



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3728

SAMEIET SANDAKERVEIEN 29 E

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SANDAKERVEIEN 29 E

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:

27. mai 2025 kl. 18:00, Bakgården i Sandakerveien 29.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. IN-ordning / administrasjonsavtale

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SANDAKERVEIEN 29 E

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

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 3728 - Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Caspar Heide

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnus Skorpen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sigurd Glende

Sak 8

IN-ordning / administrasjonsavtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det planlegges å inngå en administrasjonsavtale slik at alle beboere selv kan velge tempoet de ønsker å nedbetale lånet.

Det må en vedtektsendring til for å få gjort dette.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positivt til dette, det kommer dog noen ekstra kostnader.

Forslag til vedtak

Foreslår at vi går for IN-ordning da dette gir fleksibilitet til alle beboere.

Styrets årsrapport

1. Innledning

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder:

- Sigurd Glende

Styremedlemmer:

- Vilde Marie Martinsen
- Magnus Bjørke Skorpen
- Caspar Ramstad Heide

Varamedlemmer:

- Ane Weie Nilsen
- Ingrid Helland

2. Styrets arbeid

· Antall styremøter i perioden og hvordan styret har jobbet:

Styremøter har blitt avholdt annenhver måned det siste året, 5 i antall. Planlegging og gjennomføring av vindusskift for hele sameiet har tatt mye av tiden i 2024.

- Kommunikasjon ut til beboere og eiere har skjedd via sameiets Facebook-side, via e-post og skriftlig i de tilfeller hvor dette har vært nødvendig.
- Utskifting av alle vinduer i hele sameiet. Ferdigstilles juni 2025.
- Renset ventilasjon i alle leiligheter
- Satt inn luftavfukter i kjeller oppgang G
- Utbedret callinganlegg og dørtelefon i oppgang G
- Styret har undersøkt med flere tilbydere for å reforhandle avtale for trappevask, men det er ikke mottatt bedre tilbud enn det vi allerede har i dag.
- Planlagt og gjennomført to dugnader (vår og høst)

3. Økonomisk oversikt

Kommentar til årsregnskapet:

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Årsregnskapet viser et underskudd på 1 305 962 på grunn av økning i driftskostnader som knyttes til betaling av vinduer med fakturadato. Dette dekkes av lån i henhold til vedtatt finansieringsplan for vinduer.

Kommentar til budsjett:

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Post for kommunale avgifter forventes å bli redusert i sett opp mot fjorårets budsjett. Dette på bakgrunn av OBOS sine egne beregninger basert på reelle tall for 2024.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres samt innføring av fastpris vil gi noe forutsigbarhet. Mange har også fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing, samt at nye vinduer i hele gården vil kunne bidra positivt. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024 og i beste fall en reduksjon.

Lån

Sameiet Sandakerveien 29 E har lån i OBOS Banken.

I forbindelse med utskifting av vinduer ble det tatt opp lån for å finansiere prosjektet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet hensyntar økte felleskostnader for å dekke opp økte lånekostnader i forbindelse med utskiftninger av vinduer.

4. Framtidsplaner

- Soilrørene i byggene er gamle og vil etter hvert trenge fornyelse. Dette er noe styret vil arbeide videre med.
- For å bedre brannsikkerheten vaskebodene vil styret se på muligheter for en bedre og mer sikker ordning.
- Styret vil innføre maling som et fast punkt på dugnader – både i oppgang og av fasader.
- Undersøker muligheten for etablering av egen sykkelbod i bakgården
- Styret vil innhente tilbud på hjelp til utbedring av bakgården (fjerning av mose, grovrengjøring etc.)
- I og med at de nye vinduene slår utover ønsker styret å bestille befaring for brannsikkerhet.

SAMEIET SANDAKERVEIEN 29 E
ORG.NR. 978 622 259, KUNDENR. 3728

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 780 828 | 790 848 | 767 000 | 1 030 127 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 780 828 | 790 848 | 767 000 | 1 030 127 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -4 230 | 0 | -4 230 | -4 000 |
| Styrehonorar | 4 | -30 000 | 0 | -30 000 | -30 000 |
| Regnskapsførerhonorar | | -32 141 | -30 524 | -32 356 | -34 000 |
| Konsulenthonorar | 5 | -28 125 | -1 125 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -1 430 011 | -146 101 | -165 000 | -165 000 |
| Forsikringer | | -168 651 | -154 878 | -166 422 | -200 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | -195 292 | -164 024 | -467 826 | -223 000 |
| Energi/fyring | | -70 062 | -86 426 | -80 000 | -80 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -56 916 | -56 916 | -56 916 | -59 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | -64 168 | -58 591 | -55 250 | -57 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 079 596 | -698 585 | -1 058 000 | -852 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -1 298 768 | 92 263 | -291 000 | 178 127 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 18 767 | 17 658 | 10 000 | 10 000 |
| Finanskostnader | 10 | -25 961 | -25 136 | -51 000 | -49 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -7 194 | -7 478 | -41 000 | -39 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -1 305 962 | 84 785 | -332 000 | 139 127 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -1 305 962 | 0 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 84 785 | | |

SAMEIET SANDAKERVEIEN 29 E
ORG.NR. 978 622 259, KUNDENR. 3728

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|------|-------------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 65 | 82 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 21 203 | 13 869 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 338 467 | 384 603 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 845 | 816 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 360 580 | 399 370 |
| SUM EIENDELER | | 360 580 | 399 370 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 11 | -1 391 296 | -85 335 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 391 296 | -85 335 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 12 | 303 336 | 328 414 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 303 336 | 328 414 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 15 018 | 14 756 |
| Leverandørgjeld | | 1 433 390 | 20 258 |
| Påløpte renter | | 133 | 2 273 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 1 969 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 117 035 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 448 541 | 156 291 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 360 580 | 399 370 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __.__.2025

Styret i Sameiet Sandakerveien 29 E

Sigurd Glende

Caspar Heide

Vilde Marie Martinsen

Magnus Bjørke Skorpen

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 | 689 640 |
| Kabel-TV | 56 916 |
| Trappevask | 34 272 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 780 828 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -4 230 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -4 230 |

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 000 |
| Target Consulting AS | -25 125 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -28 125 |

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 316 664 |
| Drift/vedlikehold VVS | -85 569 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -2 933 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -20 000 |
| Kostnader dugnader | -4 846 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 430 011 |

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -143 366 |
| Feieavgift | -4 352 |
| Renovasjonsavgift | -47 574 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -195 292 |

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Verktøy og redskaper | -1 099 |
| Renhold ved firmaer | -57 031 |
| Andre fremmede tjenester | -275 |
| Andre kontorkostnader | -1 378 |
| Kontingenter | -2 130 |
| Bank- og kortgebyr | -2 255 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -64 168 |

NOTE: 9**FINANSINNEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 971 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 29 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | -17 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 16 784 |
| SUM FINANSINNEKTER | 18 767 |

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -25 961 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -25 961 |

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013

-570 000

Nedbetalt tidligere

241 586

Nedbetalt i år

25 078

-303 336

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-303 336

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 3728 Selskapsnavn: SAMEIET SANDAKERVEIEN 29 E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SANDAKERVEIEN 29 E

Organisasjonsnummer: 978622259

Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Bakgården i Sandakerveien 29.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Sigurd velges

Forslag til vedtak:

Sigurd Glende er valgt

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Ane foreslått. Som protokollvitner ble Marit Emblemsvåg foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 30 000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Caspar Heide

Følgende stilte til valg:

Caspar Heide

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Linn Marie Larsen

Magnus Skorpen

Solveig Østrem

Følgende stilte til valg:

Linn Marie Larsen

Magnus Skorpen

Solveig Østrem

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sigurd Glende

Eivind Helgerød

Følgende stilte til valg:

Sigurd Glende

Eivind Helgerød

8. IN-ordning / administrasjonsavtale

Det planlegges å inngå en administrasjonsavtale slik at alle beboere selv kan velge tempoet de ønsker å nedbetale lånet.

Det må en vedtektsendring til for å få gjort dette.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positivt til dette, det kommer dog noen ekstra kostnader.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt.

MØTELEDER

SIGURD GLENDE

Sigurd Glende

PROTOKOLLVINE

MARIT EMBLEMSVÅG

Marit Emblemsvåg