



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 545 361
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SANNERGATEN 9-11
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Grete Kvam Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 914 298	2 485 494
Sum inntekter		2 914 298	2 485 494
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 395 160	2 791 430
Sum kostnader		2 509 260	2 905 530
Driftsresultat		405 038	-420 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 641	21 751
Sum finansinntekter		22 641	21 751
Annen finanskostnad		401 155	260 983
Sum finanskostnader		401 155	260 983
Netto finans		-378 514	-239 232
Resultat før skattekostnad		26 524	-659 268
Årsresultat		26 524	-659 268
Totalresultat		26 524	-659 268
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		26 524	-659 268
Sum overføringer og disponeringer		26 524	-659 268



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			
Kundefordringer			11 037
Andre fordringer		191 548	55 902
Sum fordringer		191 548	66 939
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		221 368	433 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		221 368	433 675
Sum omløpsmidler		412 916	500 613
SUM EIENDELER		412 916	500 613

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 962 653	5 989 177
Sum opptjent egenkapital		-5 962 653	-5 989 177
Sum egenkapital		-5 962 653	-5 989 177
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 152 136	6 231 907
Sum annen langsiktig gjeld		6 152 136	6 231 907
Sum langsiktig gjeld		6 152 136	6 231 907
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 200	1 912
Leverandørgjeld		143 426	234 475
Annen kortsiktig gjeld		35 806	21 496
Sum kortsiktig gjeld		223 432	257 883
Sum gjeld		6 375 568	6 489 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		412 916	500 613



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398487

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 545 361
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SANNERGATEN 9-11
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Grete Kvam Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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: 989 545 361
SAMEIET SANNEGATEN 9-11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 914 298	2 485 494
Sum inntekter		2 914 298	2 485 494
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 395 160	2 791 430
Sum kostnader		2 509 260	2 905 530
Driftsresultat		405 038	-420 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 641	21 751
Sum finansinntekter		22 641	21 751
Annen finanskostnad		401 155	260 983
Sum finanskostnader		401 155	260 983
Netto finans		-378 514	-239 232
Resultat før skattekostnad		26 524	-659 268
Årsresultat		26 524	-659 268
Totalresultat		26 524	-659 268
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		26 524	-659 268
Sum overføringer og disponeringer		26 524	-659 268



Organisasjonsnr: 989 545 361
SAMEIET SANNEGATEN 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			
Kundefordringer			11 037
Andre fordringer		191 548	55 902
Sum fordringer		191 548	66 939
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		221 368	433 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		221 368	433 675
Sum omløpsmidler		412 916	500 613
SUM EIENDELER		412 916	500 613
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 962 653	5 989 177
Sum opptjent egenkapital		-5 962 653	-5 989 177



Sum egenkapital	-5 962 653	-5 989 177
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 152 136	6 231 907
Sum annen langsiktig gjeld	6 152 136	6 231 907
Sum langsiktig gjeld	6 152 136	6 231 907
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	44 200	1 912
Leverandørgjeld	143 426	234 475
Annen kortsiktig gjeld	35 806	21 496
Sum kortsiktig gjeld	223 432	257 883
Sum gjeld	6 375 568	6 489 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	412 916	500 613



Organisasjonsnr: 989 545 361
SAMEIET SANNEGATEN 9-11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7093

Sameiet Sannergaten 9-11



Velkommen til årsmøte i Sameiet Sannerгатen 9-11

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:

17. april 2024 kl. 18:00, Grünerløkka skole .

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. Forslag fra Håkon Steinbakk og Ingrid Folvik . Salg av fellesareal
8. Forslag fra Helga M. Andersen. Oppgradering av bakgården
9. Forslag fra styret. Vedtektsendring §3.1 Ny setning
10. Forslag fra styret. Vedtektsendring. Rett til å ha enkelte tekniske anlegg liggende på fellesarealer.
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Sannerгатen 9-11



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.

Forslag til vedtak

OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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 OBOS ved rådgiver Said Bitta foreslått. Protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 7093 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 130 000.



Sak 7

Forslag fra Håkon Steinbakk og Ingrid Folvik . Salg av fellesareal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Generalforsamling fattet følgende vedtak i 2022:

Sameiet gir godkjenning til at forslagsstillere kan sende byggesøknad for å tilknytte areal kjøpt ut ihht tidligere generalforsamlingsvedtak. Nødvendigheten av denne godkjenningen følger av sameiets vedtekter §3.4.

Videre følger det at sameiet godkjenner følgende:

· Påfølgende reseksjonering av utbygd areal (nytt areal og omklassifisering av sekundæreal), estimert til totalt 25 kvm. Sameiebrøken er estimert til å endres fra 167/4819 til 192/4844. Reseksjoneringen gjøres ved ferdigstilling

· Etablering av vindu i sydvendt fasade i tråd med vedlagte tegninger

· Innlemmelse av fellesareal/volum i trappeoppgangen og kryploft

Vedtaket gjøres under følgende forutsetninger

· Utbyggingen gjøres iht Oslo Kommunes gjeldende krav forvaltet av Plan og bygningsetaten

· Arbeidet utføres av fagfolk og brannkonsulent benyttes

· Det påløper ikke sameiet noen direkte kostnader til utbedring av arealet

· Eventuelle kostnader ved pålegg fra Plan og bygg som ikke er direkte knyttet til utbygd areal dekkes av forslagsstiller

Under prosjektering har det kommet fram momenter for å utnytte potensialet i prosjektet og gjøre gjennomføringen betydelig enklere. Vi ønsker derfor å fremme et mindre tilleggsvedtak for at dette skal bli en best mulig løsning for alle parter

Forslag til vedtak

Sameiet godkjenner følgende (som en mindre utvidelse av tidligere vedtak):

· Repoet (trappeavsatsen) i 4 etasje, brannsluse inn til leilighet i 4 etasje og trappegang mellom 4 og 5 etasje innlemmes i forslagsstillers enhet.

· Sameiet kompenseres med 10.000 kr for overført fellesareal, i samsvar med meglers verdivurdering, se vedlegg.

· Avtrekksviften mellom 4 og 5 etasje i dag flyttes til mellom 3 og 4 etasje. I den sammenhengen gjenåpnes tidligere vinduer i fasaden og det etableres ventilasjonsrister for avtrekk for avtrekksviften.

· Vinduet i fasaden mot gaten mellom 4 etasje og 5 etasje tilbakeføres til samme stil som øvrige vinduer, og uten ventilasjonsrister.

· Det etableres et skråvindu i tak mot Sannergata 9.

· En brannstige mot bakgården

Fellesarealet som overføres til forslagsstillerne er av megler vurdert til kr 10.000 kr da det ikke



Forutsetningene for tidligere vedtak beholdes

Kommentarer til vedtak

Punktene i vedtaket vil etter en gjennomføring av prosjektet føre til en justering av sameiebrøken i sameiet, basert på økning i primærrrom, med tilhørende justering av felleskostnadene. Justeringen vil føre til at enheten bærer ca 0,3 prosentpoeng mer av felleskostnadene (og de andre enhetene forholdsmessig tilsvarende mindre). Med dagens felleskostnader vil dette bety at felleskostnadene for forslagsstiller økes med estimert 12.000 kroner årlig.

Fellesarealet som søkes innlemmes er i dag kun brukt av forslagsstiller og har i praksis ingen alternativ utnyttelse (da dette arealet brukes for adkomst til vår enhet i 4 og 5 etasje). Inngangsdøren flyttes til i overkant av trappen, og dette blir øverste del av fellesareal i trappeoppgangen.

Avtrekksviften flyttes til mellom 3 og 4 etasje, og i den sammenhengen gjenåpnes tidligere vinduer i fasaden og det etableres ventilasjonsrister for avtrekk. Brannteknisk rådgiver involvert i prosjektet har gått god for at flyttingen er tilsvarende dagens løsning. I praksis er det bare vår enhet som benytter trappen mellom 3 og 4 etasje, og endringen vil således være til minimal sjenanse for andre beboere. Så langt som mulig vil eksisterende leverandør av avtrekksviften benyttes ved flytting/ re-etablering av denne.

Vinduet i fasaden mot gaten mellom 4 etasje og 5 etasje tilbakeføres til samme stil som øvrige vinduer, og uten ventilasjonsrister. Dette vil gi en penere fasade mot gate.

Det etableres et skråvindu i tak mot Sanneråsgata 9. Dette vil fungere som en alternativ rømningsvei. Vinduet vil hverken være synlig fra gaten eller ha utsyn mot Sanneråsgata 9. Dette er nødvendig for at arealet skal godkjennes for varig opphold og klassifisering som primærareal (påvirker sameiebrøken).

Styrets innstilling

Styret syntes det er et fint forslag og er positive. Forutsatt at arealet innlemmes i seksjon 55 rett etter ferdigstillelse.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak Sameiet godkjenner følgende (som en mindre utvidelse av tidligere vedtak): · Repoet (trappeavsatsen) i 4 etasje, brannsluse inn til leilighet i 4 etasje og trappegang mellom 4 og 5 etasje innlemmes i forslagsstillerens enhet. · Sameiet kompenseres med 10.000 kr for overført fellesareal, i samsvar med meglers verdivurdering, se vedlegg. · Avtrekksviften mellom 4 og 5 etasje i dag flyttes til mellom 3 og 4 etasje. I den sammenhengen gjenåpnes tidligere vinduer i fasaden og det etableres ventilasjonsrister for avtrekk for avtrekksviften. · Vinduet i fasaden mot gaten mellom 4 etasje og 5 etasje tilbakeføres til samme stil som øvrige vinduer, og uten ventilasjonsrister. · Det etableres et skråvindu i tak mot Sanneråsgata 9. · En brannstige mot bakgården Fellesarealet som overføres til forslagsstillerne er av megler vurdert til kr 10.000 kr da det ikke Forutsetningene for tidligere vedtak beholdes

Vedlegg

2. Sanneråsgata 9-11 - fasade mot nord E-4.pdf
3. Sanneråsgata 11 - planer E-2.pdf
4. Sanneråsgata 11 Steinbakk vv 2024.pdf



Sak 8

Forslag fra Helga M. Andersen. Oppgradering av bakgården

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det vises til innkalling til ordinært årsmåte i Sameiet Sannergaten 9-11, 17. april 2024 med anmodning om å sende saker til Styret senest 10.03.24 som eiere ønsker behandlet av årsmøtet. Dette er en oppdatert versjon per 20.03.24 da jeg har lyktes å få inn et tredje tilbud.

I henhold til innkalling til årsmøte i sameiet i 2021 som ble avholdt digitalt 18-21. mars, ble det fattet vedtak knyttet til sak 5 i innkallingen:

- Forslag til vedtak 1) oppgradering av hele bakgården og 2) blomsterkasser med blomster/planter i sommerhalvåret om henger på innsiden av balkongen.

- Styrets innstilling (vedtatt på årsmøtet) :

o Styret mener at det er et godt forslag, noe som kan føre til økt trivsel og standard i sameiet. Dog ser vi en del utfordringer med forslaget da det er bredt og omfattende. Det kommer ikke frem av forslaget hva dette vil koste, hvordan dette skal finansieres og hvor mye dette vil bety i økte felleskostnader for beboerne. Styret mener det er viktig å ta hensyn til at bytte av taket i Falsens gate vil gi økte felleskostnader og deler av bakgården vil fungere som en byggeplass i perioden fremover. Styret vil som et alternativ utrede tiltak i bakgården på bakgrunn av beskrivelsen i dette forslaget, legge frem konkrete pristilbud som sameiet kan stemme over på et senere tidspunkt.

I samråd med Styret har undertegnede gjennom vinteren 2023/2024 jobbet med innhenting av tilbud basert på skisser som ble fremlagt i 2021 (utarbeidet av eiere i Sameiet som er arkitekter, Marco Orlandi og Chiara Zorzi) jf. vedlagte skisse.

Vedlegg 1: «Bakgård skisse»

Anbudet

Det ble lagt ut anbud på <https://mittanbud.no/> i Desember 2023 for arbeidet og interessentene ble informert om følgende i tillegg til skissene:

- Vi har behov for en entreprenør til hele jobben. Dvs. noen som kan bistå med full prosjektering og gjennomføring fra A til Å inkludert søknad Plan og Bygg, prosjektering, graving, byggejobb, rydding osv. slik at vi får et resultat som er så tett opp mot skissene som mulig.

- Når det gjelder materialvalg vil det være vedlikeholdsfritt som ønskes.

- Skissene legger opp til klatreplanter på vegg mot Sannergata 9, men der ser vi for oss at det kun vil være spiler da klatreplantene vil trenge inn gjennom platene i fasaden å kunne gi skader på veggplatene/fasaden. Som et alternativ ser vi for oss at det kan etableres et blomsterbed langs nettinggjerdet fra muren til sykkelskuret med nedgravde blomsterbed som går i flukt med plenen.

- Vi vet at PBE liker at det etableres flere sykkelparkeringer, så om vi får flyttet eksisterende søppelskur til andre siden mot trappa og utvidet antall sykkelparkeringer der hvor skuret står i dag, vil det kanskje være positivt for søknaden. Vi må uansett huske å legge til rette for plass til søppel til næring også, feks 6 stk søppeltømmere totalt.



- Lekestativene skal ikke inkluderes da det medfølger for stor ansvarsrisiko for Styret tilknyttet denn typen installasjoner.

Bakgrunnen for at det forslås en entreprenør som kan bistå med hele prosjektet fra A-Å er at dette er et såpass omfattende prosjekt slik at undertegnede eller Styret ikke anses å ha verken kapasitet eller tilstrekkelig kompetanse til å håndtere et prosjekt av denne størrelsen. Orlandi/Zorzi som tegnet de opprinnelige skissene ønsker å støtte tilbyder med ytterligere detaljerte tegninger osv dersom det blir behov for noe utover det som fremgår av eksisterende skisser vs. tilbud osv. Dette er også for å sikre kostnadskontroll ved prosjektet.

Bagrunnen for at det bes om vedlikeholdsfrie materialer er at det er mye arbeid med vedlikehold knyttet til vanlige materialer som vil kreve omfattende vedlikeholdsoppfølging inkludert dugnader eller kostnader til eksterne som i lengden ikke er ansett å være rimeligere enn vedlikeholdsfrie materialer.

Potensielle tilbydere og tilbud mottatt

Det har vært dialog og screeningundersøkelser av totalt 11 firma som har meldt sin interesse. Det har ikke lyktes undertegnede å identifisere ytterligere kvalifiserte tilbydere gjennom google-søk, kontakter osv. Basert på screening ble det holdt befaring med 4 av tilbyderne som var de eneste som kunne bistå med prosjektet fra A-Å.

Det er inngitt 3 tilbud fra henholdsvis VIKEN EIENDOM & ENTREPRENØR AS, NORDISK BYGG OG UTEMILJØ AS og HOFF OG KRISTIANSEN AS. Se tilbudene vedlagt.

Vedlegg 2.1 og 2.2: VIKEN EIENDOM & ENTREPRENØR AS - tilbud av 30. januar 2024 - totalt kr 1 563 749,75,- («Full pakke») og totalt kr 1 184 999,75,- («Del 1»)

Vedlegg 3.1 og 3.2: NORDISK BYGG OG UTEMILJØ AS – tilbud av 13. mars 2024 totalt kr 479 582,80,- («Del 1») og totalt kr 311 933,75,- («Del 2»), dvs. totalt «Full pakke» kr 791 516,55,-

Vedlegg 4: HOFF OG KRISTIANSEN AS – tilbud av 20. mars 2024 totalt kl 701 541,-

Det siste firmaet som var påbefaring i slutten av januar lovte å inngi tilbud, men svarer ikke på purringer og har ikke levert tilbud dd. Seneste purring ble fremmet 3. mars.

De to første tilbudene vi har mottatt fremstår grundige og gode. Begge leverandører har referanser og er registrert i Foretaksregisteret, Merverdiavgiftsregisteret, i NAV Aa-registeret og siste innsendte årsregnskap er fra 2022 og 2023 (frist levering årsregnskap for vanlige AS er 31. juli året etter regnskapsåret). De har også fulgt avtaler vedrørende befaring og inngitt tilbud iht gitte tidsfrister. Det siste tilbudet innkom for sent etter mangfoldige purringer, de møtte ikke opp til avtalt tid, svarte sent på Mitt Anbud og de fremstod ikke som spesielt pålitelige. Selskapet har ikke levert årsregnskap siden stiftelsen i 2021 og de er ikke registrert i NAV Aa-registeret.

Av hensyn til pris og opplevd pålitelighet foreslås det at vi velger Nordisk Bygg og Utemiljø AS. Det vil inngås avtale om fastpris og Orlandi/Zorzi vil støtte i dialog og utvalg av opsjonsalternativene i tilbudet, samt støtte med detaljering av skisser ved behov. Formålet vil uansett være at det endelig resultatet er så tett opp mot de opprinnelige skissene nom mulig.

Ved denne type prosjeter vil det alltid kunne dukke opp uforutsette hendelser eller påkrevde tiltak og følgelig påløpe ekstrakostnader. Det foreslås derfor å legge opp til ca 20% ekstra «buffer» i prisoverslag som leggs til grunn i vedtak og kapitalinnhenting slik at det ikke kommer inn uforutsette kostnader etter kapitalinnhenting. Da vil det istedet komme en lavere faktura fra Sameiet dersom det ikke blir behov for å benytte seg av denne «buffer».

Videre og av hensyn til at det er dyrtid, samt at det er antatt høyest positiv avkastning på investeringen med terrassside (del1), og for å i det minste få til noe økt trivsel og hygge i bakgården legges det opp til to alternativ.



Dvs. enten med full oppgradering inkludert del 1 og del 2 («full pakke», anbefalt av undertegnede) eller kun oppgradering av «del 1».

På denne bakgrunn foreslår undertegnede at det fattes vedtak om oppgradering av bakgården som følger på årsmøtet:

Forslagstiller vil vise bilder og skisser på selve møte. da vedleggene er for store til å sendes ut.

Styrets innstilling

Styret syntes dette er et fint forslag, men en stor kostnad for boligseksjonene. Det er også naturlig å anta at det vil være behov nødvendig vedlikehold i tiden fremover da byggene har nådd en viss alder.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra Helga M. Andersen. Oppgradering av bakgården
- Mot Forslag fra Helga M. Andersen. Oppgradering av bakgården

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det i gangsettes oppgradering av bakgården i henhold til «Full pakke» (del 1 og del 2 jf. skissene) med total ramme på kr 950 00,-. For begge alternativene foreslås finansiering via kapitalinnhenting. Forretningsfører bes om å sette opp forslag til fordeling iht eierandel og hvor andelseiere kan velge mellom å betale sin andel i ett ekstra innskudd ved avslutning og oppgjør til entreprenør eller over tre måneder slik at belastningen ikke blir så stor per måned (siste belastning ved avslutning og oppgjør til entreprenør). Arbeid kan påbegynnes innen rimelig kort tid etter vedtak er fattet fortrinnsvis med ferdigstilling ila høsten 2024.

2. Det igangsettes oppgradering av bakgården i henhold til del 1, terrasseplattning med total ramme på kr. 575 000,-. For begge alternativene foreslås finansiering via kapitalinnhenting. Forretningsfører bes om å sette opp forslag til fordeling iht eierandel og hvor andelseiere kan velge mellom å betale sin andel i ett ekstra innskudd ved avslutning og oppgjør til entreprenør eller over tre måneder slik at belastningen ikke blir så stor per måned (siste belastning ved avslutning og oppgjør til entreprenør). Arbeid kan påbegynnes innen rimelig kort tid etter vedtak er fattet fortrinnsvis med ferdigstilling ila høsten 2024.

Sak 9

Forslag fra styret. Vedtektsendring §3.1 Ny setning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ref. sak fra seksjonseier om kjøp av fellesareal. Styret ønsker å endre legge inn ny setning i §3.1 " Vedlikehold av ny etablert vindu i fasaden og skråvindu i tak mot Sannergata 9 hviler på seksjon 55.

Forslag til vedtak

Ny setning i §3.1 " Vedlikehold av ny etablert vindu i fasaden og skråvindu i tak mot Sannergata 9 hviler på seksjon 55.



Sak 10

Forslag fra styret. Vedtektsendring. Rett til å ha enkelte tekniske anlegg liggende på fellesarealer.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Næringsseksjonen ønsker å flytte tørrkjele / vifteanlegget opp på taket.

Forslag til vedtak

Styret gis retten på følgende vilkår: Styret i sameiet skal kunne kreve flytting av anleggene til annet sted på fellesarealene utpekt av styret, dersom ulempene ved vibrasjon og støy og etter styrets oppfatning blir uakseptabelt store. Næringsseksjonens representant i styret skal ikke ha stemmerett ved slik beslutning. Før beslutning om flytting treffes, skal næringsseksjonen gis en frist på seks uker til å utbedre problemene. Rettighetene er videre gitt på det vilkår at alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold, skader på bygningsmassen og eventuelle flyttinger av anlegget tilligger næringsseksjonen som anleggenes eier.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Håkedal	2022 - 2024
Styremedlem	Peder Lunde	2023 - 2024
Styremedlem	Simen Wahlqvist	2023 - 2025
Varamedlem	Laura Nagyte	2023 - 2024

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Sannergaten 9-11

Sameiet består av 55 seksjoner.

Sameiet Sannergaten 9-11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989545361, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 291

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

Sameiet Sannergaten 9-11 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

Styremøter

Det er avholdt 5 styremøter

Styrets arbeid

Styret har jobbet spesielt mye med følgende saker:

- Oppfølging med vaktmester omkring vedlikehold og vaskerutiner.
- Oppfølging med Hafslund som følge av brudd på vannledning
- Befaring og oppfølging av vedlikehold av dører og port i fellesarealene.
 - o Sannergata 9
 - o Sannergata 11
 - o Falsens Gate (port)
- Gjentakende oppfølging og befaring med Unlock angående feil på systemet
- Gjennomgang og oppfølging med leverandør av calling-anlegg
- Befaring og oppfølging av systemlåser og elektroniske låsesystemer som benyttes av posten.
- Befaring og oppfølging av elektriker knyttet til jordfeil og utskiftning av lys i gang og fasade.
- Gjennomgang av serviceavtaler
- HMS runder
- Oppfølging med brannkonsulent i forbindelse med brannrunde i flere omganger.
- Arbeid og oppfølging av forsikringssaker.
- Kontakt med flere eiendomsmeglere angående salg av leiligheter i sameiet.
- Kontakt med utleiemeglere og leietakere angående fellesanlegg og fellesområder.
- Feilsøking og oppfølging av internettleverandør, samt kontakt med nabobygg for feilsøking.
- Oppfølging vedrørende renovasjon av nabobygg, klager og støy.
- Håndtering og oppfølging av beboerklager som gjelder støy og festing
- Feilsøking og installasjon av utstyr knyttet til ladeanlegget.
- Feilsøking og befaring av brannanlegg knyttet til automatikk av døråpnere



- Arbeid og befaring som gjelder
 - o lekkasje i bodområdet
 - o lekkasje på varmtvannsrør
 - o lekkasje i tak
 - o lekkasje på radiator
- Kontakt og oppfølging vedrørende problemer med heis i Sannergata 9
 - o Det er gjennomført befaringer med heismontør og oppfølging i ettertid med leverandør.
 - o Installasjon av nye komponenter til heis

- Oppfølging av klager knyttet til leietaker hos næringsseksjon som gjelder:
 - o Støy fra vifte i bakgård
 - o Støy og vibrasjoner fra inngangsdør til Extra butikken
 - o Plassering av kjøleanlegg i bakgård
- HMS runder
- Oppfølging av innkommende e-post, budsjett, regnskap og felleskostnader
- Det er gjennomført 2 økonomimøter med forvalter, herunder budsjettmøte og regskapsmøte.
- Rekvirere portåpner og nøkler til beboere



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.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 189 484.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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. 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 dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sannergaten 9-11.

**Lån**

Sameiet Sannergaten 9-11 har lån i OBOS Banken.

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 økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

Avdeling BO (Sannergata 9) bremsel 20% og felleskostnader med 15%

Avdeling Næring, kategori Lån med 43% og Bremsel med 20%

Avdeling B2 (Falsens gate) kategori lån med 43%

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SANNEGATEN 9-11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SANNEGATEN 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 rettviseende 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 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 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkelt: Y1LXW-ZGPJJ-5QSN3-C3PUY-MFVSB-EE3KL



SAMEIET SANNEGATEN 9-11
ORG.NR. 989 545 361, KUNDENR. 7093

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 774 475	2 428 701	2 774 000	3 247 000
Ladeinntekter EL-bil		18 682	8 214	0	16 000
Andre inntekter	3	121 141	48 579	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 914 298	2 485 494	2 774 000	3 263 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-11 232	-10 698	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-112 925	-108 565	-112 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-17 716	-59 423	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-406 047	-907 342	-480 000	-530 000
Forsikringer		-215 859	-189 753	-203 000	-239 000
Kommunale avgifter	9	-638 710	-536 667	-637 000	-738 000
Energi/fyring	10	-531 687	-553 850	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 425	-263 986	-271 000	-226 000
Andre driftskostnader	11	-174 560	-161 147	-225 000	-179 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 509 260	-2 905 530	-2 567 000	-2 697 100
DRIFTSRESULTAT		405 038	-420 037	207 000	565 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 641	21 751	5 000	0
Finanskostnader	13	-401 155	-260 983	-303 000	-443 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-378 514	-239 232	-298 000	-443 000
ÅRSRESULTAT		26 524	-659 268	-91 000	122 900
Overføringer:					
Udekket tap		0	-659 268		
Reduksjon udekket tap		26 524	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 717	14 726
Kundefordringer		0	11 037
Forskuddsbetalte kostnader		55 338	38 801
Andre kortsiktige fordringer	14	132 493	2 375
Driftskonto OBOS-banken		198 867	374 680
Driftskonto OBOS-banken II		10 000	10 000
Sparekonto OBOS-banken		12 501	48 995
SUM OMLØPSMIDLER		412 916	500 613
<hr/>			
SUM EIENDELER		412 916	500 613
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-5 962 653	-5 989 177
SUM EGENKAPITAL		-5 962 653	-5 989 177
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 152 136	6 231 907
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 152 136	6 231 907
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 806	21 496
Leverandørgjeld		143 426	234 475
Påløpte renter		39 026	1 912
Påløpte avdrag		5 174	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		223 432	257 883
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		412 916	500 613
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 4.4.2024

Styret i Sameiet Sannergaten 9-11

Christian Håkedal/s/

Simen Wahlqvist/s/

Peder Lunde/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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader Falsens gt	903 237
Felleskostnader Sannergata	721 665
Lån Falsens gt./ Næring	359 856
Felleskostnader Næring	261 765
Brensel Sannergate	160 584
Kabel-TV	141 192
Oppvarming NÆ	97 140
Garasjeleie	94 584
Heis Falsens gt.	34 452
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 774 475

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstra innkreving lån	121 141
SUM ANDRE INNETEKTER	121 141

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 232.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-420
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 765
Puls Arkitekter	-1 531
SUM KONSULENTHONORAR	-17 716

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-140 911
Drift/vedlikehold VVS	-56 669
Drift/vedlikehold elektro	-43 881
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 569
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 450
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 939
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 627
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-406 047

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-385 156
Renovasjonsavgift	-253 554
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-638 710

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-140 528
Fjernvarme	-391 159
SUM ENERGI / FYRING	-531 687

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-939
Lyspærer og sikringer	-1 679
Vaktmestertjenester	-145 188
Ferdigattest, OBOS Nøkkel mm.	-18 562
Trykksaker	-2
Andre kontorkostnader	-198
Telefon, annet	-4 800
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-3 171
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-174 560

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 012
Renter av sparekonto i OBOS-banken	426
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	328
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 810
Andre renteinntekter	65
SUM FINANSINNTEKTER	22 641

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-401 107
Renter på leverandørgjeld	-48
SUM FINANSKOSTNADER	-401 155

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	9 394
Avregning lån 2023	121 141
Stripe desember 2023	1 958
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	132 493

NOTE: 15**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.

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL/UDEKKET TAP	2023	2022
Andel bolig 1	-125 825	-91 952
Andel bolig 2	-3 441 786	-3 649 811
Andel næring	-2 148 488	-2 042 649
Andel garasjer	-246 554	-204 766
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL/UDEKKET TAP	-5 962 653	-5 989 177

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2022	-6 295 174	
Nedbetalt tidligere	63 267	
Nedbetalt i år	79 771	
		-6 152 136
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 152 136



7093 - SAMEIET SANNERGATEN 9-11 - SAMEIET SANNERGATEN 9-11

RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2023

Tekst	BO7093	NI7093	B27093	GA7093	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	989 944	415 585	1 317 546	51 400	2 774 475
LADEPUNKT	0	0	0	18 682	18 682
ANDRE INNTEKTER	0	38 739	82 403	0	121 141
SUM DRIFTSINNTEKTER	989 944	454 324	1 399 948	70 082	2 914 298
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-4 222	-2 555	-5 434	-1 889	-14 100
STYREHONORAR	-29 940	-18 120	-38 540	-13 400	-100 000
REVISJONSHONORAR	-3 363	-2 035	-4 328	-1 506	-11 232
FORR.FØRERHONORAR	-33 814	-20 457	-43 516	-15 138	-112 925
KONSULENTHONORAR	-4 721	-3 765	-7 117	-2 113	-17 716
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-188 257	-38 639	-150 763	-28 388	-406 047
FORSIKRINGER	-64 637	-39 105	-83 181	-28 936	-215 859
KOMMUNALE AVGIFTER	-220 866	-133 618	-284 226	0	-638 710
ENERGI / FYRING	-284 960	-173 548	-54 715	-18 464	-531 687
KABEL- / TV-ANLEGG	-125 245	0	-161 180	0	-286 425
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-70 504	-4 189	-94 794	-5 073	-174 560
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 030 529	-436 031	-927 793	-114 907	-2 509 260
DRIFTSRESULTAT:	-40 585	18 292	472 155	-44 824	405 038
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	6 777	4 103	8 726	3 036	22 641
FINANSKOSTNADER	-65	-128 234	-272 856	0	-401 155
RES. FINANSINNT/KOSTN.	6 712	-124 132	-264 130	3 036	-378 514
RESULTAT	-33 873	-105 839	208 025	-41 788	26 524



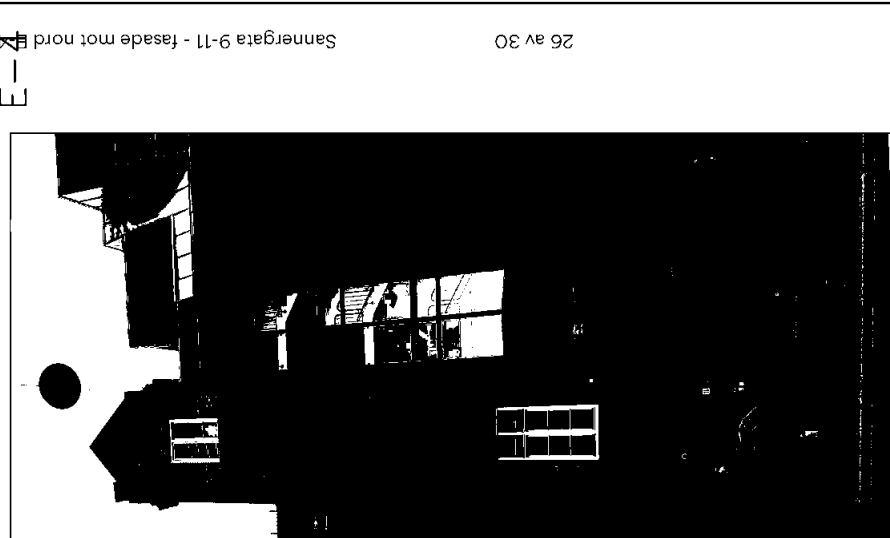


Annen informasjon om sameiet

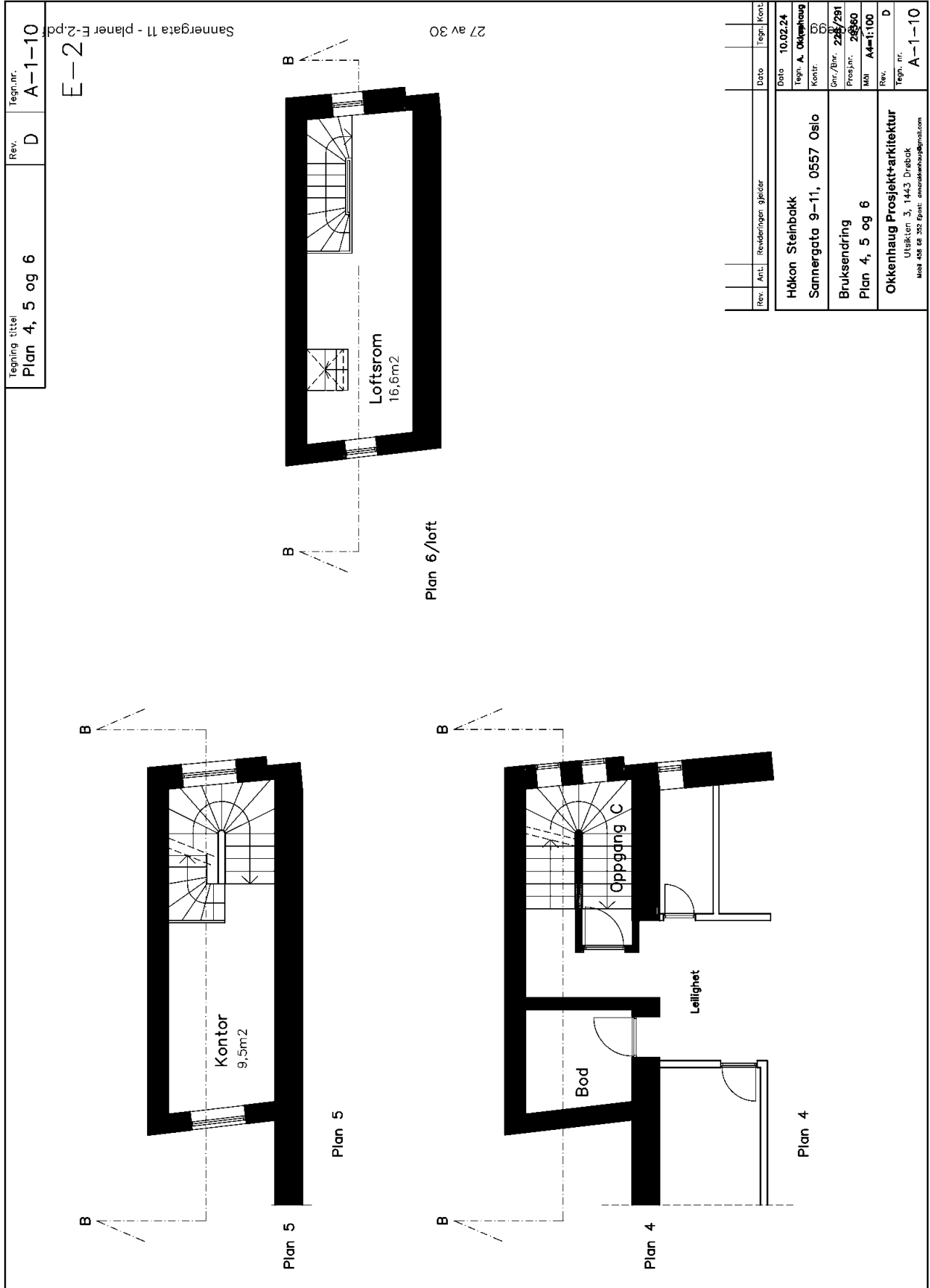
Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89630757. 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.



Tegningstittel Fasade mot nord	Rev. 00	Tegn.nr. A-3-30	
	26 av 30	Sannergeta 9-11 - fasade mot nord	
Tilleggshaver/prosjekt Håkon Steinbakk Sannergeta 9-11, 0557 Oslo	Tegningstittel Bruksendring/fasadeendring Fasade mot nord	Gr./Bnr. 228/291 Prosj.nr. 29360 Mål A4=1:100 Dato 09.03.24 Tegn. A. Okkenhaug Kontr. Ø Rev. 00 Tegn. nr. A-3-30	
	Eksisterende situasjon		Ny situasjon





aktiv.

Meglerns verddivurdering

Adresse: Sannergata 11, 0557 Oslo

Eier:..... Ingrid Risvold Folvik og Haakon S. Steinbakk

Eiendommen:..... Gnr. 228 Bnr. 291 Snr. 55 i Oslo kommune

Verddivurderingen er foretatt 18.03.2024 og omhandler kun deler av fellesareal/trappegang i 4. og 5.etg.

Vurderingen baserer seg på meglerns innvendige og utvendige besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. På bakgrunn av vår kjennskap til omsetning av boliger i nærområdet, og markedet generelt har vi vurdert verdien av fellesarealet på totalt ca 10 kvm i dagens marked til:

Kr. 1.000,- pr. kvm.

Det legges til grunn at fellesareal i trapperommet i 4. etg på ca 5 kvm, og trapp opp til 5. etg, på ca 5 kvm ikke er til bruk for fellesskapet. Rommet i 5.etg. som trappen fører opp til eies allerede av seksjonseier. Sameiet slipper vedlikeholdsansvar for arealet etter salg. Sameiet får økt innbetaling av felleskostnader ved salg av arealet.

Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen.

Meglerns verddivurdering er en vurdering foretatt av megler i den hensikt å fastsette mulig prisopptilnærning for eiendommen i dagens marked. Verddivurderingen må ikke forveksles med takst eller som en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi.

Det gjøres oppmerksom på at verddivurderingen ikke kan benyttes til kommersielt bruk.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Alexander Trampe-Kindt
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Partner
M: 40 80 04 40



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 7093 Selskapsnavn: Sameiet Sannergaten 9-11

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.