



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 457 381
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIE SAGVEIEN 9-11
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 706 028	1 614 012
Sum inntekter		1 706 028	1 614 012
Kostnader			
Lønnskostnad		112 588	85 005
Annen driftskostnad		2 398 254	1 695 622
Sum kostnader		2 510 842	1 780 627
Driftsresultat		-804 814	-166 615
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 115	863
Sum finansinntekter		1 115	863
Annen finanskostnad		10 541	2 869
Sum finanskostnader		10 541	2 869
Netto finans		-9 426	-2 006
Resultat før skattekostnad		-814 240	-168 621
Årsresultat		-814 240	-168 621
Totalresultat		-814 240	-168 621
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-814 240	-168 621
Sum overføringer og disponeringer		-814 240	-168 621



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		95 157	34 246
Sum fordringer		95 157	34 246
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 328	102 633
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 328	102 633
Sum omløpsmidler		104 485	136 879
SUM EIENDELER		104 485	136 879

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			6 365
Udekket tap		807 874	
Sum opptjent egenkapital		-807 874	6 365
Sum egenkapital		-807 874	6 365
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		500 000	
Sum annen langsiktig gjeld		500 000	0
Sum langsiktig gjeld		500 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 714	
Leverandørgjeld		398 065	121 654
Skyldige offentlige avgifter		2 217	70
Annen kortsiktig gjeld		10 364	8 789
Sum kortsiktig gjeld		412 360	130 513
Sum gjeld		912 360	130 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 485	136 879



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398417

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 457 381
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIE SAGVEIEN 9-11
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 994 457 381
SAMEIE SAGVEIEN 9-11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 706 028	1 614 012
Sum inntekter		1 706 028	1 614 012
Kostnader			
Lønnskostnad		112 588	85 005
Annen driftskostnad		2 398 254	1 695 622
Sum kostnader		2 510 842	1 780 627
Driftsresultat		-804 814	-166 615
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 115	863
Sum finansinntekter		1 115	863
Annen finanskostnad		10 541	2 869
Sum finanskostnader		10 541	2 869
Netto finans		-9 426	-2 006
Resultat før skattekostnad		-814 240	-168 621
Årsresultat		-814 240	-168 621
Totalresultat		-814 240	-168 621
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-814 240	-168 621
Sum overføringer og disponeringer		-814 240	-168 621



Organisasjonsnr: 994 457 381
SAMEIE SAGVEIEN 9-11

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		95 157	34 246
Sum fordringer		95 157	34 246
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 328	102 633
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 328	102 633
Sum omløpsmidler		104 485	136 879
SUM EIENDELER		104 485	136 879

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			6 365
Udekket tap		807 874	
Sum opptjent egenkapital		-807 874	6 365



Sum egenkapital	-807 874	6 365
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	500 000	
Sum annen langsiktig gjeld	500 000	0
Sum langsiktig gjeld	500 000	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 714	
Leverandørgjeld	398 065	121 654
Skyldige offentlige avgifter	2 217	70
Annen kortsiktig gjeld	10 364	8 789
Sum kortsiktig gjeld	412 360	130 513
Sum gjeld	912 360	130 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	104 485	136 879



Organisasjonsnr: 994 457 381
SAMEIE SAGVEIEN 9-11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5814

Sagveien 9-11 Sameie



Velkommen til årsmøte i Sagveien 9-11 Sameie

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 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5814>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemmeseddel

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sagveien 9-11 Sameie



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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder som møteleder

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Marita Valen-Sendstad som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Marita Valen-Sendstad er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital

Vedlegg

1. 5814 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rebecca Liverød
Nåværende styreleder stiller til gjenvalg. Rebecca har sittet i styret i Sameiet Sagveien 9-11 i 11 år. Hun kjenner bygget og sameiets historikk svært godt og har bred erfaring som både styremedlem og styreleder.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Iselin Blom Karlsen



Ny seksjonseier flytter inn 1. mai og stiller til valg. Hun er strukturert, serviceinnstilt og ønsker å bidra til et godt bomiljø i blokken.

- **Morten Skaar**

Innleid styremedlem stiller til gjenvalg: Morten har sittet i styret i Sameiet Sagveien 9-11 i 4 år. Han har byggeteknisk innsikt og bred erfaring som både styremedlem og styreleder.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinært årsmøte i 2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rebecca Liverød (på valg)	Sagveien 11
Styremedlem	Eline Hansen	Sagveien 11
Styremedlem	Morten Skaar (på valg)	Lørenvangen 23a
Styremedlem	Henrikke Skjong Sylte	Sagveien 9
Varamedlem	Runa Aaneraa Eide	Sagveien 11

Vibbo

Du finner 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.

Generelle opplysninger om Sagveien 9-11 Sameie

Sameiet består av 46 seksjoner, hvorav 3 er garasjeseksjoner og 10 er næringsseksjoner. Sagveien 9-11 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994457381, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Sagveien 9 og Sagveien 11.

Gårds- og bruksnummer:
219 309

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sagveien 9-11 Sameie har ingen ansatte

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret gjennomfører jevnlig styremøter, men det meste av styrearbeidet pågår kontinuerlig gjennom daglig dialog mellom styrets medlemmer. Vibbo har blitt en velfungerende plattform for dialog med beboerne, men styret får også henvendelser på e-post, telefon og i møte med beboere på eiendommen.

Hovedsaker for styret dette året har vært planlegging og gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter; blant annet bytte av lamper i bygget iht. EU-regulering og et relativt akutt behov for bytte av ødelagte kloakkpumper. Det har ellers vært et noe krevende år, med flere behov for mindre reparasjoner og tett oppfølging av lekkasjer, ulyder i rør, radiatorproblematikk og tilbakeslag av kloakk. Det har vært behov for et ekstraordinært årsmøte for å innhente nye styremedlemmer, og oppfølging av klager og uro i blokken har vedvart. Styret har i tillegg byttet ut et par av sameiets leverandører og signert nye serviceavtaler.

Boning av gulv: Boning av gulv og trappeoppganger i hele bygget ble gjennomført over to dager i september, i regi av sameiets daværende renholdsleverandør (Rene Trapper). Behandling av fliser i inngangspartiene i både 1. og 7. etasje ble gjennomført i parallell.

Bytte av brannsentral: Det ble registrert feilmelding på brannsentral og sprinkelanlegg høsten 2022. Det dreide seg om feilmelding på både klokke- og strømkurs og styret samarbeidet tett med Elotec for å finne årsaken til dette. Centrum Elektro feilsøkte systemet til å være en defekt motstand i sirenen på utsiden av bygget. Hele sirenen ble deretter skiftet og systemet nullstilt uten feil.

Bytte av heisdriftleverandør: Styret ønsket å anskaffe en rimeligere heisdriftavtale etter mange års samarbeid med TK Elevator. Vi hentet inn tilbud fra Otis, KONE og Schindler, som alle har samarbeidsavtale med OBOS. Etter gjennomgang av tilbudene falt valget på Schindler, som var det mest prisgunstige alternativet. Schindler overtok drift av heisene 1. januar 2024, og driver nå service, regelmessig vedlikehold og heisalarmer i blokken.

Bytte av kloakkpumper: Problemer med kloakkpumpene oppstod for første gang i april. Styreleder oppdaget kloakk rundt kumløkket under blokken, og rørlegger og sugebil ble tilkalt. Det viste seg at en sikring hadde gått og pumpen gikk som vanlig etter tilbakestilling. Dette skjedde igjen i mai. I september meldte beboer om vibrerende lyd i egen leilighet og oppgangen i nr. 11. Etter en liten periode med diverse inspeksjoner i blokken fant styret årsaken, nemlig at den ene (av to) kloakkpumper hadde løstnet og gikk på tomgang. Kontroll og reparasjon ble bestilt, og kloakken ble overvåket manuelt og måtte tømmes av sugebil to ganger de neste to ukene. Under kontrollen ble det oppdaget større problemer. Pumpen som bråket hadde «mindre skader», mens den andre hadde kortsluttet helt. Samtlige skader var trolig forårsaket av store mengder kluter i kloakken. Styret mottok tilbud på reparasjon, samt tilbud om å bytte pumpene. Det var en prisforskjell på cirka 50 000 kr. mellom installasjon av «nye pumper» og reparasjon av de gamle pumpene. Styret kontaktet 24/7 Rørleggervakta, EMS teknikk og Huseierens Landsforbund for en objektiv vurdering. Etter en grundig evaluering besluttet styret å bestille nye pumper fra Xylem, som hadde gitt et godt inntrykk under hele prosessen. Pumpene ble montert i desember, og sameiet fikk deretter problemer med sikringene i bygget. De nye pumpene trekker mer strøm enn de gamle (og mer enn forventet). Styret resatte sikringene daglig og var i løpende dialog med Xylem, Stor-Oslo Rørleggerservice og elektriker store deler av måneden. Ny kurs og nye sikringer ble installert (to ganger) av Sofienberg Elektro i slutten av desember. Kloakkpumpene har fungert siden januar 2024.

Bytte av lampene i bygget: På grunn av nytt EU-regelverk rundt bruk av lamper med lysrør (som inneholder kvikksølv), ble sameiet tvunget til å bytte alle lampene i fellesarealet for å tilrettelegge for led-pærer. Styret innhentet tilbud fra 5 elektroselskap som tilbydde ulike løsninger. Etter grundig evaluering falt valget på Select Elektro. Arbeidet innebar utskifting av eksisterende taklamper i alle etasjer til nye himlingsarmaturer (SG Molior 1 Line), utskifting av alle vegglamper (til Orion 10W) og bodlamper. Utskifting av eksisterende bevegelsessensorer til takmonterte bevegelsessensorer utføres innen sommeren 2024.

Bytte av renholder: Styret avsluttet samarbeidet med Rene Trapper i desember 2023, og innhentet i forkant tilbud fra 2 aktuelle renholdsleverandører. Etter anbefaling fra naboblokken (Mølletoppen brl) falt valget på Emenda Eiendomsdrift. Avtalen trådte i kraft 1. januar 2024, og styret er svært godt fornøyd med samarbeidet så langt.

Klager på støy og uro: Styret har også håndtert flere klager på støy og uro det siste året. Dette har dreid seg om bråk fra næringsseksjonene i 2. etasje og på takterrassen bak inngangen til nr. 9. Utfordringene med bråk i 2. etasje anser styret som løst, men vi forventer at takterrassen vil kunne bli brukt som oppholdssted for uvedkommende også fremover. Styret har ved flere anledninger bedt folk om å forlate området, og har ved to tilfeller det siste året tilkalt politiet. Styret følger opp saken videre, og oppfordrer beboere til å bruke takterrassen som gangvei til inngangspartiet, da dette reduserer sjansen for at folk ønsker å oppholde seg der.

Kloakkutfordringer i femte etasje: I februar 2023 opplevde to seksjoner kloakk i vannklosettet etter å ha vært borte fra leilighetene i noen dager. Styret mistenkte tette rør. Rørinspeksjon og spyling av et av 6 rørsystem ble gjennomført etter dialog med IF. IF fant ingen opplagt årsak til problemet, men rapporten påpeker: "Trolig luftingproblemer på grunn av mye utfelling/belegg.» I forbindelse med bytte av kloakkpumpene ble alle rør i hele bygget spylt og problemet så ut til å være løst i en lengre periode, før det oppstod på nytt i januar 2024. Sameiets rørlegger konstaterte problemer med lufting etter å ha erfart at toalettene tømmes for vann når seksjonen under (i fjerde etasje) trekker ned. Stor-Oslo Rørleggerservice oppdaget et rustent og ødelagt lufferør i sjette etasje og IF byttet dette påfølgende uke. Problemet er redusert, men har ikke avtatt per februar 2024. Styret jobber videre med saken i samarbeid med IF og Stor-Oslo Rørleggerservice, men ber samtidig beboere ta kontakt dersom dere har tilsvarende problemer med tilbakeslag av kloakk.

Lekkasjesaken: Det har siden 2014 vært utfordringer med vanninntrenging i bodområdet som ligger i 5. etasje i det sørlige hjørnet av bygget. Man har tidligere antatt at inntrengingen kommer pga. høyt vanntrykk på takterrassen under kraftige regnforhold, samt dårlig avrenning fra takterrassen. Dette ble utbedret og den opprinnelige saken avsluttet i 2018. Etter kraftige nedbørsperioder sensommeren 2023 kom vanninntrengningen tilbake i bodområde, og styret har startet helt nye undersøkelser sammen med OBOS prosjekt. De mistenker at problemet befinner seg i de mange overgangene på utsiden av gården, ved trappene på det sørlige hjørnet. Videre undersøkelser må gjøres når snøen har forsvunnet. Omfanget av en utbedring er per dags dato veldig usikkert.

Opptak av lån: Styret har tatt opp et felles lån for Sameiet på 1 MNOK for å finansiere kloakkpumpe-bytte og lampeprosjektet. Styret hentet inn tilbud fra 4 banker; DNB, Handelsbanken, Nordea og OBOS-Banken. Etter gjennomgang av tilbudene falt valget på et annuitetslån fra Handelsbanken med en løpetid på 25 år til 6.95 % nominell rente.

Problemer med fjernvarmen: Deler av Sagveien 11 opplevde perioder uten varmtvann i 2023. Det gjaldt både varmtvann i springen og i radiatorene. Bravida har løst problemet ved begge anledninger og styret vurderer nå, i samarbeid med Mølletoppen brl, å inngå serviceavtale med en fast leverandør. Teknisk rom ligger i Mølletoppen borettslag.

Serviceavtale for kloakkpumper: Høstens kloakkpumpebytte, 5-10 år før estimert levetid, gjorde styret oppmerksom på behovet for en service- og vedlikeholdsavtale. Da vi har hatt svært god erfaring med Xylem, og de også er leverandør av pumpene, kontaktet styret dem direkte og signerte en serviceavtale i januar 2024. Avtalen gjelder årlig tilsyn og service av pumpene, og første service vil gjennomføres i november/ desember 2024.

Twist med Oslo kommune: Oslo kommune v/ Innkrevningsetaten har fakturert Sameiet for mye i renovasjonsavgift. De har innsett feilen og rettet opp i dette for fremtiden, men ønsker ikke å kreditere beløpet. Styret har engasjert advokat i saken og hun krever, på



vegne av sameiet, at Oslo kommune krediterer feilfakturert beløp i sin helhet. Kommunen har gitt Sameiet avslag på krav om tilbakebetaling, og vi har deretter klaget på vedtaket. Oslo kommune, ved Renovasjons- og gjenvinningsetaten, finner ikke grunnlag for å omgjøre vedtaket og en klagesaksfremstilling ble oversendt Byrådsavdelingen for miljø og samferdsel (MOS) i november. Styret venter fortsatt på tilbakemelding.

Uteområdet: Styret har på sjette året selv kjøpt inn planter, og engasjert en beboer som «gartner» for uteområdet. Vi er godt fornøyde med ordningen og vil videreføre den i 2024.

Styrets faste plikter: Styret mottar ukentlig e-post, SMS og telefoner fra beboere og vi gjør vårt beste for å svare innen rimelig tid. Vibbo besvares kjappere enn e-post og styreleder kan kontaktes på telefon ved hastesaker. Styret følger også løpende opp sameiets samarbeidspartnere. Det gjelder bl.a. leverandør av vask- og vaktmestertjenester, forsikring, heiskontrollør, heisreparatør og forretningsfører (OBOS). Styret bruker Vibbo som en levende oppslagstavle og denne oppdateres løpende.

HMS: HMS er et kontinuerlig arbeid for å sikre beboere og bygninger. Styret gjennomfører kvartalsvis vernerunder for å avdekke løpende feil. Tiltak iverksettes deretter for utbedring og forbedring. Brannvern og avfallshåndtering havner også under HMS-paraplyen, og beboere har en viktig rolle med å sørge for korrekt avfallshåndtering, samt jevnlig sjekk av brannslukningsapparater og test av røykdetektorer. Eventuelle avvik meldes til styret.

Øvrig vedlikehold:

- Sementen/ betongdekket i trappen ved inngangen til nr. 11 er utbedret
- Metallrør som bråket og lagde vibrasjoner i 410 er isolert og takluke montert
- Vinduene (som lar seg åpne) i trappeoppgangen i både nr. 9 og 11 er byttet
- En dørsylindere i femte etasje er byttet
- Inngangsdøren i nr. 9 har blitt reparert
- Rammeavtale med Stor-Oslo Rørleggerservice er signert. Denne avtalen kan også beboere benytte seg av til privat bruk
- Det er byttet lamper i hele baktrappen (etter hærverk)
- Samtlige seksjoner har fått nye dørskilt
- Sjøppelrommet er spylt ved to anledninger



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak uforutsette kostnader ifm. bytte av kloakkpumper, samt juridisk bistand ifm. tvisten med Oslo kommune.

Vann- og avløpsavgift er høyere enn budsjettert pga. en større lekkasje i Sagveien i høst og Fjernvarme er høyere enn budsjettert fordi det også inkluderer 3 måneder av 2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes låneopptaket i desember 2023.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 307 874.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på totalt kr 1 000 000, og en økning av de ordinære felleskostnadene på 4 % fra 01.03.2024, samt økning av felleskostnader internett på 5,5 % fra 01.04.2024.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten Drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til lampeprosjektet, og kr 195 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Styret har tatt høyde for dette, men forventer lavere «vannforbruk» i 2024. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023 (fratrasket forsinket 2022-fakturering).

Forsikring

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

Lån

Sagveien 9-11 Sameie har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 4 % økning av de ordinære felleskostnadene fra 01.03.2024. Samt økning av felleskostnader internett på 5,5 % fra 01.04.2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIE SAGVEIEN 9-11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIE SAGVEIEN 9-11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JN434-ESQ2N-ZP0TX-GHYVW-LOJOD-WFA0A



SAMEIE SAGVEIEN 9-11
ORG.NR. 994 457 381, KUNDENR. 5814

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 706 028	1 614 012	1 706 000	1 754 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 706 028	1 614 012	1 706 000	1 754 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-32 588	-15 005	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-80 000	-70 000	-80 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-10 614	-10 110	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-89 863	-86 395	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-101 975	0	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-689 469	-342 506	-235 000	-495 000
Forsikringer		-177 015	-153 929	-165 000	-170 000
Kommunale avgifter	8	-427 928	-353 770	-310 000	-430 000
Energi/fyring	9	-554 411	-467 917	-480 000	-490 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 610	-136 606	-140 000	-143 000
Andre driftskostnader	10	-210 370	-144 389	-136 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 510 842	-1 780 627	-1 676 000	-2 184 000
DRIFTSRESULTAT		-804 814	-166 615	30 000	-430 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 115	863	0	0
Finanskostnader	12	-10 541	-2 869	-2 500	-69 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 426	-2 006	-2 500	-69 000
ÅRSRESULTAT		-814 240	-168 621	27 500	-499 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-6 366	-168 621		
Udekket tap		-807 874	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		61 002	94
Forskuddsbetalte kostnader		34 155	34 152
Driftskonto OBOS-banken		4 810	99 558
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 360	0
Sparekonto OBOS-banken		3 158	3 075
SUM OMLØPSMIDLER		104 485	136 879
<hr/>			
SUM EIENDELER		104 486	136 879
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	6 365
Udekket tap	13	-807 874	0
SUM EGENKAPITAL		-807 874	6 365
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	500 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		500 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 289	8 289
Leverandørgjeld		398 065	121 654
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	15	2 217	71
Påløpte renter		1 714	0
Annen kortsiktig gjeld	16	2 075	500
SUM KORTSIKTIG GJELD		412 360	130 513
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 486	136 879
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2024
Styret i Sameie Sagveien 9-11

Rebecca Liverød /s/

Eline Hansen /s/

Morten Skaar /s/

Henrikke Skjong Sylte /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 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 243 896
Brensel	325 512
Kabel-TV	136 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 706 028

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 600
Påløpte feriepenger	-2 075
Arbeidsgiveravgift	-13 913
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 588

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 614.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-92 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 788
SUM KONSULENTHONORAR	-101 975

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 033
Drift/vedlikehold VVS	-479 186
Drift/vedlikehold elektro	-78 635
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 028
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 910
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 677
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-689 469

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-274 965
Renovasjonsavgift	-152 964
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-427 928

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-116 508
Fjernvarme	-437 902
SUM ENERGI / FYRING	-554 411

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

Vaktmestertjenester	-106 760
Renhold ved firmaer	-94 889
Snørydding	-1 000
Andre fremmede tjenester	-532
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 660
Velferdskostnader	-838
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-210 370

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	957
Renter av sparekonto i OBOS-banken	83
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	75
SUM FINANSINNTEKTER	1 115

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-7 089
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 452
SUM FINANSKOSTNADER	-10 541

NOTE: 13**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.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 307 874.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på totalt kr 1 000 000, og en økning av de ordinære felleskostnadene på 4 % fra 01.03.2024. Samt økning av felleskostnader internett på 5,5 % fra 01.04.2024.

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, 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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023

-1 000 000

Utbetalt i år

500 000

-500 000**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-500 000****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-1 360

Skyldig arbeidsgiveravgift

-857

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-2 217****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-2 075

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-2 075**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93133085. 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. 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 5814 Selskapsnavn: Sagveien 9-11 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Marita Valen-Sendstad er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Rebecca Liverød

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Iselin Blom Karlsen

Morten Skaar



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.