



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Srija Nagendrarasa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 222 855	2 811 975
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 222 855</b>	<b>2 811 975</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 957	6 957
Annen driftskostnad		2 307 742	1 737 573
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 428 799</b>	<b>1 854 630</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-205 944</b>	<b>957 345</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 485	35 338
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 485</b>	<b>35 338</b>
Annen finanskostnad		109 832	130 634
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>109 832</b>	<b>130 634</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-67 347</b>	<b>-95 296</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-273 291</b>	<b>862 049</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-273 291</b>	<b>862 049</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-273 291</b>	<b>862 049</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-273 291</b>	<b>862 049</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-273 291	862 049
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-273 291</b>	<b>862 049</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		20 871	27 828
Sum varige driftsmidler		20 871	27 828
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 871	27 828
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		39 700	72 276
Sum fordringer		39 700	72 276
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		199 729	662 327
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		199 729	662 327
Sum omløpsmidler		239 429	734 603
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>260 300</b>	<b>762 431</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		2 933 066	2 659 775
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 933 066</b>	<b>-2 659 775</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 933 066</b>	<b>-2 659 775</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 980 247	3 272 036
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 980 247</b>	<b>3 272 036</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 980 247</b>	<b>3 272 036</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		596	616
Leverandørgjeld		191 171	123 635
Annen kortsiktig gjeld		21 352	25 919
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>213 119</b>	<b>150 170</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 193 366</b>	<b>3 422 206</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>260 300</b>	<b>762 431</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281807

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Srija Nagendrarasa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 971 277 513  
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 222 855	2 811 975
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 222 855</b>	<b>2 811 975</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 957	6 957
Annen driftskostnad		2 307 742	1 737 573
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 428 799</b>	<b>1 854 630</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-205 944</b>	<b>957 345</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 485	35 338
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 485</b>	<b>35 338</b>
Annen finanskostnad		109 832	130 634
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>109 832</b>	<b>130 634</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-67 347</b>	<b>-95 296</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-273 291</b>	<b>862 049</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-273 291</b>	<b>862 049</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-273 291</b>	<b>862 049</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-273 291</b>	<b>862 049</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-273 291	862 049
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-273 291</b>	<b>862 049</b>



Organisasjonsnr: 971 277 513  
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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			
Sum varige driftsmidler		20 871	27 828
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		20 871	27 828
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		39 700	72 276
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		199 729	662 327
Sum omløpsmidler		239 429	734 603
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>260 300</b>	<b>762 431</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	2 933 066	2 659 775
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 933 066</b>	<b>-2 659 775</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 933 066</b>	<b>-2 659 775</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 980 247	3 272 036
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 980 247</b>	<b>3 272 036</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 980 247</b>	<b>3 272 036</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	596	616
Leverandørgjeld	191 171	123 635
Annen kortsiktig gjeld	21 352	25 919
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>213 119</b>	<b>150 170</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 193 366</b>	<b>3 422 206</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>260 300</b>	<b>762 431</b>



Organisasjonsnr: 971 277 513  
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Sameiet Sørkedalsveien 5

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2022

Selskapsnummer: 7092





## 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 27. april kl. 09:00 og lukker 30. 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 avgi 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.

### Stemmeseddel

Dersom du ikke ønsker eller har anledning til å avgi din stemme digitalt, må du levere eller sende stemmeseddelen til styret på e-post [sorkedalsveien5@styrommet.no](mailto:sorkedalsveien5@styrommet.no) eller i styrepostkassen.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Ny betalingsløsning sameiets fellesvaskeri
6. Nye postkasser
7. Nye inngangsparti
8. Omgjøring av årsmøtevedtak i 2021
9. Forutsatt "ikke vedtatt" sak 8 - Omgjøring av årsmøtevedtak i 2021 - rettslig behandling i Forlikrådet
10. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,  
Styret i Sameiet Sørkedalsveien 5



Sak 1

## **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 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Britt Paulsen er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets resultat av egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf



Sak 4

## 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 5

## Ny betalingsløsning sameiets fellesvaskeri

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tidligere kunne beboerne i sameie benytte vaskemaskinene og tørketrommel mot en hyggelig avgift. Det ble benyttet egne vaskekort som måtte fylles opp med ønsket beløp - kortene ble fylt opp på en egen ladestasjon tilknyttet en PC og kun kontant betaling. Ladestasjonen ble for en tid tilbake ødelagt, og styret så det ikke hensiktsmessig å gå til innkjøp av en ny. Dette medførte at vask og tørk i en lengre periode har vært et gratis tilbud til de som benytter fellesvaskeriet. I perioden er det registrert økt aktivitet i vaskeriet. Styret har innhentet pristilbud på en ny betalingsterminal - vask og tørk kan betales med Visakort og Mastercard. Ferdig installert kr. 15.000.- inkludert mva - levert av DSI systemer AS, som tidligere har levert maskiner og dagens betalingssystem. Et forsiktig overslag etter denne investeringen, vil kunne gi sameiet inntekter på kr. 47.000.- pr år (kr. 30.- pr. vask og tørk).

### Forslag til vedtak

Styret går til innkjøp av ny betalingsterminal og pris settes til kr. 30.- for å benytte vaskemaskin og tørketrommel.



Sak 6

## Nye postkasser

**Forslag fremmet av:**

William Tandberg

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Postkassene begynner å bli gamle og slitte.

**Styrets innstilling**

Styret har gjort en innsats for å få på plass en enhetlig merking av postkassene. I løpet av et år er det stor aktivitet med tanke på inn/utflytting. For 2021 er det registrert 26 beboere som har flyttet ut og tilsvarende 25 har flyttet inn. Dette krever at styret må bli flinkere til å følge opp merking av postkassene ved innflytting. Postkassene er i tillegg slitte og trenger en oppgradering.

Styret har innhentet 2 pristilbud på nye postkasser oppgang A, B og C - priser fra kr. 144.000.- til kr. 162.000.- inkludert mva

Rehabilitering, pussing og maling, av dagens postkasser samt enhetlig skilting, vil koste inntil kr. 15.000.- inkludert mva. Resultatet vil fremstå som representativt. Utifra en total økonomisk vurdering, kan ikke styret anbefale innkjøp av nye postkasser. Styret foreslår rehabilitering av dagens postkasser

**Forslag til vedtak**

Bytte ut de gamle postkassene for å gjøre sikkerheten bedre og løfte førsteinntrykket i felles inngangsparti.

Sak 7

## Nye inngangsparti

**Forslag fremmet av:**

William Tandberg

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Inngangspartiet (dørene) er flotte men gamle. Låsemekanismen oppe og nede er så løse at du eksempelvis i 5C kan åpne en låst dør med et hardt skulderdytt.



## **Styrets innstilling**

Sørkedalsveien 5 står på Byantikvarens "gul liste" som medfører strenge begrensninger i endringer på fasade.

Originale inngangsdører kan rehabiliteres.

Dersom forslaget får flertall vil styret innhente pristilbud på rehabilitering av inngangsdører.

## **Forslag til vedtak**

Restaurere eller oppgradere inngangsparti / dører for å bedre sikkerheten og bevare en god standard i et gammelt bygg.

Sak 8

## **Omgjøring av årsmøtevedtak i 2021**

### **Forslag fremmet av:**

Knut Andersen

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **Bakgrunn**

Undertegnede Knut Andersen – eier av seksjon 12/butikk «I services» -rapporterte inn 2020 vannskade fra brukket fellesrør i bygget. Butikken fikk ikke reparert vannskaden før lenge etterpå og fikk mange produkter ødelagt i underetasje. Varmeaggregat sto på i butikken i flere måneder og forstyrret virksomheten.

Leietager ville si opp leiekontrakten hvis han ikke fikk kompensasjon og jeg forhandlet frem en erstatning på 25.000 kr og ba han trekke det fra på leiebetalingen i fremtiden.

Jeg mente at dette var en sameiesak og meldte kravet til styret som nektet å betale med henvisning til Forsikringsselskap og lovverket. Jeg har etterlyst korrespondansen med Forsikringsselskapet og forståelsen av lovverket.

Da resultatene uteble sendte jeg saken til Årsmøtet 2021 og krevde erstatning for følgeskader. Men styret valgte å endre på forslagsteksten til først å avgjøre om jeg hadde krav på dette og så et EGET tilleggsforslag om at kravforslaget mitt IKKE hørte hjemme på et årsmøte!!!!

Resultatet ble at årsmøte ga meg medhold i at jeg hadde krav på erstatning, men styret fikk medhold i at forslaget ikke hørte hjemme på et årsmøte, fordi jeg ikke hadde



krav på tap av leieinntekt, som loven sier. Dette er jeg ikke enig i, fordi dette er krav om erstatning. Leietager har ikke flyttet og jeg har ikke tapt noen leie, «bare» ikke fått erstatning fra styret om å dekke reelle krav fra leietager pga vannskader. Det har aldri vært klaget på beløpet fra styret.

Jeg har forsøkt å få svar på spørsmålene mine til styret i lang tid og ikke lykkedes med det. Jeg har nå valgt å sende dette til rettslig behandling. Forlikrådet – som er første instans – har ikke fastsatt dato.

Jeg mener å ha krav på erstatningen som Årsmøtet 2021 har gitt meg og mener at styret ikke kan pålegge årsmøtet å ta stilling til om Eierseksjonsloven gjelder eller ikke. Dette er en sak for rettsvesenet og styret skulle da selv tatt dette opp senere. Derimot er vedtektene og også lovverket klare på at vedlikehold av fellesarealer og utstyr som vannrør er et Sameieansvar og forsikringen til sameiet skal dekke skader hos sameierne.

Jeg ønsker at årsmøtet skal ta stilling til følgende:

Skal seksjon 12 få dekket sitt erstatningskrav om 25.000 kr som er forårsaket av vannskader fra felles røropplegg som sameiet har ansvar for?

SVAR: Ja eller Nei ( Dette svarte årsmøte ja til i 2021).

Hvis Ja, er saken opp og avgjort. Styret må eventuelt SELV da – for egen regning og risiko - ta saken videre i rettssystemet .

### **Styrets innstilling**

Saken ble fremmet på sameiermøtet og det ble flertall for at dette ikke var en sak. Saken fremmes nå på nytt, "pyntet" med nye faktafeil (se side 8 - Fakta feil).

Sameiet har også mottatt forliksklage fra Forlikrådet i Oslo Avd. 3 fremsatt av seksjonseier seksjon 12. Saken er under behandling i Forlikrådet. Tilsvar sendt fra styret 4.oktober 2021.

Fakta feil:

1).Styreleder meldte fra om vannskade fellesareal i kjeller A til Gjensidige forsikring 30. juli 2019 (det var ikke seksjonseier seksjon 12 som meldte saken til forsikringsselskapet slik han påstår – det var ikke vannskade inne i butikklokalet).

2).Varmeaggregat ble utplassert der vannskaden var, fellesareal i kjeller A (det var aldri varmeaggregat inne i butikklokalet slik seksjonseier seksjon 12 påstår – var aldri behov for det da det ikke var vannskade inne i butikklokalet men i kjelleren)



3) I en uttalelse fra Gjensidige forsikring:» Fått tilbakemelding fra Polygon AS om at det på ingen måte har vært noen merkbar lukt som gir fritak i leie. Kravet avvises» E-post av 21. september 2020.

4) I alle andre forsikrings saker der sameiet har vært involvert, har tap av leieinntekter, etter en vurdering av Gjensidige forsikring, inngått som en del av det totale forsikringsoppjøret

Styret har vurdert denne saken, og konkludert med at det ikke er rettslig grunnlag for at sameiet skal yte aktuelle seksjonseier erstatning for tapte leieinntekter. Styret er enig i at soilrør er innenfor sameiets vedlikeholdsansvar. Det er videre sameiets plikt å sørge for å utbedre skader på fellesareal og seksjonene med normalt inventar, og erstatte tap som blir påført seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet har bygningsforsikring som dekker eventuelle skader som påføres sameiets eiendom og/eller seksjonene som følge av skader eller feil som ligger til sameiets ansvar. Det er forsikrings selskapet som følger opp innmeldte skadesaker, og sørger for utbedring.

Styret vurderer det imidlertid slik at den aktuelle lekkasje ikke tilsier at sameiet er ansvarlig for indirekte tap en seksjonseier måtte ha. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap. Seksjonseier har selv valgt å gi fritak for en månedsleie for sin leietaker. Denne kompensasjonen er en følge av kontrakt mellom seksjonseier og leietaker. Denne kontrakten regulerer ikke forholdet mellom seksjonseier og sameiet.

Videre har takstmann konkludert med at det ikke har vært luktplager i tilknytning til lekkasjen på soilrøret i dette tilfellet. Forsikrings selskapet har dermed avvist erstatning i forbindelse med leietap, og styret har også landet på denne konklusjonen i relasjon til sameiets erstatningsansvar gjengitt over.

Styrets innstilling er, som til sameiermøtet 2021, dermed at sameiet ikke er pliktig til å utbetale erstatning for seksjonseiers leietap.

### **Forslag til vedtak**

Seksjon 12 får dekket sitt erstatningskrav om 25.000 kr som er forårsaket av vannskader fra felles røropplegg som sameiet har ansvar for



Sak 9

**Forutsatt "ikke vedtatt" sak 8 - Omgjøring av årsmøtevedtak i 2021  
- rettslig behandling i Forlikrådet**

**Forslag fremmet av:**

Knut Andersen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Hvis Nei(sak 8), så vil seksjon 12 ta dette til rettslig behandling i Forlikrådet ( noe som allerede er gjort) og om nødvendig gå videre til Tingretten.

Vil årsmøtet idag da ta denne risiko å tape saken - som også inkluderer saksomkostninger- i begge rettsinstanser?

SVAR: Ja eller Nei.

Ved JA, vil saken fortsette til rettsbehandling. Ved Nei vil forslaget 1 til Seksjon 12 godkjennes og erstatning utbetales.

**Styrets innstilling**

Forslagsstiller har ikke anledning til å fremme forslag som gjør at årsmøte ikke får anledning til å stemme i mot saken i sin helhet.

Sak om utbetaling av erstatning er allerede behandlet i sak 8. Dersom sak 8 ikke blir vedtatt vil dermed ikke konsekvensen av å stemme mot på sak 9 medføre at erstatningsbeløpet blir utbetalt til seksjonseier.

**Forslag til vedtak**

Vil årsmøtet idag da ta denne risiko å tape saken - som også inkluderer saksomkostninger- i begge rettsinstanser?



Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder for 2 år

Kandidat: Odd Arvid Tryti Haga - Oppgang B

Valg av styremedlemmer for 2 år

Kandidater: Alexander Ngo - Næring

Bilal Abd Alkhalek - Næring

Valg av varamedlemmer

Kandidater: Jan Leangen - Oppgang B

Eva Søberg - Oppgang B

William Tandberg - Oppgang C

Hans-Ottar Verlo

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Odd Arvid Tryti Haga

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Ngo
- Bilal Abd Alkhalek

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Søberg



- Hans-Ottar Verlo
- Jan Leangen
- William Tandberg



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Odd Arvid Tryti Haga	Sørkedalsveien 5 B
Styremedlem	Jan Leangen	Sørkedalsveien 5 B
Styremedlem	Britt Nina Paulsen	Sørkedalsveien 5 C
Varamedlem	Bilal Alkhalek	Gardeveien 2 C
Varamedlem	Alexander Ngo	Høyenhallveien 76

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### 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 med følgende adresse:

Sørkedalsveien 5

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret arbeider hardt og målrettet med å forvalte vår kjære 74 år gamle bygård – ta vare på det vi har og ta i bruk fremtidens løsninger!

-Prosjekt bergvarme (PB). Ny energi sentral ble operativ 15.01.2020 – etter en innkjøringsperiode ble prosjektet terminert 03.02.2020. Grunnforholdene var utfordrende. Det måtte bores 12 forsøk før 5 brønner ble godkjent.

Sameiet har 5 brønner (hver 400 m dype) i bakgården som er energikilde til den nye energisentralen vår.

I første driftsår 2020 (11 måneder) sparte sameiet kr.410.000.-

For driftsår 2021 har sameiet spart kr. 854.000.- Dette som følge av høye strømpriser gjennom store deler av 2021.

Strømmen som sameiet bruker:

2020 – kr 252.231 for 2021 kr. 531.008.-. Til tross for ny energi sentral har sameiet fått doblet sine utgifter til strøm. Dette samt økning i kommunale avgifter, høyere forsikringspremie «spiser» opp fordelene ved ny energi sentral.

Et eksempel: Hadde sameiet vært koblet på fjernvarme fra FORTUM (liten gevinst i forhold til å fyre med strøm (elektrokjel)) måtte hver seksjonseier i sameiet betale inn 4 måneder ekstra fellesutgifter i 2021!

Ikke rart at sameiet måtte gjennomføre ekstraordinært sameiermøte august 2020 samt ekstra-ekstraordinært sameiermøte i september 2020 for å «berømme» styret for å tenke fremtidsrettet og vise takknemlighet for innsatsen med å få ny energi sentral (bergvarme) på plass til store fordeler for sameiet i dag og i årene fremover!

-Minner om setnings-skader Sørkedalsveien 5 ble påført som følge av utbyggingen av Nye major, Sørkedalsveien 7,9 og 11.

Ustabile grunnforhold gjorde at gården sank. Sameiet hadde en pågående rettsak gående i 8 år. Avsluttet 2016. Nivelleringsmålinger (stabiliteten til gården målt opp mot nabo gårder ikke påvirket av utbyggingen) ble gjort frem til 2017.

Sommeren 2020 valgte styret å gjennomføre en kontroll av grunnforholdene, ninivelleringsmåling. Resultatet var bekymringsfullt. Forventet ustabilitet i grunnforholdene 1-3 mm pr år. Sørkedalsveien 5 har målte endringer på 22 mm siste 3 år. Styret følger opp saken. Om noen få år får vi Fornebu banen i "bakgården".

Nye målinger sommeren 2021 viser at grunnforholdene har stabilisert seg. Nye målinger gjennomføres sommeren 2022

- Sameiet har mottatt forliksklage fra Forlikrådet i Oslo Avd.3 fremmet av seksjonseier seksjon 12 – tilsvar ble utarbeidet og sendt Forlikrådet 4. oktober 2021. Saken ble også fremmet på sameiermøte 2021 og flertallet stemte for at dette ikke var en sak. Omhandler kompensasjon av husleie. Saken fremmes på nytt på årets sameiermøte.

-Begjæring av tvangssalg fast eiendom – Oslo tingrett. Sameiet ved Hammersborg inkasso AS har oversendt begjæringen som følge av manglende innbetaling av fellesutgifter – seksjon i sameiet

-Styret har administrert og gjennomført digitalt sameiermøte 28 juni til 1. juli 2021

- Gjennomført 3 styremøter, samt utallige telefonmøter og «walk and talk».

- Mottatt og besvart 1138 e-poster til [sorkedalsveien5@styrerommet.no](mailto:sorkedalsveien5@styrerommet.no)

- 5 heisstopp med tilkalling av KONE heis AS

- «Informasjon fra styret» sendt ut 2 ganger – e-post til seksjonseiere samt oppslag i inngangspartiene.

- Flagg montert over inngangspartiet A, B og C. Mange positive tilbakemeldinger på at sameiet «flagger».

-Dialog med «Fornehubanen», styret har varslet om brønnene våre i bakgård (400 meter dybde hver) for å unngå å komme i konflikt med en eventuell underjordisk t-bane tunnel.



- Sameiets Husordensregler har som intensjon at mennesker som bor tett sammen, tar hensyn til hverandre. Dette viser seg å være vanskelig i praksis. Styret har også i 2021 brukt unødvendig mye tid på at gården vår skal være et godt sted å være for alle.
- Det er sendt ut 11 advarsler vedrørende fest bråk og støyende oppussing.
- Utstrakt informasjonsvirksomhet i forbindelse med salg av bolig/nærings seksjoner - eiendomsmeglere, taksering og potensielle kjøpere ringer, sender e-post
- 4 forsikringsaker meldt til Gjensidige forsikring
- Styret har etablert ny side på facebook (FB) – «Nye sameiet Sørkedalsveien 5» - det anbefales at dere følger oss på FB. Nyttig informasjon om «livet» i gården
- 1. januar var det registrert 123 beboere i gården.
- HMS-runder gjennomført i samarbeid med vaktmester.
- Styret har lagt prestisje i at søppel- og sykkel området skal være rent og pent. Sommeren 2021 ble det ikke observert mus eller rotter i området. Dette problemet var en utfordring sommeren 2020
- Elektro Sivert har gjennomført omfattende kontroll av det elektriske anlegget – fellesareal – alle 50 sikringsskap og el-tavlerom. Omfattende rapport mottatt og gjennomgått
- Rørleggersentralen(RS) som sameiet har inngått rammeavtale med, har gjennomført kontroll av VVS –fellesareal (rør for varmt/kaldt vann og soilrør) samt bunnledning. Utfyllende rapport mottatt og gjennomgått.
- Faktura behandling – kontroll og attestasjon.
- Samarbeidsmøter med våre naboer i Sørkedalsveien 1 og 3.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 222 855 og er i tråd med budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 428 799.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak de høye strømprisene og dermed en dobling av energi/fyringskostnader fra 2020.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 273 291 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 26 310.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 168 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 54 625. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 16 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 2022.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sørkedalsveien 5

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sørkedalsveien 5.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgis 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q6ZAP-A3OX5-PHP6D-B7SPN-4WCX0-1VK3U



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 222 820	2 222 820	2 222 900	2 324 000
Andre inntekter	3	35	589 155	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 222 855</b>	<b>2 811 975</b>	<b>2 222 900</b>	<b>2 324 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-6 957	-6 957	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 150	-11 441	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-99 655	-96 895	-100 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-35 688	-21 713	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-351 026	-101 602	-150 000	-168 000
Forsikringer		-387 217	-319 038	-351 000	-425 000
Kommunale avgifter	9	-531 008	-526 264	-493 000	-551 000
Energi/fyring		-503 513	-252 231	-250 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 880	-192 691	-200 000	-197 000
Andre driftskostnader	10	-194 604	-215 698	-302 550	-210 050
				<b>-1 984</b>	
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 428 799</b>	<b>-1 854 630</b>	<b>650</b>	<b>-2 090 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-205 944</b>	<b>957 345</b>	<b>238 250</b>	<b>233 850</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	42 485	35 338	0	42 000
Finanskostnader	12	-109 832	-130 634	-109 000	-105 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-67 347</b>	<b>-95 296</b>	<b>-109 000</b>	<b>-63 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-273 291</b>	<b>862 049</b>	<b>129 250</b>	<b>170 850</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	862 049		
Udekket tap		-273 291	0		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	20 871	27 828
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 871</b>	<b>27 828</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 651	20 633
Forskuddsbetalte kostnader		31 832	30 706
Andre kortsiktige fordringer	14	6 217	20 937
Driftskonto OBOS-banken		192 763	661 315
Driftskonto OBOS-banken II		6 365	413
Sparekonto OBOS-banken		601	600
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>239 429</b>	<b>734 603</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>260 300</b>	<b>762 431</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-2 933 066	-2 659 775
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 933 066</b>	<b>-2 659 775</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 980 247	3 272 036
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 980 247</b>	<b>3 272 036</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 352	25 919
Leverandørgjeld		191 171	123 635
Påløpte renter		596	616
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>213 119</b>	<b>150 170</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>260 300</b>	<b>762 431</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			



Oslo, 25.03.2022  
Styret i Sameiet Sørkedalsveien 5

Odd Arvid Tryti Haga /S/

Jan Leangen /S/

Britt Nina Paulsen /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 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 707 336
Seksjonert lokale	321 564
Kabel-tv	121 920
Internett	72 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 222 820</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>35</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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 2020/2021, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket mat til styremøte for kr 2 500, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 150.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 938
Nerdrums Opmaaling AS	-6 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 688</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-102 053
Drift/vedlikehold VVS	-61 463
Drift/vedlikehold elektro	-13 650
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 925
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 533
Drift/vedlikehold brannsikring	-269
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 133
Egenandel forsikring	-40 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-351 026</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-322 873
Feieavgift	-8 764
Renovasjonsavgift	-199 371
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-531 008</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-770
Driftsmateriell	-857
Lyspærer og sikringer	-5 114
Vaktmestertjenester	-96 432
Renhold ved firmaer	-71 925
Kontor- og datarekvisita	-4 894
Trykksaker	-1 720
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	-1 622
Porto	-2 265
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 104
Velferdskostnader	-1 351
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-194 604</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 039
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 445
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>42 485</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 332
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-90 471
Renter på leverandørgjeld	-29
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-109 832</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykelbod	
Tilgang 2020	34 785
Avskrevet tidligere	-6 957
Avskrevet i år	-6 957
	20 871
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>20 871</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-6 957****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ikke dokumenterte kortkjøp.	6 217
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 217</b>

**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. opptaket 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**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015		-1 266 666
Nedbetalt tidligere	623 437	
Nedbetalt i år	219 866	
		-423 363

**OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-2 700	
	000	
Nedbetalt tidligere	71 193	
Nedbetalt i år	71 923	
		-2 556 884
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 980 247</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Henvendelser til styret bes sendes til [sorkedalsveien5@styrerommet.no](mailto:sorkedalsveien5@styrerommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Sameiet Sørkedalsveien 5 har avtale om vaktmestertjeneste med Volvat Vaktmestertjenester. Odd Arvid Haga har gjennom sitt foretak påtatt seg vaktmesteroppgaver i sameiet og utfører sine oppgaver i henhold til stillingsbeskrivelse.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos styret. Kun eier kan bestille. Bestilte nøkler hentes i Neuberggata 21.

### Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren i oppgang B og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 65011417. 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er



sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Kontroll VVS	Alle rør fellesareal (varmt/kaldt vann, solilrør samt bunnledning)
2021	Kontroll av elektrisk anlegg	Felles areal samt alle 50 sikringssskap og el-tavlerom.
2019 - 2020	Etablert bergvarme	Ny energisentral etablert – bergvarme Ny elektrokjel Alle vinduer næringsseksjoner, pusset/sparklet og malt Puss og maling skader vegg oppgang A,B og C
2018 2016	Ny sirkulasjonspumpe til fyrrommet 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 kloaknettet 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. 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! Arbeidet ble utført oktober i år.
2016	Brannvern	Det er montert nye branndører nedgang kjeller oppgang A, B og C samt til teknisk rom.
2016	Brannvern	Montering av branndører nedgang kjeller A, B og C samt 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	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 sikringsskap skiftet
2005	Omlagt tak	
2005	Soilrør	Kontroll og spyling av soil-/avløpsrør fra seksjoner til kommunale nett
2005	Nytt nøkkelsystem	
2001 - 2002	Fasaderehabilitering	



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 27.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 30.04.22

**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 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Britt Paulsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

For

Mot

**Sak 5 Ny betalingsløsning sameiets fellesvaskeri**

Styret går til innkjøp av ny betalingsterminal og pris settes til kr. 30.- for å benytte vaskemaskin og tørketrommel.

For

Mot

**Sak 6 Nye postkasser**

Bytte ut de gamle postkassene for å gjøre sikkerheten bedre og løfte førsteintrykket i felles inngangsparti.

For

Mot

**Sak 7 Nye inngangsparti**

Restaurere eller oppgradere inngangsparti / dører for å bedre sikkerheten og bevare en god standard i et gammelt bygg.

For

Mot

**Sak 8 Omgjøring av årsmøtevedtak i 2021**

Seksjon 12 får dekket sitt erstatningskrav om 25.000 kr som er forårsaket av vannskader fra felles røropplegg som sameiet har ansvar for

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Forutsatt "ikke vedtatt" sak 8 - Omgjøring av årsmøtevedtak i 2021 - rettslig behandling i Forlikrådet**

Vil årsmøtet idag da ta denne risiko å tape saken - som også inkluderer saksomkostninger- i begge rettsinstanser?

For

Mot

**Sak 10 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Odd Arvid Tryti Haga

**Styremedlem** (2 skal velges)

Alexander Ngo

Bilal Abd Alkhalek

**Varamedlem** (2 skal velges)

Eva Søberg

Hans-Ottar Verlo

Jan Leangen

William Tandberg

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



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.