



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 201 464  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KJØPMANNSGÅRDEN  
Forretningsadresse: Sandakerveien 64  
0484 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: Therese Ramstad Moen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

### 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, 11.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK Note 2021 2020

---

### RESULTATREGNSKAP

Driftsresultat

Netto finans

Ordinært resultat før skattekostnad 0 0

Ordinært resultat etter skattekostnad 0 0

Årsresultat 0 0



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum omløpsmidler		0	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Sum egenkapital		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 825814

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 201 464  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KJØPMANNSGÅRDEN  
Forretningsadresse: Sandakerveien 36-42  
0473 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: Therese Ramstad Moen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

**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, 08.08.2022



Organisasjonsnr: 993 201 464  
SAMEIET KJØPMANNSGÅRDEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

---

RESULTATREGNSKAP

Driftsresultat

Netto finans

Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0



Organisasjonsnr: 993 201 464  
SAMEIET KJØPMANNSGÅRDEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Innmaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum omløpsmidler		0	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Sum egenkapital		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 993 201 464  
SAMEIET KJØPMANNSGÅRDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



## REFERAT FRA ÅRSMØTE I SAMEIET KJØPMANNSGÅRDEN

Mandag 4. april 2022 – kl. 18.30 på Sagene samfunnshus.

**Tilstede:** Vibeke H, Vibeke K, Svein, Anne, Yngve, Trygve, Therese, Håvard, Ruth, Anette, Hans-Kittel og Anbjørg.

### Fullmakter:

Drew og Nina Kristin Snyder hadde gitt styret fullmakt til å stemme for deres andel. Linn Hoppestad og Thea Klingenberg hadde på forhånd sendt inn en fullmakt til styret hvor det fremgår at de stemmer for en ny sameiebrøk, for en 10 % økning av felleskostnadene og for styres forslag til vedlikeholdsplan og lånefinansiering.

**Referent:** Anette Moldrem

---

1. Åpning av møtet
2. Godkjenning av agendaen
3. Valg av ordstyrer, referent og referat-undertegnere
4. Årsberetning for 2021 (vedlegg 1)
5. Årsregnskap for 2021 (vedlegg 2)
6. Budsjett 2022 (vedlegg 3)
7. Valg av styre (styreleder og styremedlem)
8. Orientering fra styret: Vedlikeholdsplan (vedlegg 4)
9. Orientering fra styret: Grunnlag for fordeling av felleskostnader (vedlegg 5)
10. Eventuelt

### 1. Åpning av årsmøte

Styreleder (Yngve) åpnet årsmøtet.

### 2. Godkjenning av agenda

Årsmøtet godkjente agendaen (se vedlegg 1 for innkalling til årsmøtet hvor agenda fremgår).

### 3. Valg av ordstyrer, referent og referatundertegnere

Årsmøtet valgte Yngve som ordstyrer, Anette som referent, og Vibeke K og Anbjørg som referatundertegnere.

### 4. Årsberetning for 2020 (vedlegg 1)

Ordstyrer redegjorde for innholdet i årsberetningen.

Årsmøtet tok årsberetning til etterretning.



Kommentarer som kom opp ved gjennomgangen av årsberetningen:

- Trygve lurte på om det ville være fritt frem for alle å installere varmpumpe. Styret informerte om at det er det ikke. Hvis noen andre av sameierne ønsker å installere varmpumpe, må de søke styret om godkjenning. Bakgrunnen er blant annet at det er viktig at innstalleringen skjer uten sjenanse for andre og for å sikre at ansvar for vedlikehold blir riktig.
- Det ble påpekt at styret burde søke Oslo kommune om støtte til å installere elbilladere. Det ble informert om at en søknad til kommunen ligger i planene.

## **5. Årsregnskap for 2021 (vedlegg 2)**

Regnskapet for 2020 ble lagt frem for årsmøtet av regnskapsfører (Therese).

Se vedlegg 2 for regnskapet og kommentarer til de enkelte postene.

Håvard lurte på hvorfor det var et avvik på kommunale avgifter på kr 46 487. Therese forklarte at det er en regning som har blitt betalt i feil regnskapsår. Det er i realiteten ikke et overskudd på kr 46 487.

*Årsmøtet godkjente regnskapet for 2021.*

## **6. Forslag til budsjett for 2022 (vedlegg 3)**

Budsjettforslag for 2022 ble lagt frem for årsmøtet av Therese.

Se vedlegg 3 for budsjettkommentarer til de enkelte postene.

Kommentarer som kom opp ved gjennomgangen av budsjettet:

- Trygve lurte på om styret hadde økt budsjettposten for strøm. Styret informerte om at dette ikke hadde blitt gjort.

*Årsmøtet godkjente budsjettforslaget for 2022. Årsmøtet godkjente en økning av felleskostnadene på 10 %.*

## **7. Valg av styreleder og styremedlemmer**

Styreleder, Yngve Ueland, og styremedlem, Anette Moldrem stilte til gjenvalg.

*Årsmøtet valgte Yngve som styreleder og Anette som styremedlem*

## **8. Orientering fra styret: Vedlikeholdsplan (vedlegg 4)**

Ordstyrer informerte om vedlikeholdsplanen, se vedlegg 4.

Årsmøtet var enige i styrets anbefaling om å prioritere punktene takstmannen mente at hastet.



*Årsmøtet stilte seg bak forslaget å prioritere å utbedre områdene takstmannen mente at hastet i 2022. Årsmøtet var også enige i styrets forslag om å lage en finansieringsplan med sikte på å bytte ut samtlige tak i sameiet i løpet av en 2-3-års periode.*

Kommentarer som kom opp ved gjennomgangen av vedlikeholdsplanen:

- Ruth mente at det kunne være fornuftig å vente noen år med å bytte taket.
- Trygve kommenterte at det var fornuftig med en samlet vedlikeholdsplan for sameiet.

#### **9. Orientering fra styret: Grunnlag for fordeling av felleskostnader (vedlegg 5)**

Ordstyrer redegjorde for hvorfor styret anbefaler å endre grunnlaget for felleskostnadene. Det ble informert om at dette var et punkt alle måtte være enige i for at endringene skulle kunne gjennomføres. For mer informasjon se vedlegg 5.

Kommentarer som kom opp under gjennomgangen av dette punkt:

- Håvard lurte på om det ikke hadde vært fornuftig å endre sameiebrøken slik at den ville være lik både når det gjelder eierandel og felleskostnader. Styret var enige i at dette ville ha vært det aller ryddigste, men at en slik type endring ville krevd en helt annen type prosess. I så fall måtte man blant annet ha gjennomført en reseksjonering av sameiet, noe som ville være kostbart.
- Flere lurte på når de nye felleskostnadene ville gjelde fra hvis endringene ble vedtatt. Therese informerte om at de nye felleskostnadene ville gjelde fra mai.
- Noen lurte på hva som ville skje hvis endringene ikke ble vedtatt. Styret svarte at hvis dette ble tilfellet, ville ikke grunnlaget for felleskostnadene endres.
- Det ble presisert fra styret sin side at arealoppmålingen som ble gjennomført i 2021 ikke skal brukes som dokumentasjon for areal i rapporteringer til skattemyndigheter eller i forbindelse med videresalg. Ved salg kommer meglere til å ha egne takstmenn som måler areal.
- Ruth hadde spørsmål om utregningen av felleskostnadene. Styret vil følge opp dette spørsmålet med Ruth.

Alle sameierne som hadde møtt opp på årsmøtet var enige i at sameiebrøken for felleskostnadene endres i henhold til den nye oppmålingen. Øvrige sameiere som ikke var tilstede på årsmøtet hadde på forhånd gitt sitt samtykke til endringen gjennom fullmakten til styret. Alle sameierne var enige i endringene i vedtektenes § 3 om fellesutgifter.

#### **10. Eventuelt**

Det var ingen innmeldte saker.

Følgende kommentarer ble gitt på slutten av årsmøtet:



- Trappen ned til garasjen og trappene opp til leilighetene i sameiet blir veldig glatte på vinteren. Styret ble bedt om å se nærmere på om det er mulig å gjøre noe med dette.
- Det kom opp et ønske om å ha beis og maling stående i boden slik at det er mulig å beise/male når man har muligheten til det.
- Det ble meldt inn et ønske om opprydning i sykkelboden. Det begynner å bli trangt om plassene og det er en del sykler som har stått på samme sted lenge.
- Det ble informert om støy fra traktor som måker snø på parkeringsplassen ved Myrens i 4-tiden på natten.
- Noen av sameierne har fått kastet egg inn på balkongene sine. Dette har ikke vært et gjentakende problem, men det har vært plagsomt for de som har opplevd det.
- Foreldre må påse at barna rydder etter seg i bakgården.

Referent: Anette Moldrem

Referat er godkjent av:

Anbjørg Haugseth

*a. Haugseth*

Vibeke Kristensen

*Vibeke Kristensen*