



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Kayadri Subramaiaam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2023             | 2022             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |      | 3 101 259        | 2 324 328        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>3 101 259</b> | <b>2 324 328</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                  |
| Lønnskostnad   |      |                  | 114 100          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 14 362           | 6 957            |
| Annen driftskostnad  |      | 2 758 134        | 2 391 930        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>2 772 496</b> | <b>2 512 987</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>328 763</b>   | <b>-188 659</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 52 883           | 46 135           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>52 883</b>    | <b>46 135</b>    |
| Annen finanskostnad  |      | 201 706          | 139 267          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>201 706</b>   | <b>139 267</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-148 823</b>  | <b>-93 132</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>179 940</b>   | <b>-281 791</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>179 940</b>   | <b>-281 791</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>179 940</b>   | <b>-281 791</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 179 940          | -281 791         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>179 940</b>   | <b>-281 791</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2023           | 2022          |
|---|------|----------------|---------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                |               |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                |               |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                |               |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0              | 0             |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                |               |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 36 576         | 13 914        |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 36 576         | 13 914        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                |               |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0              | 0             |
| Sum anleggsmidler   |      | 36 576         | 13 914        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                |               |
| <b>Varer</b>  |      |                |               |
| Sum varer   |      | 0              | 0             |
| <b>Fordringer</b>   |      |                |               |
| Andre fordringer  |      | 91 459         | 43 464        |
| Sum fordringer  |      | 91 459         | 43 464        |
| <b>Investeringer</b>  |      |                |               |
| Sum investeringer   |      | 0              | 0             |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                |               |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 56 571         | 3 637         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 56 571         | 3 637         |
| Sum omløpsmidler  |      | 148 030        | 47 101        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>184 606</b> | <b>61 015</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2023              | 2022              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <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>       |      |                   |                   |
| Udekket tap                       |      | 3 034 917         | 3 214 857         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-3 034 917</b> | <b>-3 214 857</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>-3 034 917</b> | <b>-3 214 857</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 2 865 511         | 2 899 652         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>2 865 511</b>  | <b>2 899 652</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>2 865 511</b>  | <b>2 899 652</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 21 242            | 100 624           |
| Leverandørgjeld                   |      | 243 771           | 225 306           |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 88 999            | 50 290            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>354 012</b>    | <b>376 220</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>3 219 523</b>  | <b>3 275 872</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>184 606</b>    | <b>61 015</b>     |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398486

#### 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Kayadri Subramaiam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 971 277 513  
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |             | 3 101 259        | 2 324 328        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>3 101 259</b> | <b>2 324 328</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                  |                  |
| Lønnskostnad   |             |                  | 114 100          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 14 362           | 6 957            |
| Annen driftskostnad  |             | 2 758 134        | 2 391 930        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>2 772 496</b> | <b>2 512 987</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>328 763</b>   | <b>-188 659</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |             | 52 883           | 46 135           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>52 883</b>    | <b>46 135</b>    |
| Annen finanskostnad  |             | 201 706          | 139 267          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>201 706</b>   | <b>139 267</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-148 823</b>  | <b>-93 132</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |             | <b>179 940</b>   | <b>-281 791</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>179 940</b>   | <b>-281 791</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>179 940</b>   | <b>-281 791</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 179 940          | -281 791         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>179 940</b>   | <b>-281 791</b>  |





|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Udekket tap                       | 3 034 917         | 3 214 857         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>-3 034 917</b> | <b>-3 214 857</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-3 034 917</b> | <b>-3 214 857</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| Langsiktig gjeld                  |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 2 865 511         | 2 899 652         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>2 865 511</b>  | <b>2 899 652</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>2 865 511</b>  | <b>2 899 652</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 21 242            | 100 624           |
| Leverandørgjeld                   | 243 771           | 225 306           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 88 999            | 50 290            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>354 012</b>    | <b>376 220</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>3 219 523</b>  | <b>3 275 872</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>184 606</b>    | <b>61 015</b>     |



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 23. april kl. 09:00 og lukker 28. april 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.

### 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.

### Analog stemmeseddel

Ved bruk av analog stemmeseddel leveres denne i styreleders postkasse innen fristen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Signere avtale overdragelse av fellesareal i kjeller under seksjon nr 12
7. Som følge av sak 6: Reseksjonering
8. Som følge av sak 6: Vedtektsendring
9. Vedtektsendring, samtykke til utleie av kjellerareal
10. Valg av tillitsvalgte

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Styreleder er valgt

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling  
Styret foreslår Claudia Tambusico og Karl Øyvind Brobakk som protokollvitner.

Forslag til vedtak  
Claudia Tambusico og Karl Øyvind Brobakk er valgt

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7092 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## 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 6

## Signere avtale overdragelse av fellesareal i kjeller under seksjon nr 12

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Overdragelse av fellesareal i kjeller under seksjon nr 12, markert «til s.12» i opprinnelig oppdelingsbegjæring, fra sameiet til eier av seksjon nr 12, ihht vedlagt avtale. Årsmøtet må godkjenne overdragelsen, og styret må gis fullmakt til å signere på avtalen og følge opp. Avtale vedlagt.

Styrets innstilling

Det nå foreslått en løsning der seksjonseier 12 formelt erverver boden/lageret i kjelleren som p.t. er tilknyttet hovedsesjonen, som en del av sin seksjon for et vederlag av kr. 70.000. Arealet vil fortsatt ha formål bod/lager (tilleggsareal) som ikke medfører endring i brøk.

Vederlaget er ikke relatert til salg eller eiendomsverdien, men noe seksjonseier og styret håper er en sum årsmøtet kan akseptere for å få avsluttet saken og unngå videre eskalering av saken.



Ytterligere rettsrunder vil medføre flere kostnader for begge parter og både seksjonseier og styret ønsker nå å legge saken død. Hverken seksjonseier eller sameiet er tjent med videre usikkerheter rundt dette arealet.

Styret anser følgelig dette som en fornuftig løsning for å legge en lang sak bak seg og ber årsmøte om å stemme for vedtaket.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner avtalen om overdragelse, og styret instrueres til å inngå vedlagte avtale med eier av seksjon nr. 12 og følge opp avtalen der det er nødvendig

#### Vedlegg

2. Vedlegg - 20240319 Andersen - Sørkedalsveien 5 - avtale v1.pdf

3. Plantegning kjeller.pdf

Sak 7

### Som følge av sak 6: Reseksjonering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Reseksjonering. Under forutsetning av at sameiet godkjenner overdragelsen (sak over) må sameiet også samtykke til reseksjonering av aktuelle areal under seksjon nr. 12. Arealet reseksjoneres som tilleggsareal til seksjonen. Ingen endring i sameiebrøk. Eier av seksjon 12 tar alle kostnader i tilknytning til reseksjoneringen i tråd med godkjent avtale. Om punkt 1 blir nedstemt faller de to tilhørende saker bort og kan ikke stemmes over.

#### Styrets innstilling

Det nå foreslått en løsning der seksjonseier 12 formelt erverver boden/lageret i kjelleren som p.t. er tilknyttet hovedsesjonen, som en del av sin seksjon for et vederlag av kr. 70.000. Arealet vil fortsatt ha formål bod/lager (tilleggsareal) som ikke medfører endring i brøk.

Vederlaget er ikke relatert til salg eller eiendomsverdien, men noe seksjonseier og styret håper er en sum årsmøtet kan akseptere for å få avsluttet saken og unngå videre eskalering av saken.

Ytterligere rettsrunder vil medføre flere kostnader for begge parter og både seksjonseier og styret ønsker nå å legge saken død. Hverken seksjonseier eller sameiet er tjent med videre usikkerheter rundt dette arealet.

Styret anser følgelig dette som en fornuftig løsning for å legge en lang sak bak seg og ber årsmøte om å stemme for vedtaket.

#### Forslag til vedtak

Sameiet godkjenner reseksjonering av lagerlokale under seksjon nr. 12, der arealet legges som tilleggsdel til seksjonen. Styret gis fullmakt til å signere på reseksjoneringssøknaden.



Sak 8

## Som følge av sak 6: Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtekter, under forutsetning av at avtale og reseksjonering blir godkjent, fjernes punkt. 3 (9) i vedtektene som omtaler aktuelle lokale.

### Styrets innstilling

Det nå foreslått en løsning der seksjonseier 12 formelt erverver boden/lageret i kjelleren som p.t. er tilknyttet hovedsesjonen, som en del av sin seksjon for et vederlag av kr. 70.000. Arealet vil fortsatt ha formål bod/lager (tilleggsareal) som ikke medfører endring i brøk.

Vederlaget er ikke relatert til salg eller eiendomsverdien, men noe seksjonseier og styret håper er en sum årsmøtet kan akseptere for å få avsluttet saken og unngå videre eskalering av saken.

Ytterligere rettsrunder vil medføre flere kostnader for begge parter og både seksjonseier og styret ønsker nå å legge saken død. Hverken seksjonseier eller sameiet er tjent med videre usikkerheter rundt dette arealet.

Styret anser følgelig dette som en fornuftig løsning for å legge en lang sak bak seg og ber årsmøte om å stemme for vedtaket.

### Forslag til vedtak

Punkt i 3 (9) i vedtektene endres slik at henvisningen til seksjon 12 og Oslo tingretts dom i saken fjernes

Sak 9

## Vedtektsendring, samtykke til utleie av kjellerareal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dag har vi 4-5 ledige kjellerboder som styret ønsker fullmakt til å leie ut til de som måtte trenge ekstra lagring.

Styret foreslår å tillegge følgende til vedtektene:

### 13-1 Utleie boder i kjeller

(1) Ledige boder kan leies ut ved behov.

### Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres med følgende: 13-1 Utleie boder i kjeller (1) Ledige boder kan leies ut ved behov.

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Claudia Tambuscio**  
Stiller som ny vara for avtroppende varamedlem William Tandberg
- **Ingvil Guldbrandsen**  
Gjenvalg



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                              |                     |
|-------------|------------------------------|---------------------|
| Leder       | Bendik Seierstad Kolstad     | Sofienberggata 25 A |
| Styremedlem | Karl Øyvind Kielland Brobakk | Sørkedalsveien 5 B  |
| Styremedlem | Odd-Eivind Fossheim Westin   | Sørkedalsveien 5 A  |
| Varamedlem  | Ingvild Gulbrandsen          | Sørkedalsveien 5 C  |
| Varamedlem  | William A Nagel Tandberg     | Sørkedalsveien 5 C  |

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [sorkdedalsveien5@styrerrommet.no](mailto:sorkdedalsveien5@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Sørkedalsveien 5

Sameiet består av 50 seksjoner.

Sameiet Sørkedalsveien 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277513, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

38 257

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Sørkedalsveien 5 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Etter ekstraordinært møte i juni 2023 ble et helt nytt styre satt inn. Dette første året har vi prioritert å gå over sameiets økonomi, leverandører, kommunikasjon med beboere og jobbet med en vedlikeholdsplan for bygget og fellesarealer. Det har vært utfordrende å sette seg inn i sameiets historikk med vedlikehold, vedtekter, dokumentasjon og strukturen rundt dette.

Noe av det vi har gjort kan summeres opp her:  
Styret har gjennomført 7 styremøter.

### Større vedlikeholdsprosjekter

- Nivåmåling av bygget
- Ny 4G sender for kommunikasjon til vaktentral i heisene.
- I forkant av møteinnkalling mottok styret en vedlikeholdsrapport fra OPAK som fortsatt er under styrebehandling. Rapporten avdekket behov for å gjennomføre prosjekter på fasade og soilrør innenfor henholdsvis en tre og femårs periode. Styret jobber med å lage en handlingsplan for å prioritere prosjektene og hvilken finansieringsmulighet vi har. Vi vil da publisere rapporten i sin helhet med vår anbefaling sammen med en innkalling til et beboermøte for å få tilbakemeldinger for hvordan dette skal budsjetteres og finansieres. Vi kommer med dette i løpet av sommeren.

### Avtaler

- Ny vaskeleverandør, Totality facility, fra 01.04.2024.
- Reforhandlet bygg forsikring fra KR 540.000 til KR 325.000
- Ny vaktimesteravtale, Facilitec, fra 01.09.2023
- Reforhandlet internettavtale fra 100/100 Mbps til 500/500 Mbps for samme pris
- Installert betalingsløsning «Air wallet» på vaskeriet.
- Ny rørlegger «Østfold rør» for drift og vedlikehold av bergvarmeanlegget og VVS.
- Næringsseksjoner er ikke lenger en del av sameiets renovasjonsløsning fra 01.01.23.
- Reforhandlet renter på lånet.
- Inngått avtale om kameraovervåking via Sikkerhetsgruppen AS.

### Dialog med beboere og seksjonseiere

- Styret har jobbet med dialog på Vibbo som ny offisiell kommunikasjonsplattform. Vi har hatt en økning på 40% i forhold til antall brukere juli. Husk å registrer leietakere på Vibbo.
- Det minnes om at utleie skal godkjennes av styret, og at husordensreglene kun tillater tidsbestemte utleiekontrakter.
- Styret delte ut optiske røykvarslere med levetid på 5 år til samtlige beboere og enkelte næringsseksjoner.
- Vi har fulgt opp flere naboklager.

### Nabovarsler

- Sporveien har sendt nabovarsel om rivning av murbygg nærmest T-banen samt endringer i forbindelse med nye T-banestasjonen. Se Vibbo for mer informasjon.



## Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

- Lekkasje i fasade ved Sørkedalsveien 5 C, 4/5 etg. Styret jobber med utredelse.
- Lekkasje fra gammel trykktank over oppgang i 5 B i januar.
- Tilbakeslag fra kloakk i kjeller i oktober.
- Mye problemer tilknyttet heisdører med vesentlig slitte hengsler. 1, etg. ble gått over i januar.

## Fremtidige planer:

- Gjennomgang av resterende heisdører de neste 2 årene.
- Vi har blitt orientert om at næringsseksjoner ikke er merket med H-nummer som følger en gammel ordning. Dette er noe som må oppdateres.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger på lånet.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 205 982.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av de ordinære felleskostnadene for bolig på 23 % fra 01.01.2024, samt 13 % økning av de ordinære felleskostnadene for næring fra 01.01.2024.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 358 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sørkedalsveien 5.

### Lån

Sameiet Sørkedalsveien 5 har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 23 % økning av de ordinære felleskostnadene for bolig fra 01.01.2024, samt 13 % økning av de ordinære felleskostnadene for næring fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SØRKDALSVIEIEN 5

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SØRKDALSVIEIEN 5.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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.

Penneo Dokumentnøkkel: AN8KG-QQXKM-XOGZY-46E03-CCSYI-QZNTV



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 Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AN8KG-QQXKM-XOGZY-46E03-CCSYI-QZNTV



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

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 3 088 599         | 2 324 328         | 2 669 000         | 3 135 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 12 660            | 0                 | 408 328           | 48 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>3 101 259</b>  | <b>2 324 328</b>  | <b>3 077 328</b>  | <b>3 183 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  |      | 0                 | -14 100           | -14 100           | -14 100           |
| Styrehonorar                       |      | 0                 | -100 000          | -100 000          | -100 000          |
| Avskrivninger                      | 11   | -14 362           | -6 957            | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -10 889           | -8 184            | -10 000           | -10 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -106 663          | -102 545          | -107 000          | -113 000          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -84 455           | -18 925           | -20 000           | -130 000          |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -426 915          | -328 081          | -215 000          | -358 000          |
| Forsikringer                       |      | -430 052          | -441 841          | -508 000          | -325 000          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -751 229          | -572 361          | -633 500          | -739 000          |
| Energi/fyring                      |      | -392 905          | -415 122          | -550 000          | -475 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -241 500          | -208 930          | -196 000          | -158 000          |
| Andre driftskostnader              | 9    | -313 528          | -295 941          | -234 650          | -224 400          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 772 496</b> | <b>-2 512 987</b> | <b>-2 588 250</b> | <b>-2 646 500</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>328 763</b>    | <b>-188 659</b>   | <b>489 078</b>    | <b>536 500</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 10   | 52 883            | 46 135            | 46 000            | 52 000            |
| Finanskostnader                    | 11   | -201 706          | -139 267          | -162 000          | -210 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-148 823</b>   | <b>-93 132</b>    | <b>-116 000</b>   | <b>-158 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>179 940</b>    | <b>-281 791</b>   | <b>373 078</b>    | <b>378 500</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | 0                 | -281 791          |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 179 940           | 0                 |                   |                   |



### BALANSE

|  | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                               |      |                   |                   |
| Andre varige driftsmidler                          | 12   | 36 576            | 13 914            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                           |      | <b>36 576</b>     | <b>13 914</b>     |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                                |      |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader                       |      | 28 056            | 2 455             |
| Forskuddsbetalte kostnader                         |      | 50 743            | 39 474            |
| Andre kortsiktige fordringer                       | 13   | 12 660            | 1 535             |
| Driftskonto OBOS-banken                            |      | 55 948            | -200 000          |
| Driftskonto OBOS-banken II                         |      | 0                 | 3 032             |
| Sparekonto OBOS-banken                             |      | 623               | 606               |
| Trukket kassekreditt (innvilget kr 200 000)        |      | 0                 | 200 000           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                            |      | <b>148 030</b>    | <b>47 101</b>     |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |      | <b>184 606</b>    | <b>61 015</b>     |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                        |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                 |      |                   |                   |
| Udekket tap  | 14   | -3 034 917        | -3 214 857        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                             |      | <b>-3 034 917</b> | <b>-3 214 857</b> |
| <b>GJELD</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                            |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån                            | 15   | 2 865 511         | 2 899 652         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>                        |      | <b>2 865 511</b>  | <b>2 899 652</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                            |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader                   |      | 88 999            | 50 290            |
| Leverandørgjeld                                    |      | 243 771           | 225 306           |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000) |      | 0                 | 99 686            |
| Påløpte renter                                     |      | 18 481            | 938               |
| Påløpte avdrag                                     |      | 2 761             | 0                 |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>                        |      | <b>354 012</b>    | <b>376 220</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>                    |      | <b>184 606</b>    | <b>61 015</b>     |
| Pantstillelse                                      |      | 0                 | 0                 |
| Garantiansvar                                      |      | 0                 | 0                 |



Oslo, 14.03.2024  
Styret i Sameiet Sørkedalsveien 5

Bendik Seierstad Kolstad /s/ Karl Øyvind Kielland Brobakk /s/ Odd-Eivind F. Westin /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

### ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 2 064 355        |
| Seksjonert lokale                    | 388 308          |
| Kapitalinnhenting                    | 343 614          |
| Kabel-TV                             | 155 454          |
| Internett                            | 72 150           |
| Kapitalinnkalling                    | 64 718           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>3 088 599</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Fellesvaskeri              | 12 660        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>12 660</b> |

**NOTE: 4**

Styret fått dekket bevertning, styreavslutning og gaver for kr 4 381, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 889.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Juridisk bistand                               | -68 750        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 820         |
| Nerdrums Opmaaling AS                          | -5 885         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-84 455</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -39 904         |
| Drift/vedlikehold VVS             | -100 235        |
| Drift/vedlikehold elektro         | -12 829         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -4 537          |
| Drift/vedlikehold heisanlegg      | -213 839        |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -34 562         |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg   | -20 423         |
| Kostnader dugnader                | -587            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-426 915</b> |

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -463 748        |
| Feieavgift                    | -5 228          |
| Renovasjonsavgift             | -282 253        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-751 229</b> |

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -5 306          |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -573            |
| Driftsmateriell                  | -6 392          |
| Lyspærer og sikringer            | -2 047          |
| Vaktmestertjenester              | -163 122        |
| Renhold ved firmaer              | -96 929         |
| Snørydding                       | -23 513         |
| Andre fremmede tjenester         | -488            |
| Kontor- og datarekvisita         | -1 224          |
| Trykksaker                       | -741            |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -4 381          |
| Porto                            | -678            |
| Kontingenter                     | -2 900          |
| Bank- og kortgebyr               | -3 290          |
| Velferdskostnader                | -1 945          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-313 528</b> |

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 587           |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 17            |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 185         |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 49 963        |
| Andre renteinntekter                          | 1 131         |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>52 883</b> |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken           | -193 568        |
| Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken | -2 000          |
| Renter på leverandørgjeld                      | -534            |
| Renter og provisjon på kassekreditt            | -5 604          |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                     | <b>-201 706</b> |

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |         |                |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Betalingsløsninger bank        |         |                |
| Tilgang 2023                   | 37 023  |                |
| Avskrevet i år                 | -7 405  |                |
|                                |         | 29 618         |
| Sykkelbod                      |         |                |
| Tilgang 2020                   | 34 785  |                |
| Avskrevet tidligere            | -20 871 |                |
| Avskrevet i år                 | -6 957  |                |
|                                |         | 6 957          |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |         | <b>36 575</b>  |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |         | <b>-14 362</b> |

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |  |               |
|---|--|---------------|
| Avsatt for fellesvaskeri 2023           |  | 12 660        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> |  | <b>12 660</b> |

**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 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 låne-

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**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 30 år.

|                                    |            |                   |
|------------------------------------|------------|-------------------|
| Opprinnelig 2022                   | -2 906 276 |                   |
| Nedbetalt tidligere                | 6 624      |                   |
| Nedbetalt i år                     | 34 141     |                   |
|                                    |            | -2 865 511        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> |            | <b>-2 865 511</b> |



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93084032. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Vaktmester

Sameiet Sørkedalsveien 5 har avtale om vaktmestertjeneste med Faclitec vaktmestertjenester som er på ukentlige besøk og fikser større og mindre ting,

### Større vedlikehold og rehabilitering

|              |  |  |
|--------------|--|--|
| 2023-2024    | Igangsatt arbeid for overvåkingskamera                       | Avtale med Sikkerhetsgruppen for oppsett av kameraovervåkning.   |
| 2023-2024    | Utdeling av røykvarslere til boligseksjoner                  | Røykvarslere med 5 års batteritid utlevert.  |
| 2023-2024    | Heisdører 1. etg.  | Fikset hengsler i 1. etg på alle heisene. Øvrig dører tas over tid.  |
| 2023-2024    | Koblet trykk-kar av varmesløyfe                              | Lekkasje i trykkbeholder på toppen av oppgangen i 5B. koblet av radiatorsløyfen. Demontering gjenstår.   |
| 2021 - 2021  | Kontroll VVS   | Alle rør fellesareal (varmt/kaldt vann, solilrør samt bunnledning)   |
| 2021 - 2021  | Kontroll av elektrisk anlegg                                 | Felles areal samt alle 50 sikringskap og el-tavlerom.  |
| 2019 - 2020  | Etablert bergvarme   | Ny energisentral etablert bergvarme<br>Ny elektrokjel<br>Alle vinduer næringsseksjoner, pusset/sparklet og malt<br>Puss og maling skader vegg oppgang A,B og C |
| 2018<br>2016 | Ny sirkulasjonspumpe til fyrrommet<br>Oppussing av toaletter | Toalettene i inngangspartiene oppgang A, B og C benyttes i hovedsak av næringsseksjonene. Toalettene har vært gamle, slitt og lite representative.             |



|             |  |  |
|-------------|--|--|
| 2016        | Vann/avløp                               | Våren 2015 gjennomførte Rørkontroll AS en omfattende kartlegging av kloakknettet hos oss. Videofilming av rørene gav en indikasjon på status. Kloakkrørene er originale fra byggeåret 1938, normal elde samt setninger (17 cm oppgang C) gjør at sameiet har noen utfordringer. Tette rør gjør at fyrrommet fylles med kloakk.<br>Prioritert tiltaksliste etter ovennevnte rørkontroll , svakeste punkt som ble kartlagt: 3 meter rør fra vegg, gjennom fortau og påkobling kommunalt nett. Her var rørene så dårlig, eller mangel på rør (rustet), at det bare var et tidsspørsmål før kollaps. Kollaps ville medført at vann og kloakk hadde stoppet opp inne i Sørkedalsveien 5!<br>Arbeidet ble utført oktober i år. |
| 2016        | Brannvern                                | Det er montert nye branndører nedgang kjeller oppgang A, B og C samt til teknisk rom.  |
| 2015        | Rørinspeksjon                            |  |
| 2015        | Nye heiser                               |  |
| 2014        | Drenering rundt hele bygget.             |  |
| 2014        | Montering av lysgrav i fortau ved oppgan |  |
| 2013        | Forprosjekt heisrehabilitering           | Forprosjekt heisrehabilitering   |
| 2013        | Avløpsrør                                | Gjennomspyling og videofilm av avløpsrør ved TT Teknikk  |
| 2013        | Fuget sprekker                           | Fuget igjen sprekker mellom Sørkedalsveien 3 og 5 og 5 A og 5 B  |
| 2013        | Nytt callinganlegg                       |  |
| 2012        | Utskifting av termostater                |  |
| 2012        | Vaskeri                                  | Oppgradering av vaskeriet og innføring av betalingssystem  |
| 2012        | Søppelområde                             | Oppføring av gjerde rundt søppelområde. Asfaltering av uteareal/søppelområde   |
| 2009        | Taktekking terrasse nord 6 etg.          |  |
| 2005        | Elektrisk anlegg                         | Det elektriske anlegget inkludert hver seksjon sitt sikringssskap skiftet  |
| 2005        | Omlagt tak                               |  |
| 2005        | Soilrør                                  | Kontroll og spyling av soil-/avløpsrør fra seksjoner til kommunale nett  |
| 2005        | Nytt nøkkelsystem                        |  |
| 2001 - 2002 | Fasaderehabilitering                     |  |
| 1990        | Vinduer                                  |  |



**Avtale  
om  
Erverv av fellesareal  
mellom**

- (i) **Sameiet Sørkedalsveien 5**, org. nr. 971 277 513 (heretter «Sameiet»); og
  - (ii) **Knut Andersen**, Messepromenaden 11, 0279 Oslo (heretter «Andersen»)
- enkeltvis og i fellesskap benevnt som en «Part» eller «Partene»

**1. Bakgrunn**

Andersen er eier av seksjon 12 i Sameiet. Oslo tingrett fastslo ved rettskraftig dom datert 20.6.2017 at seksjon 12 har en vederlagsfri, evigvarende og eksklusiv bruksrett til bod / lagerareal på fellesareal i Sameiets kjeller merket med «Til S. nr. 12» på seksjoneringsbegjæring av 1985 (heretter «Arealet», vedlagt).

Etter ikrafttredelse av ny eierseksjonslov har det vært uenighet mellom Sameiet og Andersen om betydningen av overgangsbestemmelsene til den nye eierseksjonsloven, nærmere bestemt hvorvidt seksjon 12 sin bruksrett opphører etter 30 år og eventuelt hvordan et slikt opphør i praksis ville bli gjennomført.

Partene er kommet til enighet om at det enkleste er at seksjon 12 erverver Arealet fra Sameiet, slik at arealet blir en del av seksjon 12 og seksjoneres som tilleggsdel.

Ved inngåelse av nærværende avtale («Avtalen») søker partene å regulere vilkårene for en overdragelse av Arealet.

**2. Overdragelse av fellesareal**

Seksjon 12 v/ Andersen erverver herved Arealet fra Sameiet, slik at Arealet inngår i bruksenheten til seksjon 12.

**3. Vederlag**

Som vederlag for Arealet, skal Andersen betale kr. 70 000 som fullt og endelig oppgjør til Sameiet. Oppgjør skal skje innen 14 dager etter bindende avtale er inngått, jfr. punkt 0 under. Oppgjør skjer til den konto angitt av Sameiet.

**4. Gjennomføring**

Overdragelsen anses som gjennomført straks bindende avtale er inngått og oppgjør har funnet sted iht. punkt 3 ovenfor.

**5. Reseksjonering**

Arealet skal seksjoneres som tilleggsareal til seksjon 12.

Ved reseksjonering skal seksjon 12 sin eierbrøk forbli uendret, da Arealet er utjenlig til permanent opphold og har offentligrettslig status som bod/lager. Sameiet er kjent med Arealets bruk ved inngåelsen av Avtalen.



Seksjon 12 skal utarbeide alle nødvendige dokumenter for reseksjonering og bære alle kostnader ved reseksjonering. Eier av seksjon 12 er selv ansvarlig for å imøtekomme eventuelle offentligrettslige krav i forbindelse med reseksjoneringen.

Sameiet og dets styre skal foreta enhver handling nødvendig for å gjennomføre reseksjonering. Eier av seksjon nr. 12 plikter tilsvarende å foreta enhver handling nødvendig for å få gjennomført reseksjoneringen av Arealet. Søknad om reseksjonering signeres av partene samtidig med denne avtalen, og søknaden tas inn som et vedlegg.

**6. Omkostninger**

Med de unntak som fremgår ovenfor, skal hver av Partene dekke sine egne omkostninger ved inngåelsen av Avtalen.

**7. Godkjenning av årsmøtet**

Avtalens gyldighet er betinget av at Sameiets årsmøte i 2024 godkjenner Avtalen og reseksjonering av Arealet i samsvar med de flertallskrav som fremgår av eierseksjonsloven.

**8. Øvrig**

Eier av seksjon 12 plikter å opplyse om denne avtalen i forbindelse med et salg av seksjonen dersom overtagelse skjer før reseksjoneringen er gjennomført. Plikten til å reseksjonere arealet ihht til denne avtalen overføres til den som til enhver tid gjelder seksjon nr. 12.

**9. Partenes signaturer**

Ved sine signaturer erklærer Partene Avtalen for inngått.

Oslo, 20. mars 2024

**For Sameiet**

\_\_\_\_\_  
Bendik Seierstad Kolstad  
Styrets leder

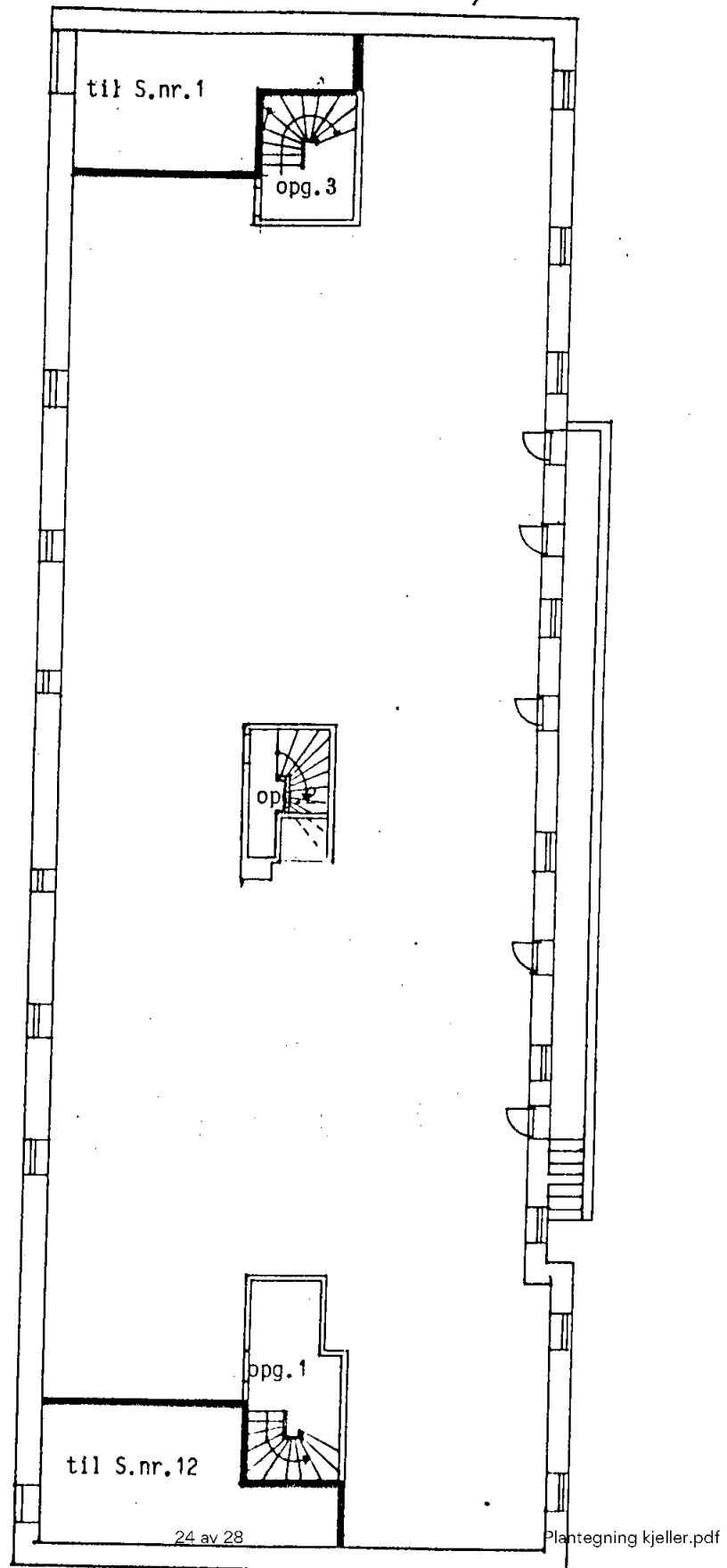
\_\_\_\_\_  
Karl Øyvind Kielland Brobakk  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Odd-Eivind Fossheim Westin  
Styremedlem

**For Kjøper**

\_\_\_\_\_  
Knut Andersen

*Vedlegg: Søknad om reseksjonering*



Sørkedalsveien 5  
G.nr. 38, b.nr. 257, Oslo  
kjeller

Vedlegg 3



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 23.04.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.24

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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                                     |
| <p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Claudia Tambusico og Karl Øyvind Brobakk er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>               |



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Signere avtale overdragelse av fellesareal i kjeller under seksjon nr 12**

Årsmøtet godkjenner avtalen om overdragelse, og styret instrueres til å inngå vedlagte avtale med eier av seksjon nr. 12 og følge opp avtalen der det er nødvendig

- For  
 Mot

**Sak 7 Som følge av sak 6: Reseksjonering**

Sameiet godkjenner reseksjonering av lagerlokale under seksjon nr. 12, der arealet legges som tilleggsdel til seksjonen. Styret gis fullmakt til å signere på reseksjoneringssøknaden.

- For  
 Mot

**Sak 8 Som følge av sak 6: Vedtektsendring**

Punkt i 3 (9) i vedtektene endres slik at henvisningen til seksjon 12 og Oslo tingretts dom i saken fjernes

- For  
 Mot

**Sak 9 Vedtektsendring, samtykke til utleie av kjellerareal**

Vedtektene oppdateres med følgende: 13-1 Utleie boder i kjeller (1) Ledige boder kan leies ut ved behov.

- For  
 Mot



Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Claudia Tambuscio

Ingvil Gulbrandsen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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