



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 289 007  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SØNDRE RØD 1  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 974 924	2 430 734
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 974 924</b>	<b>2 430 734</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 625	114 100
Annen driftskostnad		2 607 219	1 503 174
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 749 844</b>	<b>1 617 274</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>225 080</b>	<b>813 460</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 956	12 041
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 956</b>	<b>12 041</b>
Annen finanskostnad		82 719	91 407
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>82 719</b>	<b>91 407</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-51 763</b>	<b>-79 366</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>173 318</b>	<b>734 094</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>173 318</b>	<b>734 094</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>173 318</b>	<b>734 094</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		173 318	734 094
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>173 318</b>	<b>734 094</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		37 500	37 500
Sum finansielle anleggsmidler		37 500	37 500
Sum anleggsmidler		37 500	37 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		53 362	78 535
Andre fordringer		213 282	249 362
Sum fordringer		266 644	327 897
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 569 712	1 208 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 569 712	1 208 285
Sum omløpsmidler		1 836 356	1 536 182
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 873 856</b>	<b>1 573 682</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		457 213	283 895
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>457 213</b>	<b>283 895</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>457 213</b>	<b>283 895</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 194 674	1 271 556
Øvrig langsiktig gjeld		37 500	37 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 232 174</b>	<b>1 309 056</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 232 174</b>	<b>1 309 056</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		411	476
Leverandørgjeld		119 902	-50 191
Annen kortsiktig gjeld		64 156	30 446
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>184 469</b>	<b>-19 269</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 416 643</b>	<b>1 289 787</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 873 856</b>	<b>1 573 682</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354206

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 971 289 007  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SØNDRE RØD 1  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2026



Organisasjonsnr: 971 289 007  
SAMEIET SØNDRE RØD 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 974 924	2 430 734
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 974 924</b>	<b>2 430 734</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 625	114 100
Annen driftskostnad		2 607 219	1 503 174
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 749 844</b>	<b>1 617 274</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>225 080</b>	<b>813 460</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 956	12 041
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 956</b>	<b>12 041</b>
Annen finanskostnad		82 719	91 407
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>82 719</b>	<b>91 407</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-51 763</b>	<b>-79 366</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>173 318</b>	<b>734 094</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>173 318</b>	<b>734 094</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>173 318</b>	<b>734 094</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		173 318	734 094
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>173 318</b>	<b>734 094</b>



Organisasjonsnr: 971 289 007  
SAMEIET SØNDRE RØD 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		37 500	37 500
Sum finansielle anleggsmidler		37 500	37 500
Sum anleggsmidler		37 500	37 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		53 362	78 535
Andre fordringer		213 282	249 362
Sum fordringer		266 644	327 897
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 569 712	1 208 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 569 712	1 208 285
Sum omløpsmidler		1 836 356	1 536 182
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 873 856</b>	<b>1 573 682</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		457 213	283 895



Sum opptjent egenkapital	457 213	283 895
Sum egenkapital	457 213	283 895
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 194 674	1 271 556
Øvrig langsiktig gjeld	37 500	37 500
Sum annen langsiktig gjeld	1 232 174	1 309 056
Sum langsiktig gjeld	1 232 174	1 309 056
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	411	476
Leverandørgjeld	119 902	-50 191
Annen kortsiktig gjeld	64 156	30 446
Sum kortsiktig gjeld	184 469	-19 269
Sum gjeld	1 416 643	1 289 787
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 873 856</b>	<b>1 573 682</b>



Organisasjonsnr: 971 289 007  
SAMEIET SØNDRE RØD 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 4417

SAMEIET SØNDRE RØD 1



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØNDRE RØD 1

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

### Dato for årsmøtet:

23. mars 2026 kl. 19:00, Samfunnshus Vest, Røa.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Erklæring om regler for husdyrhold.
8. Gjennomgå husleiekostnader på nytt
9. Vurdere kostnadskategorier løpende
10. Utebelysning
11. Fast plass for bålpanne
12. Fordeling av kostnad for TV/bredbånd
13. Montering av rampe ved kjellertrapper
14. Montering av automatiske dørpumper
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SØNDRE RØD 1



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

David Skålid Amundsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

### Vedlegg

1. SAMEIET SØNDRE RØD 1 regnskap 2025.pdf
2. Kommentarer til årsregnskapet 2025.pdf
3. Sameiet Søndre Rød 1 - Uavhengig revisors beretning 2025\_pades.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 125 000, uendret fra 2025.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 125 000.



Sak 7

## Erklæring om regler for husdyrhold.

Forslag fremmet av:

Matz Jenssen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg skulle gjerne sett en innskjerpet håndhevelse av reglene for husdyrhold , og da spesielt at sameiere og leietagere med husdyr gjøres kjent med reglene ved innflytting og /eller ved anskaffelse av husdyr. En erklæring som redegjør for dette bør signeres av de sameiere dette gjelder. Ved eventuell utleie , skal leietagere med husdyr i tillegg forplikte seg til å overholde dette reglementet som et supplement til fremleiekontrakten.

### Styrets innstilling

Sameiet har ett punkt i vedtektene og ett punkt i husordensreglene som omhandler husdyr.

Vedtektene §3-2 (2) sier følgende: "Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Styret skal kontaktes før anskaffelse av dyr og egen erklæring om hundehold skal underskrives."

Husordensreglene punkt 13 sier følgende: "Det er tillatt med dyrehold hund/ katt i sameiet. Dyreholdet må ikke være til ulempe eller sjenanse for beboerne, og hunder skal alltid holdes i bånd på sameiets område. Eventuelle skader på uteområde/ felles inneområder erstattes av dyreeier. Dersom styret får klager fra naboer skal dette umiddelbart bli tatt opp med dyreeier og tiltak bli iverksatt."

Styret har de siste årene ikke få henvendelser fra seksjonseiere eller leietakere som planlegger anskaffelse eller har anskaffet husdyr. Styret har heller ikke aktivt håndhevet signering av erklæringen omtalt i vedtektenes §3-2 (2). Styret opplever en økende mengde klager fra seksjonseiere om husdyrhold og støtter derfor å begynne aktiv håndheving av sameiets vedtekter §3-2 (2), inkludert for leietakere.

### Forslag til vedtak

Sameiere forplikter ved seg , hvis man har husdyr, eller planlegger å anskaffe husdyr, til å undertegne sameiets gjeldende erklæring om husdyrhold. Dette gjelder utover det som allerede fremgår av sameiets husordensregler.

Ved fremleie forplikter utleier seg til å til besørge at leietager signerer erklæringen som et supplement til fremleiekontrakten.



Sak 8

## Gjennomgå husleiekostnader på nytt

Forslag fremmet av:

Eva Renate Langballe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kostnader med stykkpris bør legges inn som stykkpris per seksjon i husleien. Det er urimelig at en seksjonseier skal betale stykkpriskostnader etter boligstørrelse og andelsbrøk. Til sammenligning ville det være naturlig at alle betaler en og samme pris for å leie for eksempel 1 stykk parkeringsplass.

### Styrets innstilling

Fordelingen av sameiets felleskostnader er bestemt av sameiets vedtekter § 6-1 (som baserer seg på eierseksjonsloven § 29):

"(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Deler av fellesutgifter forutsettes dekket gjennom dugnadsarbeide.

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig."

Styret har derfor etter vedtektene begrenset myndighet til å endre kostnadsfordelingen av felleskostnadene uten å få seksjonseierne samtykke og kun når særlige grunner taler for det. Endring av fordelingen for enkelte kostnader vil også øke administrasjonsarbeidet for styret da kostnadsendringer må behandles separat fra andre felleskostnader.

Slik styret ser det består felleskostnadene av kostnader som, med unntak av for TV/bredbånd, ikke har særlige grunner som taler for en annen fordeling enn etter sameiebrøk. Dette gjelder for eksempel kommunale avgifter som renovasjon og vann/avløp, vedlikehold av grøntarealer og snørydding. Sameiet har ingen avgift for leie av parkeringsplass.

Styret mener derfor at forslagsstillers ønskede gjennomgang ikke er nødvendig. Styret anbefaler heller ikke å endre kostnadsfordelingen av felleskostnadene uten enten sameiernes eksplisitte samtykke gjennom et årsmøtevedtak for den enkelte kostnad eller forankring i sameiets vedtekter.

### Forslag til vedtak

Styret skal gå gjennom kostnadene som utgjør dagens husleie og vurdere på nytt, hva som er stykkpris og hva er kostnader som naturlig fordeles etter andelsbrøk. Basert på vurderingen skal styret, om nødvendig, justere husleien slik at stykkpriser legges inn som en og samme pris.



Sak 9

## Vurdere kostnadskategorier løpende

Forslag fremmet av:

Eva Renate Langballe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kostnader med stykkpris bør legges inn som stykkpris per seksjon i husleien. Det er urimelig at seksjonseier skal betale stykkpriskostnader etter boligstørrelse og andelsbrøk. Til sammenligning ville det være naturlig at alle betaler en og samme pris for å leie for eksempel 1 stykk parkeringsplass.

### Styrets innstilling

Fordelingen av sameiets felleskostnader er bestemt av sameiets vedtekter § 6-1:

"(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Deler av fellesutgifter forutsettes dekket gjennom dugnadsarbeide.

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig."

Styret har derfor etter vedtektene begrenset myndighet til å endre kostnadsfordelingen av felleskostnadene uten å få seksjonseierne samtykke og kun når særlige grunner taler for det. Endring av fordelingen for enkelte kostnader vil også øke administrasjonsarbeidet for styret da kostnadsendringer må behandles separat fra andre felleskostnader.

Styret anbefaler ikke å endre kostnadsfordelingen av felleskostnadene uten enten sameiernes eksplisitte samtykke gjennom et årsmøtevedtak for den enkelte kostnad eller forankring i sameiets vedtekter.

### Forslag til vedtak

Styret skal løpende vurdere kostnader som legges til husleien, om de skal tilhøre kategorien stykkpris eller andelsbrøk. Kostnad vurdert som stykkpris legges til husleien med en og samme pris for hver seksjon.



Sak 10

## Utebelysning

Forslag fremmet av:

Eva Renate Langballe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har utdatert utebelysning som ikke tar hensyn til natur og miljø. Lampenes utforming gjør at de kaster mer lys i områdene rundt, enn det avgrensede området de er ment å belyse. Utformingen sammen med sterke lyspærer, kaster markerte skygger over femti meter unna lyskilden. Julelys er et positivt sosialt tiltak som vi skal fortsette med. Det er lysbruken året rundt vi bør sette spørsmålstejn ved.

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å redusere lysstyrken i utepærene når disse skal byttes ut der det er mulig uten å forringe tilgjengeligheten og bruken av utearealene når det er mørkt. Styret støtter også forslaget om å vektlegge miljøvennlige lamper, i tillegg til andre kriterier, ved fremtidige utskiftninger av lampene.

### Forslag til vedtak

Styret skal arbeide for å redusere lysforurensning i naturen, ved å redusere styrken i utelyspærene og vektlegge miljøvennlige lamper ved fremtidige utskiftninger.

Sak 11

## Fast plass for bålpanne

Forslag fremmet av:

Gabriella Catharina Ylva Kossmann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

Under dugnaden høsten 2025 diskuterte noen av beboerne et forslag om å bygge en fast plass/platting i stein for felles bålpanne i hagen (langs med samme side som lekehuset). Dette vil resultere i en fast plass for grilling som gjelder for alle beboere.

### Styrets innstilling

Styret har registrert ønsket om en fast bålpanneplass også tidligere og støtter derfor forslaget om etablering av en fast bålpanneplass. Styret vil etablere retningslinjer for bruk av bålpanneplassen.



## Forslag til vedtak

Det bygges platting i stein for en fast bålpanneplass under dugnaden våren 2026.

Styret kontrollerer først at valgt sted for bygging av platting for bålpanne i hagen, ikke kolliderer med eventuelle planer som kommunen og/el vann og avløpsetaten har på gang.

Sak 12

## Fordeling av kostnad for TV/bredbånd

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet faktureres i dag en pris per seksjon for TV/bredbånd, og denne er uavhengig av størrelsen på seksjonen. Den totale kostnaden fordeles så etter eierbrøk gjennom felleskostnadene.

Styret foreslår å endre denne praksisen til 1) å separere ut kostnad for bredbånd i en egen linje på faktura for felleskostnader og 2) å fakturere hver seksjon beløpet sameiet blir fakturert per seksjon, per 1.3.2026 er denne 314 kr. per måned. Resultatet vil være at de med størst eierbrøk vil betale litt mindre for bredbånd, mens de med minst eierbrøk vil betale litt mer enn i dag.

Hensikten med endringen er en mer rettferdig fordeling av kostnadene for TV/bredbånd.

## Forslag til vedtak

Bredbåndskostnader skilles ut på faktura for felleskostnader og settes lik sameiets faktiske kostnad per seksjon.

Sak 13

## Montering av rampe ved kjellertrapper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiere har etterspurt trygg, lett tilgjengelig og værbeskyttet oppbevaring av sykler og barnevogner i sameiet. På årsmøtet 2025 vedtok sameiet følgende:

*Styret utreder mulighetene for omgjøring av tørkestativ og forøvrig finne en egnet løsning til bod/oppbevaring utendørs. Styret bes også utrede mulighetene for å etablere/bedre tilgjengeligheten for innendørs bod i kjeller for barnevogner, sykler ol.*

Styret har ikke enda funnet en rettferdig og god løsning for etablering av bod/oppbevaring utendørs som kan presenteres for årsmøtet. Styret vil jobbe videre med dette. Denne saken presenterer ett av to forslag for å bedre tilgjengelighet til kjeller.

Montering av ramper i innendørs trapp fra inngangsparti ned til kjeller vil kunne bedre fremkommeligheten for sykkeller inn og ut av innendørs bod/kjeller. Sameiets kjellertrapper er imidlertid oppmålt til å kun være ca. 90 cm brede, og styret vurderer dermed at slike ramper bør være innfellbare (se bilde for illustrasjon)



for å opprettholde nok bredde i trapp for barnevogner og annet. Tiltaket er ikke ventet å bidra til bedre fremkommelighet for barnevogner.

Estimert kostnad: Ramper koster ca. 1900 kr. per meter. Dersom alle blokkene får rampe på innendørs trapp fra inngangsdør ned kjellertrapp anslås kostnad til ca. 40 000 kr. (20 meter). Eventuelle monteringskostnader kommer i tillegg. Prosjektet er ikke lagt inn i listen over planlagte vedlikeholdskostnader for 2026, det foreslås å bruke av sameiets egenkapital for å finansiere tiltaket.

#### Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å montere ramper på sameiets kjellertrapper.

#### Vedlegg

4. Bilde Rampe.pdf

Sak 14

## Montering av automatiske dørpumper

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiere har etterspurt trygg, lett tilgjengelig og værbeskyttet oppbevaring av sykler og barnevogner i sameiet. På årsmøtet 2025 vedtok sameiet følgende:

*Styret utreder mulighetene for omgjøring av tørkestativ og forøvrig finne en egnet løsning til bod/oppbevaring utendørs. Styret bes også utrede mulighetene for å etablere/bedre tilgjengeligheten for innendørs bod i kjeller for barnevogner, sykler ol.*

Styret har ikke enda funnet en rettferdig og god løsning for etablering av bod/oppbevaring utendørs som kan presenteres for årsmøtet. Styret vil jobbe videre med dette. Denne saken presenterer ett av to forslag for å bedre tilgjengelighet til kjeller.

Montering av automatisk dørpumpe på kjellerdører og ytterdørrer vil kunne bedre fremkommeligheten noe inn/ut av kjeller. Styret har vurdert mulighet for automatisk dørpumpe med enten nøkkel, brikke, eller appstyrte/brikkeløsninger. Styret har kontaktet fire selskaper hvorav ett selskap sendte tilbud.

Nøkkelstyrt løsning er estimert til en kostnad på ca. 600 000 kr. for 150 nøkler. For en brikke-/appstyrt løsning er forventet kostnad på i underkant av 700 000 kr., med en lisenskostnad på 13 000 kr. per år. I tillegg kommer kostnad for elektriker.

#### Styrets innstilling

Styret mener kost/nyttien av tiltaket er for lavt, og anbefaler årsmøtet at det ikke monteres automatiske dørpumper på kjeller- og ytterdører.

#### Forslag til vedtak

Det monteres ikke automatiske dørpumper på kjeller- og ytterdører.



Sak 15

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gabriella Catharina Ylva Kossmann

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Haldis Bruun
- Miles Fletcher Anderson

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Atle Skjæggestad Aaserød
- David Skålid Amundsen



## Styrets årsrapport

### Styrets sammensetning

Styret har i valgperioden bestått av:

- David Skålid Amundsen, Ostadalsveien 40B, styreleder
- Thomas Knigge, Ostadalsveien 40A, styremedlem, ansvar for parkering med mer
- Camilla Haugland Fischer, styremedlem, økonomiansvarlig
- Emilie Petersen, Ostadalsveien 34A, styremedlem, ansvar for HMS med mer
- Halldis Bruun, Ostadalsveien 36B, varamedlem, ansvar for oppfølging av vaktmester med mer

Valgkomitéen har bestått av:

- Matz Jenssen, Ostadalsveien 36A

### Styrets arbeid

#### Årsmøtet 2025

Årsmøtet 2025 ble avholdt fysisk på Samfunnshus Vest, med 16 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 20 stemmeberettigede.

#### Styremøter

Styret har avholdt 13 styremøter, i tillegg til ett regnskapsmøte (12.02.2025) og ett budsjettmøte (21.10.2025), begge med regnskapsfører fra OBOS. Møtene planlegges og referatføres på styrevernet.no, hvor styret håndterer alle saker fra ajourhold av vedlikeholdsplanen til håndtering av sameiets økonomi.

#### Informasjon

Sameiet tok våren 2020 i bruk Vibbo. All informasjon som sameieren har behov for er tilgjengelig på Vibbo og holdes oppdatert her. 47 av 49 seksjoner er tilknyttet Vibbo. To seksjonseiere får alt levert på papir. Styret opplever at Vibbo og styrets arbeidsområde styrevernet.no fungerer godt.

#### HMS

Styret har i 2025 fulgt opp og ajourholdt HMS-planen for forebygging, kontroll og oppfølging av helse, miljø og sikkerhet (HMS-plan). Planen er levende og kan fremvises ved henvendelse til styreleder. Planen viser hva som skal kontrolleres og når, mens aksjoner og oppfølging av disse fremgår av styremøtereferatene. Det er ikke avdekket feil eller mangler av alvorlig grad i 2025.

Styret installerte i løpet av året nye brannslukningsapparater i Ostadalsveien 34, 36 og 38, og nye seriekoblede (per oppgang) brannvarslere i alle blokker. Radonmålinger ble påbegynt i 1. etasje i alle blokker og utleieleiligheten i 38A høsten 2025.

#### Naboskap

Det har ikke vært saker med våre nærmeste naboer. Reguleringsplanen for nye boliger i Aslakveien 14-16 venter nå på politisk behandling.

Som diskutert i årsrapporten for 2022 har sameiet fått en henvendelse fra Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten som ønsker å bygge et pumpehus på den store plenen ved innkjøringen til sameiet ved Ostadalsveien 40. Etter besøk av en representant fra Vann- og avløpsetaten i 2024 mottok sameiet i 2025 planskisser på pumpehuset samt nabovarsel med kopi av søknad til Plan og bygningsetaten (PBE). Pumpehuset er i planene flyttet til nedenfor trafoen i Ostadalsveien. Styret sendte inn innspill til nabovarslet ang.



ivaretagelse av lekeplassen og trærne på området som ble lagt ved søknaden til PBE. Søknaden er ved utgangen av 2025 ikke behandlet av PBE.

## Regnskapsførsel

Sameiet har ikke gjort endringer i regnskapsførerbistanden fra OBOS. Styret er godt fornøyd med tjenestene som leveres og erfarer at disse er godt tilpasset sameiets behov og styrets egeninnsats.

## Økonomi

Viser til separate seksjoner for regnskap for 2025 og budsjett for 2026.

## Vaktmestertjenester

Sameiet har videreført kontrakten på vedlikehold med Gårdreform AS.

- Maskinell gressklipping maks 4 cm, kanter 2-4 ganger i sesongen avhengig av sted, og utvidet avtalen til klipping av hele hekken mot Ostadalsveien.
- Maskinell rydding av snø på avtalte arealer. Ryddingen skjer uoppfordret etter hvert snøfall på minimum 5 cm. Strøing ved behov.

Sameiet har kontrakt om vaktmestertjenester med Hjelpende Hånd som er her to ganger i måneden. HH har sammen med styret laget en fast årsplan for oppgaver som skal utføres. Styret gjør direkte avtaler på arbeider som må gjøres.

Sameiet har kontrakt om trapperomsvask med Gold Service AS ukentlig fra november til mars og annenhver uke fra april til oktober:

- Gulv uavhengig av type gulvbelegg vaskes grundig.
- Frie vannrette flater, vinduspuster og belysning i nåhøyde.
- Glass i inngangsparti holdes fri for flekker og fingermerker både innvendig og utvendig. Inngangsmatte ristes/støvsuges.

Følgende arbeider utføres hver tredje uke:

- Styret har videreført vask av nymalte vegger i trapperommene hver tredje uke.

Følgende arbeider utføres en gang pr. måned:

- Tilgjengelige gulvlister.
- Rekkverk og gelender.

## Vedlikeholdstiltak og -plan

Styret har en vedlikeholdsplan med alle kjente behov og ønsker for oppgraderinger av bygningsmassen, tekniske anlegg og uteområdene. Planen holdes løpende ajour. Tiltakene er satt i prioritert rekkefølge, og vil bli søkt gjennomført fortløpende.

Gjennomførte tiltak i 2025 er nærmere redegjort for i neste seksjon.

I løpet av 2025 har styret begynt arbeidet med å evaluere tilstanden til og lage en plan for vedlikehold av balkongene i sameiet da det er oppdaget både gulv og blomsterkasser med behov for vedlikehold. Dette er lagt inn som et prioritert tiltak i vedlikeholdsplanen. Ett balkongtak ble utbedret i løpet av året.

EU har i 2024 vedtatt et nytt bygningsenergidirektiv. Utfallet med tanke på vårt sameie er usikkert, men sameiet kan bli pålagt å utføre energieffektiverende tiltak i løpet av de neste årene.



## **Bygningsmassen og tekniske anlegg**

I 2025 har sameiet gjennomført oppgradering av sameiets stige kabler. Dette for å primært utvide kapasiteten til det elektriske anlegget slik at vi i fremtiden vil kunne installere flere elbilladere i sameiet, men også for å utbedre de gamle stige kablene som var i dårlig stand.

Arbeidene ble startet opp i september og har dessverre tatt vesentlig mer tid enn det styret først ble forespeilet. Dette skyldes i stor grad manglende kommunikasjon og koordinering mellom Elvias entreprenør, Omexom, som har ansvar for legging av kabler fra trafo/koblingspunkt til husvegg, og sameiets elektroinstallatør, Oslo Vest Elektro (OVE), som har ansvar for trekking av kabler gjennom husvegg og tilkobling, i tillegg til intern kommunikasjon hos OVE. Styret har opplevd kommunikasjonen med OVE som vanskelig og deres prosjektstyring som mangelfull. Anleggsbidraget til Elvia ble lavere enn budsjettert samtidig som kostnaden for elektroarbeidene ble betydelig høyere enn styret ble forespeilet av OVE. Prosjektet som helhet forventes likevel å fullføres innenfor budsjett, med elektroarbeidene fullført i januar 2026, og tilbakestilling av sameiets grøntarealer våren 2026.

Med dette tiltaket får sameiet kapasitet til å installere elbilladere på samtlige av sameiets parkeringsplasser.

## **Uteområdene**

Deler av sameiets grøntområder har i høst vært utilgjengelig grunnet nedgraving av stige kabler. Tilbakestilling er forventet fullført våren 2026.

Sameiet har også gjennomført utbedring av parkeringsplassene foran Ostadalsveien 38. Arbeidet gikk etter planen og styret er godt fornøyd med resultatet.

## **Dugnad**

Vårdugnaden: ca. 20 sameiere deltok i dugnad i løpet av disse to dagene.  
Høstdugnaden: ca. 20 sameiere deltok i dugnad i løpet av disse to dagene.

## **Utleieleiligheten**

Leieforholdet har vært stabilt og uten noen som helst problemer i 2025.

## **Parkeringsplasser**

Kartskisse over sameiets parkeringsplasser holdes oppdatert og er tilgjengelig på Vibbo. Styret disponerer over sameiets parkeringsplasser og tildeler plasser. Tildelt plass følger ikke leiligheten. Kriterier for tildeling er besluttet av styret og kan leses på sameiets Vibbo. Det er fem gjesteplasser i sameiet til bruk for gjester, håndverkere og tilsvarende.

Styret registrerer generelt mye ledig parkeringskapasitet.

Per årsskiftet 2025/26 er 13 av 15 ladeplasser i bruk av sameiere med el-bil. Dette er en økning på to plasser sammenlignet med forrige periode. Styret har derfor i løpet av 2025 utredet en potensiell utvidelse av anlegget med ytterligere ladeplasser ved Ostadalsveien 38 og 34.

Sameiet har tegnet avtale for Norgespris for strøm og gikk over til Norgespris for elbillading fra og med november 2025.



## SAMEIET SØNDRE RØD 1 ORG.NR. 971289007, KLIENTNR. 4417

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 915 227	2 392 632	2 703 000	2 772 000
Ladeinntekter elbil		49 697	38 102	50 000	50 000
Andre inntekter	3	10 000	0	200 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 974 924</b>	<b>2 430 734</b>	<b>2 953 000</b>	<b>2 822 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 625	-14 100	-14 000	-17 612
Styrehonorar	5	-125 000	-100 000	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-18 125	-16 875	-17 000	-18 500
Forretningsførerhonorar		-91 675	-87 488	-92 000	-96 140
Konsulenthonorar		-12 370	-8 013	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 214 066	-132 267	-1 602 000	-751 000
Forsikringer		-219 618	-188 788	-227 000	-254 240
Festeavgift		-161 544	-161 544	-162 000	-162 000
Kommunale avgifter	8	-389 773	-383 464	-533 000	-490 700
Energi/fyring	9	-63 212	-68 931	-80 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 812	-223 301	-176 000	-181 280
Andre driftskostnader	10	-261 024	-232 505	-247 000	-242 180
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 749 844</b>	<b>-1 617 274</b>	<b>-3 290 000</b>	<b>-2 423 652</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>225 080</b>	<b>813 460</b>	<b>-337 000</b>	<b>398 348</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	30 956	12 041	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-82 719	-91 407	-85 000	-73 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-51 763</b>	<b>-79 366</b>	<b>-83 000</b>	<b>-71 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>173 318</b>	<b>734 094</b>	<b>-420 000</b>	<b>327 348</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	450 199		
Til opptjent egenkapital:		173 318	283 895		



	BALANSE		
	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	13	37 500	37 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>37 500</b>	<b>37 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser			
felleskostnader/kundefordringer	14	102	78 535
Forskuddsbetalte kostnader		252 736	241 580
Andre kortsiktige fordringer	15	13 806	7 782
Driftskonto OBOS-banken		254 692	514 280
Sparekonto OBOS-banken		511 461	81 789
Sparekonto OBOS-banken II		803 559	612 216
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 836 356</b>	<b>1 536 182</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 873 856</b>	<b>1 573 682</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		457 213	283 895
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>457 213</b>	<b>283 895</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 194 674	1 271 556
Annen langsiktig gjeld	17	37 500	37 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 232 174</b>	<b>1 309 056</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 156	30 446
Leverandørgjeld		119 902	-50 191
Påløpte renter		411	476
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>184 469</b>	<b>-19 269</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 873 856</b>	<b>1 573 682</b>
Pantstillelse	18	1 920 000	1 920 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2026  
Styret i Sameiet Søndre Rød 1

David Skålid Amundsen    Thomas Knigge  
Camilla Haugland Fischer    Emilie Ødegaard Petersen



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 287 164
Kapitalinnkalling	190 597
Leie seksjon 25	154 506
Innbetaling til lån	178 704
Vedlikehold	104 256
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 915 227</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Viderefakturert egenandel forsikring	10 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 000</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 625
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 625</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 2024/2025 -125 000

**SUM STYREHONORAR -125 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -1 600

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon -18 125

**SUM REVISJONSHONORAR -18 125**

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Anleggsservice Øst AS -438 656

Elvia AS -348 877

Oslo Vest Elektro AS -256 854

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 044 387**

Drift/vedlikehold bygninger -26 576

Drift/vedlikehold VVS -11 238

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -110 334

Drift/vedlikehold brannsikring -14 988

Egenandel forsikring -5 727

Kostnader dugnader -817

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 214 066**

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr -251 208

Feie- og tilsynsgebyr -11 421

Renovasjonsgebyr -127 144

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -389 773**

## NOTE 9

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -63 212

**SUM ENERGI / FYRING -63 212**

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

Lokalleie	-900
Container	-8 550
Annet driftsmateriale	-4 331
Vaktmestertjenester	-40 705
Renhold ved firmaer	-65 675
Snørydding	-81 324
Andre driftskostnader	-825
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 600
Andre kontorkostnader	-682
Bank- og kortgebyr	-3 112
Velferdskostnader	-60
Tap på fordringer	-53 260
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-261 024</b>

**NOTE 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 068
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 655
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	181
Andre renteinntekter	1 052
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>30 956</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-82 719
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-82 719</b>

**NOTE 13****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum/innskudd lokaler	37 500
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>37 500</b>

**NOTE 14****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	53 362
Tap på krav	-53 260
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>102</b>

**NOTE 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer (Ladeinntekt 2. halvår 2025)	13 806
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>13 806</b>

**NOTE 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016

-1 920 000

Nedbetalt tidligere

648 444

Nedbetalt i år

76 882

---

-1 194 674**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

---

**-1 194 674****NOTE 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler/leiligheter

-37 500

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

---

**-37 500****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Utleieleiligheten er pantsatt på sameiets lån



## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak deler av kostnadene i de prosjekterte elektroarbeider ikke kommer før i 2026, samt at noen av de prosjekterte tiltakene er blitt noe rimeligere enn budsjettert.

I tillegg kommer at kostnad til vann og avløp er redusert som følge av overgang til målt forbruk og redusert mva på vann og avløpsgebyr fra 1.7. Det er også reduserte kostnader til renovasjon, grunnet færre søppelkasser.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 651 887.

### Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.26.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**Crowe Partner Revisjon AS**  
Org.nr.: 922829845MVA  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo  
Tlf. +47 21 93 93 00  
www.crowe.no

## Til årsmøtet i Sameiet Søndre Rød 1

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Søndre Rød 1 som viser et overskudd på NOK 173 318. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### 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 selskapet 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.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapporten, herunder kommentarer til årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

#### Ledelsens 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

Vedlegg 26 Crowe Partner Revisjon AS

Søndre Rød 1 - Uavhengig revisors beretning 2025.pdf



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

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Oslo, 27. februar 2026

### **CROWE PARTNER REVISJON AS**

Ellen Austenå  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**AUSTENÅ, ELLEN**

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

27.02.2026 21:25:33

*Signaturmetode*

Buypass (NO)





### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26

Selskapsnummer: 4417 Selskapsnavn: SAMEIET SØNDRE RØD 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.