



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 280 999  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SARPSBORGATA 14 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe  
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, 25.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 623 917	24 375 112
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 623 917</b>	<b>24 375 112</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		121 502	120 200
Annen driftskostnad		2 720 380	20 876 896
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 841 882</b>	<b>20 997 096</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>782 035</b>	<b>3 378 016</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		556 958	469 562
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>556 958</b>	<b>469 562</b>
Annen finanskostnad		628 375	562 512
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>628 375</b>	<b>562 512</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-71 417</b>	<b>-92 951</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>710 618</b>	<b>3 285 066</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>710 618</b>	<b>3 285 066</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>710 618</b>	<b>3 285 066</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>710 618</b>	<b>3 285 066</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		710 618	3 285 066
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>710 618</b>	<b>3 285 066</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		20 100 888	21 118 819
Sum finansielle anleggsmidler		20 100 888	21 118 819
Sum anleggsmidler		20 100 888	21 118 819
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			-131
Andre fordringer		288 312	122 486
Sum fordringer		288 312	122 355
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 988 964	2 915 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 988 964	2 915 716
Sum omløpsmidler		2 277 277	3 038 071
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 378 165</b>	<b>24 156 890</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		931 615	1 642 233
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-931 615</b>	<b>-1 642 233</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-931 615</b>	<b>-1 642 233</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		22 697 265	24 147 495
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 697 265</b>	<b>24 147 495</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 697 265</b>	<b>24 147 495</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 544	3 562
Leverandørgjeld		18 961	17 845
Annen kortsiktig gjeld		590 009	1 630 221
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>612 515</b>	<b>1 651 629</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 309 780</b>	<b>25 799 124</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 378 165</b>	<b>24 156 890</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225370

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 280 999  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SARPSBORGATA 14 SAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe  
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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 971 280 999  
SARPSBORGATA 14 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 623 917	24 375 112
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 623 917</b>	<b>24 375 112</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		121 502	120 200
Annen driftskostnad		2 720 380	20 876 896
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 841 882</b>	<b>20 997 096</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>782 035</b>	<b>3 378 016</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		556 958	469 562
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>556 958</b>	<b>469 562</b>
Annen finanskostnad		628 375	562 512
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>628 375</b>	<b>562 512</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-71 417</b>	<b>-92 951</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>710 618</b>	<b>3 285 066</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>710 618</b>	<b>3 285 066</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>710 618</b>	<b>3 285 066</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>710 618</b>	<b>3 285 066</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		710 618	3 285 066
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>710 618</b>	<b>3 285 066</b>



Organisasjonsnr: 971 280 999  
SARPSBORGATA 14 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		20 100 888	21 118 819
Sum finansielle anleggsmidler		20 100 888	21 118 819
Sum anleggsmidler		20 100 888	21 118 819
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			-131
Andre fordringer		288 312	122 486
Sum fordringer		288 312	122 355
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 988 964	2 915 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 988 964	2 915 716
Sum omløpsmidler		2 277 277	3 038 071
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 378 165</b>	<b>24 156 890</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		931 615	1 642 233



Sum opptjent egenkapital	-931 615	-1 642 233
Sum egenkapital	-931 615	-1 642 233
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 697 265	24 147 495
Sum annen langsiktig gjeld	22 697 265	24 147 495
Sum langsiktig gjeld	22 697 265	24 147 495
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 544	3 562
Leverandørgjeld	18 961	17 845
Annen kortsiktig gjeld	590 009	1 630 221
Sum kortsiktig gjeld	612 515	1 651 629
Sum gjeld	23 309 780	25 799 124
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 378 165</b>	<b>24 156 890</b>



Organisasjonsnr: 971 280 999  
SARPSBORGATA 14 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Sarpsborggt 14 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 1. april - 4. april 2022

Selskapsnummer: 5361





## Velkommen til årsmøte i Sarpsborggt 14 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 1. april kl. 09:00 og lukker 4. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5361>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Hekk langs inngang
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sarpsborggt 14 Sameie**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Tomasz Ozdowski og Guro Gjerstadberget er valgt.

Sak 3

## 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. Årsrapport til styrerommet.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 110 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 110 000

Sak 5

### **Hekk langs inngang**

**Forslag fremmet av:**

Tonje Furnes

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

For å unngå at biler parkerer på plenen på fremsiden av bygningen i Sarpsborggata, hadde det vært fint med hekk langs asfalten oppover mot inngangen, slik Sarpsborggata 12 og 16 har. Tenker dette er spesielt lurt å gjøre om plenen foran skal forbedres etter mange ikke helt vellykkede forsøk på ny plen på fremsiden.

**Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget

**Forslag til vedtak**

Sameiet gir styret fullmakt til å plante hekk langs asfalten oppover mot inngangen



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styret anbefaler at ekstern styreleder blir valgt inn.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sverre Nagell Bjordal

Styret og valgkomiteen ønsker å innstille Sverre Nagell Bjordal som ekstern styreleder for Sameiet Sarpsborggata 14. Sverre er en erfaren styreleder, som har bakgrunn fra eiendom, anskaffelser og prosjektutvikling. Sameiet vil være i særdeles gode hender med Sverre som ekstern styreleder, da han har høy kompetanse på en del av de områdene som enda ikke er slutført hva gjelder ventilasjon, og andre gjenstående saker med Bonum / loftsutbygningen.

Sverre N. Bjordal har bred bakgrunn fra offentlig og privat eiendomsutvikling,- mangeårig erfaring som toppleder og som ansvarlig for endringsledelse og prosjekt-, program- og porteføljestyring innenfor eiendom og utbygging, med vekt på område- og prosjektutvikling. Av utdanning er han siviløkonom -BI, master i urbanisme -AHO og Phd -NMBU.

Vervet honoreres med kr. 150 000 per år, og utbetales i forkant/underveis i gjennomføringen av styrevervet. Altså, ikke etterskuddsvis som vi ordinært har gjort i sameiet

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Gro Lille-Mæhlum
- Therese Corneliussen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hege Gjessing
- Tharald Halvorsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Niklas Aleksander Normann	Sarpsborggata 14 B	2020-2022
Styremedlem	Siril Petrine Aannø	Sarpsborggata 14 A	2021-2023
Styremedlem	Victor Manuel Polit Arguello	Sarpsborggata 14 B	2020-2022
Varamedlem	Colin Peter Jeneson	Sarpsborggata 14 G	2021-2022
Varamedlem	Jan Ingar Toft	Baklikjølvegen 2	2021-2022

#### Valgkomiteen

Gjermund Andresen	Sarpsborggata 14 G	2021-2022
-------------------	--------------------	-----------

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

### Generelle opplysninger om Sarpsborggata 14 Sameie

Sameiet består av 85 seksjoner.

Sarpsborggata 14 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280999, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sarpsborggata 14

Gårds- og bruksnummer: 222/169

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sarpsborggata 14 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

I perioden fra forrige ordinære årsmøte, i april 2021, har styret i tillegg til daglig drift av eiendommen brukt noe tid på å følge opp avslutningen rundt utbygging av loftet med 16 nye leiligheter og brukt en del tid på å få brannvarslingsanlegget (det nye) fullt fungerende. Samt at det er blitt gjennomført en del inspeksjoner og er fortsatt pågående, utredning rundt mangler ved ventilasjonen i deler av gården. Styret har i perioden avholdt 9 styremøter i perioden.

## Drift av gården

Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med Vaktmester Andersen AS, som skal utføre ukentlige sjekke- og vedlikeholdsrunder, samt følge opp og utbedre småskader. Vaktmester Andersen har også ansvaret for snømåking og gressklipping. Avtalen innebærer at styret vurderer og definerer behov, og at Vaktmester Andersen utfører og følger opp det styret har bedt om. I tillegg til vaktmestertjenesten har sameiet avtale med et firma som utfører trappevask og vasking/rensing av matter.

Avfallsanlegget som vi har sammen med Nr. 16 fungerer stort sett slik det skal. Hensetning av eiendeler på avfallsområdet følges opp av styret og vaktmesteren. Kostnadene for slik oppfølging deles med Nr. 16. Det er planlagt en endring i beholdersammensetningen, slik at man bytter ut en holder for restavfall med ytterligere en for papp- og papiravfall. Dette vil gi en estimert årlig besparelse på ca. 30 000 for sameiet. Dette er gjort etter initiativ fra nr. 16.

Klimaet i kjelleren er avhengig av at avfukteranlegget er i drift og fungerer slik det skal, og driften av dette har stabilisert seg siden forrige styreperiode. Dette sikrer et godt inneklima i kjelleren. Her er det inngått egen serviceavtale, hvor anlegget sjekkes årlig, og filtre byttes.

## Informasjon og kontakt med eiere og beboere

Styret benytter ulike kanaler for å informere eiere og beboere. Den mest effektive kanalen er sameiets Facebook-side, som er åpen for alle som har en tilknytning til gården. I noen tilfeller benytter vi også oppslag i oppgangene eller rundskriv distribuert i postkasser. I tillegg til dette har styret også vært i direkte kontakt med eiere og beboere via epost, telefon eller personlige oppmøter/besøk. Eiere og beboere som har saker de vil ta opp bes om å benytte styrets epostadresse: [sarpsborggt14@styrommet.no](mailto:sarpsborggt14@styrommet.no). Vi har i løpet av styreperioden migrert til Vibbo som nytt nettsted for sameiet.

## Utbygging av loftet

En relativt stor sak for styret også i denne perioden har vært oppfølgingen av avslutningen av loftsprosjektet, etter at sameierne på et ekstraordinært sameiermøte 2. februar 2016 vedtok å selge loftet til Bonum AS. Etter en lang behandlingsprosess hos offentlige myndigheter (Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune), der også Byantikvaren var aktivt involvert, ble arbeidene igangsatt i august 2018. Arbeidene ble gjennomført i fire faser (en fase for hver av gårdens fire sider), og ble bygningsmessig ferdigstilt i løpet av 2020. Status per i dag er at prosjektet så å si er ferdig, og flere av seksjonene er blitt solgt. Vi avventer fortsatt reseksjonering av to enheter, samt 100% ferdigstillelse av ventilasjon i noen oppganger.



### Utskifting av vann- og avløpsrør – rehabilitering av våtrom (bad)

Rørsystemene i gården var gamle, og faren for skader var økende. Sameiet ble av OBOS Prosjekt anbefalt en komplett utskifting av vann og avløpsrør inklusive sluk for å nullstille anlegget. I tillegg til utskifting av rørene omfattet prosjektet også rehabilitering av alle bad og toalettrom for å ivareta krav i dagens lovverk med tilhørende forskrifter.

På et ekstraordinært årsmøte 16. oktober 2018, fikk styret fullmakt til å inngå avtale med den totalleverandøren som ga det beste tilbudet. Styret signerte våren 2019 en kontrakt med firmaet Sansbygg. Prosjektet regnes nå som ferdig gjennomført.

### Vedlikeholdsbehov og vedlikeholdsplan

Styret er opptatt av å sikre et trygt og forsvarlig bomiljø i gården, blant annet gjennom kontinuerlig vedlikehold av bygningsmassen. Nye forslag til tiltak vil være basert på langsiktige og systematiske analyser av gårdens vedlikeholdsbehov utarbeidet av fagfolk. De er gjennom de siste årene gjennomført en hel rekke tiltak, som vi mener vil dekke mye av vedlikeholdsetterslepet fra tidlig på 2000-tallet. Styret anser per nå at det ikke vil være behov for ytterligere vedlikehold- og rehabiliteringsprosjekter på en god stund.

### Forsikring

Styret har gjennomført en anbudsprosess i løpet av 2021 for å se på alternative løsninger på forsikring, da med hovedmål om å redusere forsikringspremien. Vi gjennomførte en anbudsprosess som senere ble brukt til å forhandle med IF; vi fikk senket årlig forsikringspremie med ca. 60 000 kr.

### Annet

Det har tidvis også vært en økning i støyklager relatert til festing som styret har håndtert på ulike måter. Dette har roet seg ned, men vi oppfordrer fortsatt alle til å ta kontakt direkte med sine naboer, samt å lukke vinduer når det går ut i de sene nattetimer!

Styret ønsker å takke for sammenlagt to år i styret, og ønsker nytt styre lykke til!



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 623 917.

Andre inntekter består i hovedsak av sluttoppgjør fra Bonum.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 841 882.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere strømkostnader enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 710 618 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 664 762.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sarpsborggata 14 Sameie.

### Lån

Sarpsborggata 14 Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sarpsborggata 14 Sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sarpsborggata 14 Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: 4TZMT-OSPCJ-723Y2-B4EX7-8NETO-OSJUF



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-11 09:19:31 UTC



Penneo Dokument nøkkel: 4TZWT-OSPCJ-723Y2-B4EX7-8NETO-OSJUF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 029 256	2 831 112	3 029 000	3 029 000
Andre inntekter	3	594 661	21 544 000	600 000	552 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 623 917</b>	<b>24 375 112</b>	<b>3 629 000</b>	<b>3 581 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 502	-20 200	-22 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-12 236	-10 776	-11 000	-11 000
Andre honorarer	5	-52 500	-100 000	-55 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-123 078	-119 670	-124 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-59 927	-220 447	-70 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-428 464	-18 930 324	-546 000	-270 000
Forsikringer		-210 733	-212 175	-233 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-457 990	-449 997	-454 500	-469 000
Energi/fyring		-600 292	-92 781	-240 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-435 469	-428 186	-440 000	-448 500
Andre driftskostnader	10	-339 692	-312 539	-326 000	-350 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 841 882</b>	<b>-20 997 096</b>	<b>-2 621 500</b>	<b>-2 284 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>782 035</b>	<b>3 378 016</b>	<b>1 007 500</b>	<b>1 296 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	556 958	469 562	552 000	516 000
Finanskostnader	12	-628 375	-562 512	-642 000	-580 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-71 417</b>	<b>-92 951</b>	<b>-90 000</b>	<b>-64 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>710 618</b>	<b>3 285 066</b>	<b>917 500</b>	<b>1 232 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		710 618	3 285 066		



10

Sarpsborggata 14 Sameie

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	13	20 100 888	21 118 819
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 100 888</b>	<b>21 118 819</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		115 137	7 386
Kundefordringer		0	-131
Forskuddsbetalte kostnader		173 175	115 100
Driftskonto OBOS-banken		566 859	77 604
Sparekonto OBOS-banken		1 422 105	2 838 112
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 277 277</b>	<b>3 038 071</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 378 165</b>	<b>24 156 890</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-931 615	-1 642 233
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-931 615</b>	<b>-1 642 233</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	22 697 265	24 147 495
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 697 265</b>	<b>24 147 495</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 732	389 452
Leverandørgjeld		18 961	17 845
Påløpte renter		3 544	3 562
Annen kortsiktig gjeld	16	513 277	1 240 769
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>612 515</b>	<b>1 651 629</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 378 165</b>	<b>24 156 890</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2022

Styret i Sarpsborggata 14 Sameie

Niklas Aleksander Normann/s/ Siril Petrine Aannø/s/

Victor M. Polit Arguello/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 029 256
Lån/renter	1 076 532
Andre overfør./anvendelser (kvasi-IN)	-1 076 532
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 029 256</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Sluttoppgjør Bonum	592 661
Nøkler	2 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>594 661</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 502
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 502</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 160, jf. noten om andre driftskostnader. Andre honorarer er kr. 50 000 til styret for ekstra innsats og kr. 2 500 til valgkomité.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 236.

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

OBOS Prosjekt AS	-51 801
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 126
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-59 927</b>

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

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-20 040
Lørenskog Rørleggerbedrift AS	154 249
To Malere Interiør & Vedlikehold AS	-371 271
Sans Bygg AS	-28 750
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-265 813</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-49 764
Drift/vedlikehold VVS	-29 818
Drift/vedlikehold elektro	-3 175
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 936
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 958
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-428 464</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-221 626
Feieavgift	-14 749
Renovasjonsavgift	-221 615
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-457 990</b>

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

Avfallssekk	-3 495
Skadedyrarbeid	-11 400
Diverse leiekostnader/leasing	-391
Verktøy og redskaper	-2 097
Driftsmateriell	-1 599
Lyspærer	-2 563
Vaktmestertjenester	-169 710
Vakthold	-15 386
Renhold ved firmaer	-99 891
Snørydding	-4 170
Andre fremmede tjenester	-11 423
Trykksaker	-1 029
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 160
Andre kontorkostnader	-1 700
Porto	-1 997
Bankgebyr	-3 431
Velferdskostnader	-7 250
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-339 692</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 850
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 236
Renter på lån fra sameiere	551 872
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>556 958</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-76 503
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-551 872
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-628 375</b>

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

Til gode av sameiere ved opprettelse av lånet	21 500 000
Nedbetalt tidligere år	-381 181
Nedbetalt i år	-1 017 931
Til gode av sameiere, tilsvarer skjevfordelt lån i OBOS-banken	20 100 888
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>20 100 888</b>

**NOTE: 14****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 fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-8 630 000
Nedbetalt tidligere	5 601 324
Nedbetalt i år	432 299
	-2 596 377

**OBOS-Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-21 500 000
Nedbetalt tidligere	381 181
Nedbetalt i år	1 017 931
	-20 100 888

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-22 697 265</b>
------------------------------------	--------------------



**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto (for mye innkrevet)	-26 586
Påløpte kostnader (andre fremtidige betalinger)	-420 024
SBG14 AS	-66 667
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-513 277</b>

---



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Formelle henvendelse til styret bes sendt på epost til sarpsborggata14@styrerrommet.no. Kontaktinformasjon til styrets medlemmer ligger på sameiets hjemmeside sarpsborggata14.no, og er også tilgjengelig via oppslag i oppgangene.

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen som følger opp gården gjennom ukentlige kartleggings- og oppfølgingsrunder. Selskapet har også ansvar for snørydding og gressklipp. Tips og meldinger til vaktmester kanaliseres normalt gjennom styret.

Seksjonseiere som har behov for å få utført tjenester i egen seksjon kan be om dette, men må da regne med å betale for tjenesten selv.

### Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

### Brikker/skilt

Ved tap av nøkkelbrikke til oppgang kan ny bestilles gjennom styret til kr 200. Den enkelte seksjonseier/beboer må betale for denne selv. Nøkkel til postkasse må man kopiere opp selv.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 841580. 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.

**Vannlekkasje**

Skulle det oppstå vannlekkasje i egen eller naboens leilighet må man som beboer i første omgang søke å begrense skadeomfanget og finne ut av hvor vannet kommer fra. Kommer vannet fra en annen leilighet må den/de som bor der varsles. Hvis lekkasjen er omfattende og det ikke er noen hjemme der vannet kommer fra, bør man benytte stoppekran i kjeller, og deretter kontakte Vaktmester Andersens alarmtelefon – 909 13 731.

Skaden må deretter meldes til skadeavdelingen i IF Forsikring; telefon 815 00 818, eller epost til skadeserviceeiendom@if.no

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**Ventilering av leiligheter**

God ventilasjon er viktig både for folk og bygninger. Sarpsborggt. 14 Sameie har naturlig avtrekksanlegg i alle leilighetene. Luft tilføres boligen via ventiler i yttervegg, og luft trekkes ut av boligen via klaffventiler på bad og kjøkken og gjennom sjakter/kanaler over tak.

Hver enkelt beboer må påse følgende: Avtrekksventil på bad skal være åpen året rundt. Tilluftsventiler på ytterveggene i stue og soverom skal også være åpne året rundt, men åpningen kan reguleres etter utetemperaturen.

Kjøkkenhette skal aldri være tilkoblet byggets avtrekkssystem. Kjøkkenhette med kullfilter kan gjerne monteres over komfyr, men husk å skifte kullfilter og rengjør fettfilter med jevne mellomrom. Elektriske vifter skal ikke monteres på badet. Spalteventiler (som regel i terskel under dør) som sikrer luftforflytning i leiligheten må ikke tettes eller fjernes. Dette er særlig viktig for baderomsdøren. Alle ventiler (tilluft og avtrekk) må rengjøres med jevne mellomrom. Noen av tilluftsventilene har filter som regelmessig enten må rengjøres eller byttes.

God ventilasjon er viktig for trivsel og helse, og for forebygging av astma- og allergisykdommer. God ventilasjon er videre viktig for å unngå bygningskader som følge av mugg, sopp og råte. God ventilasjon er også viktig for å holde radonkonsentrasjonen på et lavt nivå.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sarpsborggata 14 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

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

**Kabel-TV**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2020-21 Maling av oppganger
- 2020 Rehabilitering av bakgård
- 2019-20 Soilrørrehabilitering med nye bad
- 2019 Nytt forsyningsanlegg for strøm til gården/leiligheter
- 2018-19 Nytt tak med varmekabler og nye snøfangere
  - Brannsikring av fellesarealer
  - Bytte av innmat sikringsskap
- 2017 Fornying av bunn- og uttrekksledninger
- 2016 Radonmålinger i alle leiligheter i 1. etasje
  - Ny drenering – både på utsiden og inne i gården
  - Klimamessig oppgradering av kjelleren, inkludert ventilasjonsanlegg
- 2015 Nytt nedgravd avfallsanlegg – felles med Sarpsborggata 16
- 2014 Midlertidig løsning: montert fallrør fra takrennene for å føre vannet ut fra bygningskroppen
- 2013 Rehabilitering pipeløp og skorsteiner. Montert to lufteluker, til-luft i alle boenheter
  - Pusset og malt fasader. Malt alle vinduskarmer utvendig
- 2012 Oppgradert og malt alle trapperom
- 2011 Installert nye portåpnere og skiftet ut til sparelamper i alle oppganger
- 2009 Installert nytt brannvarslingsanlegg i alle fellesrom tilkoblet alarmsentral
- 2008 Montert brannvarslingsanlegg. Satt inn godkjente brannrør m/pumper og systemlåser til loft
  - Alle tilgjengelige luftkanaler kontrollert og rensset
- 2007 Hovedstoppekraner m/reduksjonsventil inn til eiendommen (2 stk) skiftet ut
- 2005 Alle varmtvannsberedere skiftet ut
- 2004 Alle vinduene i hele gården skiftet ut. De nye vinduene er fra Nordan og heter Villa Fagvindu
- 2003 Takene utbedret; skiftet alle takvinduer, malt mansardtaket, gjennomføringer



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 1.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 4.04.22

**Selskapsnummer:** 5361 **Selskapsnavn:** Sarpsborggt 14 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Tomasz Ozdowski og Guro Gjerstadberget er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 110 000

- For  
 Mot

**Sak 5 Hekk langs inngang**

Sameiet gir styret fullmakt til å plante hekk langs asfalten oppover mot inngangen

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Sverre Nagell Bjordal

**Styremedlem** (2 skal velges)

- Hanne Gro Lille-Mæhlum  
 Therese Corneliussen

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Hege Gjessing  
 Tharald Halvorsen

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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