesteleilighet som benyttes til utleie. Leiligheten bidrar ikke til betaling av felleskostnader, og sameiet bærer kostnader og risiko knyttet til eierskap, finansiering og vedlikehold. Videre har vi i sameiet betydelig fellesgjeld med relativt høye renteutgifter.

Eventuell gevinstbeskatning ved salg skjer på sameiets hånd, og skatten er en engangseffekt som må vurderes opp mot varige økonomiske konsekvenser.

Generalforsamlingen bes derfor om å vedta følgende:

Forslag til vedtak:

1. Sameiets vaktmesterleilighet selges til markedspris.
2. Styret gis fullmakt til å:
 - Engasjere eiendomsmegler
 - Fastsette endelig salgsspris innenfor markedsmessige rammer
 - Gjennomføre salget på vegne av sameiet
3. Netto salgs overskudd, etter innfrielse av lån, salgskostnader og skatt på gevinst, disponeres av sameiet og benyttes til reduksjon av fellesgjeld og/eller annen styrking av sameiets økonomi, i henhold til generalforsamlingens beslutning.
4. Etter gjennomført salg skal leiligheten inngå som ordinær seksjon og bidra til betaling av felleskostnader på linje med øvrige seksjoner.
5. Utrede muligheten for å refinansiere resterende lån, herunder hente inn tilbud fra alternative lånegivere med mål om å oppnå bedre betingelser enn i dag.

Begrunnelse:

Ved dagens situasjon gir utleie av vaktmesterleiligheten negativ økonomisk avkastning, (vi betaler for å leie den ut) samtidig som sameiet bærer full risiko og kostnader. Et salg vil redusere fellesgjeld og renteutgifter, overføre vedlikeholds- og eieransvar til ny eier, og gi sameiet en ny bidragsyter



til felleskostnader (ca. kr 5 250 per måned). Selv om det betales skatt ved salg vurderes den samlede og langsiktige økonomiske effekten som positiv for sameiet. Se vedlegg - salg vs behold/utleie.

Forslag til vedtak

1. Sameiets vaktmesterleilighet selges til markedspris. 2. Styret gis fullmakt til å: • Engasjere eiendomsmegler • Fastsette endelig salgspris innenfor markedsmessige rammer • Gjennomføre salget på vegne av sameiet 3. Netto salgs overskudd, etter innfrielse av lån, salgskostnader og skatt på gevinst, disponeres av sameiet og benyttes til reduksjon av fellesgjeld og/eller annen styrking av sameiets økonomi, i henhold til generalforsamlingens beslutning. 4. Etter gjennomført salg skal leiligheten inngå som ordinær seksjon og bidra til betaling av felleskostnader på linje med øvrige seksjoner. 5. Utrede muligheten for å refinansiere resterende lån, herunder hente inn tilbud fra alternative lånegivere med mål om å oppnå bedre betingelser enn i dag.

Vedlegg

4. Oppsummering_selge_vs_beholde_vaktmesterleilighet_med_tabell.pdf

Sak 10

Sekundært forslag til vedtak – utredning av salg

Forslag fremmet av:

Jan Torstein Fjellheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dersom forslag om salg av vaktmesterleiligheten ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vedtar

generalforsamlingen følgende:

1. Styret pålegges å gjennomføre en fullstendig økonomisk og skattemessig utredning av salg av tjeneste leilighet/vaktmester leilighet.

2. Utredningen skal minst omfatte:

- Forventet markedsverdi
- Beregning av skattepliktig gevinst og skatt
- Effekt på fellesgjeld og renteutgifter
- Konsekvens for felleskostnader, herunder at leiligheten ved salg blir ordinær seksjon
- Sammenligning av langsiktig nettoeffekt ved salg versus fortsatt utleie

3. Utredningen legges frem for beslutning på neste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.



Forslag til vedtak

1. Styret pålegges å gjennomføre en fullstendig økonomisk og skattemessig utredning av salg av tjeneste leilighet/vaktmester leilighet. 2. Utredningen skal minst omfatte: • Forventet markedsverdi • Beregning av skattepliktig gevinst og skatt • Effekt på fellesgjeld og renteutgifter • Konsekvens for felleskostnader, herunder at leiligheten ved salg blir ordinær seksjon • Sammenligning av langsiktig nettoeffekt ved salg versus fortsatt utleie 3. Utredningen legges frem for beslutning på neste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrid Villa
- Ingrid Blegen
- Jan Torstein Fjellheim

Jeg er engasjert og har lyst til og bidra til fellesskapet.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ammar Abbas
- Brage Heide

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anette Pedersen



Styrets årsrapport

Årsrapport for 2025

1. Innledning

Denne årsrapporten oppsummerer styrets arbeid og utviklingen i sameiet gjennom 2025. Styret har i perioden bestått av styreleder Kit Aarnes og styremedlemmene Agnethe Kjøle og John Dahl. Året har vært preget av både omfattende vedlikeholdsarbeid, krevende enkeltsaker, en uvanlig høy utskiftning av beboere og en stor grad av praktisk drift og oppfølging. Rapporten gir en oversikt over gjennomførte tiltak, økonomiske vurderinger og planer for året som kommer.

2. Styrets arbeid

Administrasjon og møtevirksomhet

Styret har hatt et aktivt år med 15 fysiske styremøter og løpende dialog gjennom telefon og digitale plattformer. Dette har gjort det mulig å fatte raske beslutninger og håndtere et stort antall saker som dukket opp utover året. Arbeidsmengden har vært betydelig, særlig knyttet til pågående enkeltsaker og større prosjekter.

Kommunikasjon og beboeroppfølging

Styreleder har gjennomført velkomstmøter med alle nye beboere, hvor husordensregler og fellesarealer presenteres. Den høye graden av gjennomtrekk i 2025 har gjort dette arbeidet ekstra viktig. Resultatet har vært et roligere og tryggere bomiljø. Styret har ellers kommunisert med beboerne gjennom direkte kontakt, oppslag og muntlig dialog, og oppfordrer alle til å ta kontakt ved spørsmål eller innspill.

Vedlikeholdsarbeid og drift

Drift og vedlikehold har vært en betydelig del av styrets arbeid.

Vaktmesterordningen, hvor beboerne selv utfører definerte oppgaver, har fortsatt å fungere svært godt. Den bidrar til lavere kostnader og et ryddig bomiljø. Styreleder har fulgt opp flere praktiske forhold, blant annet utskifting av lyspærer og kontroll av fellesarealer.

Fellesvaskeriet har hatt en markant økning i bruk og ble i løpet av året servet for reparasjon av både tørketrommel og vaskemaskiner. Den økte belastningen har likevel vært håndterbar, og rommene holdes i god stand gjennom vaktmesterordningen.

Større prosjekter

Et av årets mest tidkrevende prosjekter har vært utsifting av utgangsdørene. Styreleder har fungert som byggherre og stått for anbud, kontrakter og oppfølging. Prosjektet ble forsinket grunnet manglende kapasitet hos underleverandør, og styreleder har måttet gjennomføre nattlige inspeksjoner av kjellerarealer for å sikre trygghet mens dørene stod uten komplette låssystemer. Prosjektet ble tre måneder forsinket, men gjennomført med et godt resultat.

I tillegg har styret fått gjennomført en enklere rehabilitering av trappen i bakgården, som krevde tett oppfølging av entreprenør og budsjett.

Avtaler og tjenesteleverandører



Sameiet har i år reforhandlet og endret flere avtaler. Overgangen til Norgespris har gitt økonomiske gevinster samtidig som spotprisavtalen på strøm er videreført. Solcelleanlegget har bidratt til å redusere de totale kostnadene ved å dekke store deler av sommerforbruket og generere inntekter ved salg av overskuddsstrøm.

Uforutsette saker og særskilte utfordringer

Styret har også håndtert flere krevende enkeltsaker:

- **Vannskade i oppgang C:**
En tidligere vannskade ble fulgt opp videre i 2025. Eier har utbedret leiligheten og levert dokumentasjon, men leietakere rapporterer fortsatt om plager. Styret arbeider med å få gjennomført ny takstbefaring fra Rambøll og følger opp saken i samarbeid med advokat, forretningsfører og involverte parter.
- **Manglende betaling fra forretningslokalet:**
Eier av forretningslokalet har fortsatt å unnlate betaling av felleskostnader til tross for flere forlik og gjentatte løfter. Saken har vært ressurskrevende og har involvert både advokater og inkasso. Tvangssalget er fortsatt ikke gjennomført, og styret vil fortsette arbeidet i 2026.

Beboeraktiviteter

Styret har arrangert både sommerfest i juni og julegrantening i desember. Begge arrangementene hadde godt oppmøte og bidro til samhold og økt trivsel. Slike aktiviteter er viktige for å bygge et inkluderende bomiljø, og styret ønsker dialog med beboere om ytterligere sosiale tiltak.

3. Økonomisk oversikt

Sameiets økonomi påvirkes av både driftskostnader, juridiske prosesser og større vedlikeholdsprosjekter. Det er brukt betydelige ressurser på oppfølging av enkeltsaker, særlig knyttet til forretningslokalet. Samtidig har støtten fra Klima Oslo på kr 81 634 bidratt til lavere kostnader i dørprosjektet.

Økonomien er under kontroll, men større prosjekter som planlegges fra 2027 tilsier at sameiet må styrke sine reserver i løpet av 2026. Styret vil arbeide videre med kostnadseffektiv drift og grundig planlegging av vedlikehold for å sikre en bærekraftig økonomi.

4. Framtidsplaner

Det kommende året vil i hovedsak brukes til å bygge opp kapital til de større vedlikeholdsprosjektene som skal gjennomføres fra 2027 og fremover. Arbeidet med vedlikehold av hagebenkene videreføres i 2026, og planen er å plante vegetasjon i morellhagen for bedre skjerming.

Langsiktige prosjekter omfatter:

- Renovering av balkonger ut mot Sandakerveien
- Renovering av brannbalkonger i indre gårdsrom
- Utskifting av brannsikre kjellerdører
- Ny trapp ved oppgang E

Styret vil fortsette å legge vekt på god kommunikasjon, forutsigbar økonomistyring og tiltak som styrker både sikkerhet, trivsel og verdien av eiendommen.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes kapitalinnkalling.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til nye ytterdører og kjellerdører.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 190 692.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift på kr 175 000.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene og parkeringsleie fra 01.01.2026. Leien fra utleieleiligheten ble økt til kr 17 000 i måneden fra 01.11.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B-E
ORG.NR. 982202388, KLIENTNR. 7062

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 762 098	2 711 166	2 761 000	3 141 316
Andre inntekter	3	228 446	731 111	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 990 544	3 442 277	2 761 000	3 141 316
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 382	-13 395	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-95 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-47 301	-47 301	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 425	-7 219	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-101 860	-97 204	-103 000	-107 000
Konsulenthonorar		-57 170	-92 384	-23 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-1 072 201	-928 676	-250 000	-175 000
Forsikringer		-127 834	-116 616	-143 000	-160 160
Kommunale avgifter	8	-398 696	-435 891	-481 000	-501 000
Energi/fyring	9	-160 503	-232 075	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-237 154	-217 921	-210 000	-288 000
Andre driftskostnader	10	-214 346	-68 481	-80 000	-80 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 545 873	-2 352 163	-1 670 100	-1 716 260
DRIFTSRESULTAT		444 671	1 090 113	1 090 900	1 425 056
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 132	18 344	0	0
Finanskostnader	12	-596 527	-632 495	-616 000	-555 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-577 395	-614 151	-616 000	-555 000
ÅRSRESULTAT		-132 724	475 962	474 900	870 056
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	475 962		
Udekket tap:		-132 724	0		



SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B-E
ORG.NR. 982202388, KLIENTNR. 7062

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygningmessige anlegg	13	709 510	756 810
SUM ANLEGGSMIDLER		709 510	756 810
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 403	88 522
Forskuddsbetalte kostnader	14	21 473	15 714
Driftskonto OBOS-banken		23 960	77 365
Sparekonto OBOS-banken		217 875	412 962
SUM OMLØPSMIDLER		295 711	594 563
SUM EIENDELER		1 005 221	1 351 373
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-7 899 795	-7 767 071
SUM EGENKAPITAL		-7 899 795	-7 767 071
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 799 997	8 988 194
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 799 997	8 988 194
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 025	76 767
Leverandørgjeld		26 417	50 069
Påløpte renter		3 072	3 415
Annen kortsiktig gjeld	17	505	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		105 019	130 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 005 221	1 351 373
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026
Styret i Sameiet Sandakerveien 10 B-e

Kittil Augunnson Aarnes/s/

Agnethe Maria Kjøle/s/

John-Kristian Knudsen Dal/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 410 968
Leie	189 896
Parkeringsleie	55 330
Seksjonert lokale	85 704
Vaskeri	20 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 762 098

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Kapitalinnkalling	208 056
Nøkler	3 126
Skilt	8 264
Utleie	9 000
SUM ANDRE INNETEKTER	228 446

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-2 000
Arbeidsgiveravgift	-14 382
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 382

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 2024/2025 -100 000

SUM STYREHONORAR -100 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon -12 425

SUM REVISJONSHONORAR -12 425

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -1 018 042

Drift/vedlikehold VVS -4 634

Drift/vedlikehold elektro -32 308

Drift/vedlikehold brannsikring -2 198

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -12 996

Kostnader leiligheter, lokaler -2 023

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 072 201

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr -242 683

Renovasjonsgebyr -156 013

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -398 696

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -160 503

SUM ENERGI / FYRING -160 503

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container -750

Datautstyr -4 599

Annet driftsmateriale -2 712

Renhold ved firmaer -50 070

Andre driftskostnader -799

Trykksaker -240

Andre kontorkostnader -3 441

Porto -175

Kontingenter -3 500

Bank- og kortgebyr -3 069

Øreavrounding 0

Velferdskostnader -5 528

Tap på fordringer -139 463

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -214 346



NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	720
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 875
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	426
Andre renteinntekter	111
SUM FINANSINNTEKTER	19 132

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-280 893
Pantegjeldsrenter	-106 429
Pantegjeldsrenter	-209 205
SUM FINANSKOSTNADER	-596 527

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Solcellepanel	
Tilgang 2021	901 806
Avskrevet tidligere	-97 695
Avskrevet i år	-47 301
	756 810
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	756 810

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-47 301

NOTE 14

FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

RiksTV kr. 8299,-, Fremtind forsikring kr. 13.174,-	21 473
FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	21 473

NOTE 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger 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 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-8 789 743

Nedbetalt tidligere

4 717 797

Nedbetalt i år

83 087

-3 988 859

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-1 700 000

Nedbetalt tidligere

131 321

Nedbetalt i år

31 950

-1 536 729

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,95 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2023

-3 480 000

Nedbetalt tidligere

132 431

Nedbetalt i år

73 160

-3 274 409

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-8 799 997

NOTE 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger

-105

Manuelle utbetalinger

-400

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-505

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-17 20:15:33 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: OELQX-4EAUD-ELGTC-6NFMP-1BKYO-SAZVW



Vaktmesterleiligheten – oversikt over alternativer

Denne oversikten viser en forenklet sammenligning mellom salg og videre eie av vaktmesterleiligheten. Tallene er grove anslag og ment som illustrasjon, ikke som endelige beregninger.

Alternativ A – Selge vaktmesterleiligheten

Ved salg realiseres leiligheten til markedspris. Lån knyttet til leiligheten innfris, og eventuell skatt på gevinst betales av sameiet. Etter salget vil leiligheten bli en ordinær seksjon eid av ny eier, som bidrar til betaling av felleskostnader på linje med øvrige seksjoner.

- Antatt salgsverdi: ca. **5 000 000 kr**
- Skattepliktig gevinst (anslag): ca. **4,8 mill. kr** → skatt (22 %): ca. **1,05 mill. kr** (engangseffekt)
- Lån knyttet til leiligheten innfris: ca. **3,35 mill. kr**
- Sparte renteutgifter: ca. **220 000 kr per år** (varig effekt)
- Nye felleskostnader fra ny eier: ca. **5 278 kr per måned** ≈ **63 000 kr per år**
- Samlet forbedring for sameiet: ca. **280 000 kr per år**
- Redusert risiko: sameiet slipper vedlikehold, tomgang og renterisiko knyttet til leiligheten

Alternativ B – Beholde vaktmesterleiligheten

Ved videre eie mottar sameiet husleie fra leiligheten, men beholder samtidig lån, renteutgifter, vedlikeholdsansvar og risiko. Leiligheten bidrar ikke til betaling av felleskostnader.

- Årlig husleie: ca. **166 900 kr**
- Renteutgifter på lån: ca. **221 000 kr per år**
- Netto resultat før øvrige kostnader: ca. **-54 000 kr per år**
- Ingen innbetaling av felleskostnader fra leiligheten
- Sameiet bærer løpende risiko for vedlikehold, tomgang og renteendringer
- Lån på ca. **3,35 mill. kr** består

Forenklet sammenligning

	Beholde leiligheten	Selge leiligheten
Engangsskatt	0 kr	ca. 1,05 mill. kr
Årlig husleie	+ 166 900 kr	0 kr
Årlige renter	- 221 000 kr	0 kr
Netto årlig effekt (før vedlikehold)	- ca. 54 000 kr	+
Felleskostnader fra leiligheten	0 kr	ca. 63 000 kr/år
Samlet årlig effekt	Negativ	ca. + 280 000 kr
Risiko for sameiet	Høy	Lav

Kort oppsummering

Å beholde vaktmesterleiligheten innebærer ingen skatt nå, men gir løpende underskudd og risiko for sameiet. Salg medfører en høy engangsskatt, men gir lavere gjeld, lavere renter og en varig forbedring av sameiets økonomi.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26

Selskapsnummer: 7062 Selskapsnavn: SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B

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.