



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 308 020	3 039 186
Sum inntekter		3 308 020	3 039 186
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	296 660
Annen driftskostnad		2 703 877	2 561 599
Sum kostnader		3 000 537	2 858 259
Driftsresultat		307 483	180 927
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 200 795	759 919
Sum finansinntekter		1 200 795	759 919
Annen finanskostnad		1 280 200	837 029
Sum finanskostnader		1 280 200	837 029
Netto finans		-79 405	-77 110
Resultat før skattekostnad		228 078	103 817
Årsresultat		228 078	103 817
Totalresultat		228 078	103 817
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		228 078	103 817
Sum overføringer og disponeringer		228 078	103 817



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			
Andre fordringer		19 311 085	19 674 453
Sum finansielle anleggsmidler		19 311 085	19 674 453
Sum anleggsmidler		19 311 085	19 674 453
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		204 303	179 847
Sum fordringer		204 303	179 847
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 848	1 508 040
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 848	1 508 040
Sum omløpsmidler		1 768 150	1 687 887
SUM EIENDELER		21 079 235	21 362 340

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		599 721	827 798
Sum opptjent egenkapital		-599 721	-827 798
Sum egenkapital		-599 721	-827 798
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 041 076	21 836 240
Sum annen langsiktig gjeld		21 041 076	21 836 240
Sum langsiktig gjeld		21 041 076	21 836 240
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		184 489	6 034
Leverandørgjeld		312 882	178 432
Skyldige offentlige avgifter		57 150	94 650
Annen kortsiktig gjeld		83 359	74 782
Sum kortsiktig gjeld		637 880	353 898
Sum gjeld		21 678 956	22 190 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 079 235	21 362 340



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 551587

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 971 280 999
SARPSBORGATA 14 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 308 020	3 039 186
Sum inntekter		3 308 020	3 039 186
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	296 660
Annen driftskostnad		2 703 877	2 561 599
Sum kostnader		3 000 537	2 858 259
Driftsresultat		307 483	180 927
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 200 795	759 919
Sum finansinntekter		1 200 795	759 919
Annen finanskostnad		1 280 200	837 029
Sum finanskostnader		1 280 200	837 029
Netto finans		-79 405	-77 110
Resultat før skattekostnad		228 078	103 817
Årsresultat		228 078	103 817
Totalresultat		228 078	103 817
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		228 078	103 817
Sum overføringer og disponeringer		228 078	103 817



Organisasjonsnr: 971 280 999
SARPSBORGATA 14 SAMEIE

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			
Andre fordringer		19 311 085	19 674 453
Sum finansielle anleggsmidler		19 311 085	19 674 453
Sum anleggsmidler		19 311 085	19 674 453
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		204 303	179 847
Sum fordringer		204 303	179 847
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 848	1 508 040
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 848	1 508 040
Sum omløpsmidler		1 768 150	1 687 887
SUM EIENDELER		21 079 235	21 362 340
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		599 721	827 798
Sum opptjent egenkapital		-599 721	-827 798



Sum egenkapital	-599 721	-827 798
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 041 076	21 836 240
Sum annen langsiktig gjeld	21 041 076	21 836 240
Sum langsiktig gjeld	21 041 076	21 836 240
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	184 489	6 034
Leverandørgjeld	312 882	178 432
Skyldige offentlige avgifter	57 150	94 650
Annen kortsiktig gjeld	83 359	74 782
Sum kortsiktig gjeld	637 880	353 898
Sum gjeld	21 678 956	22 190 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 079 235	21 362 340



Organisasjonsnr: 971 280 999
SARPSBORGATA 14 SAMEIE

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5361

Sarpsborggt 14 Sameie



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 med møte:

Avstemningen åpner 9. april kl. 21:00 og lukker 14. april kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5361>

Det holdes også et frivillig møte 9. april kl. 18:00 , Sagenehjemmet Maridalsveien 177C, 0469 Oslo.

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 avgå 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.

Annen informasjon

Styret avholder fysisk informasjonsmøte før årsmøtet gjennomføres som digital avstemning

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Honorar til valgkomite
7. Oppgradering uteområde
8. Oppfølging av mangler etter loftsutbygging
9. Sak om renter og lånebetingelser
10. Administrasjonsavtale ('IN-ordning')
11. Valg av tillitsvalgte



Styret i Sarpshøggt 14 Sameie
Med vennlig hilsen,



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

Martin Hernandez er valgt.

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår avtroppende varamedlemmer til å signere protokollen; Tharald Halvorsen og Margrethe Fossheim Ohnstad

Forslag til vedtak

Tharald Halvorsen og Margrethe Fossheim Ohnstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslag til vedtak.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 5361 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.-

Seksjonseier David Andersen har foreslått at godtgjørelse til styret settes til kr 60.000.-

Begge forslag er basert på at godtgjørelse til ekstern styreleder kommer i tillegg.

Fremlagt budsjett for 2024 er satt for å dekke foreslått honorar til styret inklusive eventuelt styrelederhonorar til ny ekstern styreleder inneværende år.

Ekstern styreleders godtgjørelse for 2023 er forhåndsavtalt og gjort opp.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for styrets forslag.

Forslag til vedtak 1
Styrets godtgjørelse settes til 110 000.- (Styrets forslag)

Forslag til vedtak 2
Styrets godtgjørelse settes til 60 000.-



Sak 6

Honorar til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har pleid å honorere valgkomiteen, i fjor med NOK 5 000.- til en person. I år foreslår styret at valgkomiteen som består av to personer honoreres med NOK 10 000.-

Styrets innstilling

Styret innstiller på at valgkomiteen honoreres med NOK 10 000.-

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med NOK 10 000.-

Sak 7

Oppgradering uteområde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tidligere årsmøte har gjort vedtak om etablering av hekk langs de to innkjørslene til gården for å hindre parkering og ødeleggelse av gresset. Hekk er foreløpig ikke etablert da styret valgte å utsette dette arbeidet noe.

Styret har i siste periode i stedet reetablert hagegruppen. Styret bevilget inntil 5000 kr for 2023 til bruk på planter og hagegruppen kjøpte 4-5 busker som ble plantet på siden av gården mot nummer 12.

Hagegruppens har også vurdert spørsmålet om hekk og vurdering er at området foran gården bør beplantes. Området er nå relativt tomt, bart og lite frodig. Det er særlig stor forskjell sammenliknet med nummer 16, som gjennom mange år har sørget for fine, beplantede uteområder. Hagegruppen mener at forskjønning av grøntområdene foran bygget både vil gjøre det hyggeligere for alle som bor i bygget, og for alle som går forbi, og at det kan gjøre det mer attraktivt å kjøpe leilighet i gården.

Hagegruppens råd er at det lages bed langsmed gårdens forside og at det i tillegg kan plantes busker langs oppkjørslene.

Gårdens fasade er solrik, det er mye stein og grus i bakken og det dreier seg om relativt mange meter. Hagegruppen mener derfor at dette blir et for omfattende arbeid å gjøre selv og at det er tilrådelig å etablering av bed gjøres av profesjonelle gartnere som styret leier inn.

Det er derfor hentet inn tilbud fra Norske Hager og tilbudene ligger vedlagt saken.

Tilbudene er delt i bed langs bygget og planting av syriner ved oppkjørselen.

Bed langs bygget er estimert til 52 000 kr og syriner langs oppkjørslene er estimert til 19 000 kr.

Styret foreslår at bed langs bygget prioriteres i år og at Hagegruppen kan vurdere om det går an å plate noen busker langs oppkjørslene uten hjelp fra profesjonelle.



Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gav sin tilslutning til styrets forslag om beplanting av uteområder og prioriterer bed langs byggets forside

Vedlegg

2. tilbud_2024_10053.pdf

3. tilbud_2024_10054.pdf

Sak 8

Oppfølging av mangler etter loftsutbygging

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innmeldte mangler etter salg av loft til Bonum med etterfølgende utbygging og salg av leiligheter er:

- FDV

Sameiet har etterlyst FDV-dokumentasjon som OBOS Prosjekt mener ikke er komplett og heller ikke overlevert på en systematisk måte som det er krav om. Bonum har akseptert å levere bedre FDV, men hadde i løpet av avtalt periode fra første til siste møte i forliksrådet ikke klart å etablere et sett de selv kunne påstå var tilfredsstillende. De har derfor fortsatt en pågående oppgave om å løse saken, uten at vi kan vite om det blir på en for oss tilfredsstillende måte.

- Frosne vannrør og samsvarende byggteknisk løsning

Bonum har påtatt seg ansvar for feil i to leiligheter hvor vannrørene har frosset to vintre på rad. Sameiet har påpekt at vi ikke har noe grunnlag for å konkludere med at det ikke er tilsvarende feil i andre leiligheter som kan materialisere seg i problemer senere, men vi har heller ikke noe konkret grunnlag for å påstå at så er tilfellet. Bonum viser til at de har sjekket løsningene og at de to leilighetene har spesifikke og unike feil.

Bonum har foreslått å fylle hele hulrommet (tidligere loft) mellom knevegg/yttervegg på bad og taket i de to leilighetene de har bekreftet mangelsansvar for, med isolasjonsmateriale. OBOS Prosjekt er tvilende til løsningen og mener at etablert bygningsteknisk utførelse er ukurant med hensyn på plassering av dampsperrer, isolasjonslag og (mangel på) utlufting av gjenstående lofts-volum mellom leiligheter og takflaten fra gesims og opp til leilighets-innertak. Anbefalte tekniske løsninger (datablader med tekniske detaljtegninger) gir ikke et helt entydig svar på om utført løsning er problematisk, men vårt syn er at OBOS Prosjekt har et rimelig godt grunnlag for å hevde at den valgte løsningen ikke har støtte i generelle tekniske standarder. Problemstillingen er om avvik fra illustrerte detaljtegninger tolket med tilhørende tekst tilsier at utførelsen ikke er god, eller om det er et akseptabelt avvik i den forstand at det ikke medfører økt risiko for fukt- og råteskader.

- Ventilasjon (se også sak A)

Med bakgrunn i OBOS Prosjekts faglige vurdering mener styret at der det monteres vifter på avtrekk bør det monteres på alle avtrekkskanaler som går til samme leilighet (mange leiligheter har to avtrekkskanaler). Det er ikke noe entydig teknisk krav om dette, men baseres på generelle tekniske krav om 'god ventilasjon',



kontraktskrav om at ventilasjonen 'ikke skal forringes' og ventilasjonsteknisk vurdering. Den tekniske vurderingen går ut på at når man setter avtrekksvifte på ett av flere avtrekk fra en leilighet med naturlig ventilasjon, vil økt trekk i en kanal (kunne) svekke avtrekket i øvrige kanaler. Særlig i perioder hvor det er generelt dårlige værforhold for naturlig ventilasjon og bruker samtidig struper tilluftsventiler, kan man i verste fall tenke seg at avtrekkskanaler uten vifte vil fungere som tilluft for å imøtekomme avtrekket med vifte. Bonum er ikke enig i problemstillingen, som er økonomisk beskjeden (kostnaden ved å montere supplerende vifter).

- Brannalarmanlegg

Sameiet avviste i sin tid overtakelse av Bonums leveranser med henvisning til omfattende mangler og særlig mangler ved brannalarmanlegget. Leverandøren av brannalarmanlegget har gjort diverse tiltak over tid og stadig konkludert med at problemene er løst. Bonum har så langt vi er kjent med, ikke på noe tidspunkt (før forliksklagen) meddelt sameiet at de mener anlegget er utbedret.

Bonum avviser ansvar for anlegget, som de mener har vært overlevert i problemfri stand, med henvisning til at (deres under-) leverandør har meldt oss at problemene er løst.

Sameiet viser til at suksessive meldinger om at problemene er løst viser at tidligere meldinger om samme ikke har vært etterrettelige. Videre at vi ikke har fått noen meddelelse fra Bonum om at anlegget er kontraktsmessig overlevert, eller gjort noen felles gjennomgang av at så er tilfellet. Vi oppfatter derfor at alt feiloppsettingsarbeid er Bonums ansvar og at vedvarende mangler ved anlegget har vært og antakelig fortsatt er et alvorlig HMS problem. Vi viser også til at når vi har forholdt oss til Elotec for feilhåndtering er det ikke en bekreftelse på at anlegget er overtatt, men fordi det uansett er underleverandøren som følger opp anlegget på vegne av Bonum og fordi det er en nødvendig praksis av hensyn til liv og helse som har vært innarbeidet fra anlegget ble nektet overtatt og til dels også i tiden før overtakelsesforretning (som konkluderte med at overtakelse ble avvist og utsatt til ny overtakelsesforretning som ikke har blitt gjennomført).

- Snø- og isras fra tak

Sameiet har meldt inn klage på ras av is og snø fra tak etter loftsutbyggingen og påpekt at det er et HMS-problem som sameiet ikke vil overta ansvaret for. Bonum viser til at snøfangere er i henhold til gjeldende tekniske krav og anbefalinger. Sameiet mener det er en kortslutning med hensyn på årsaks- og ansvarsforhold og at utbygger er ansvarlig for å levere en samlet løsning som gir forsvarlig trygghet for liv og helse, ikke et spesifisert krav til én enkelt bygningsteknisk detaljutforming. Vi går ikke inn på om problemet kan løses med snøfangere eller ikke, men overlater til utbygger å avklare hva som må til, mens sameiet må kunne forholde seg til faktisk funksjonalitet som må testes gjennom suksessive vintere.

Endelig har sameiet fremmet krav om kontraktsmessig dagmulkt, som er avvist av motparten. Dagmulkt bestemmelsen har ingen øvre grense. Kravet har derfor stort økonomisk potensiale (ordrett tolket til ca MNOK 18 p.t), men det finnes ulovfestede prinsipper og praksis for at domstolene kan og tolke urimelige avtalebestemmelser innskrenkende. Det er vanskelig å si hva beløpet kan bli dersom domstolen aksepterer vårt syn på grunnlaget, men dersom vi blir tvunget til å ta ut stevning for tingretten mot Bonum så er det vanskelig å se noen god grunn til ikke å ta med dagmulktkravet, med mindre det fremkommer nye opplysninger som svekker vårt syn på dette kravet i mellomtiden. Det er vanskelig å si noe om hva det økonomiske potensialet i dette kravet vil være om det fører frem, men det må nøkternt antas å kunne være i området flere hundre-tusen kroner.

I tillegg til sameiets påklaging av mangler har også enkelte sameiere klaget på ulike forhold som sameiet ikke har full oversikt over.

Sameiet ved styret klaget ifjor Bonum inn for Forliksrådet og møtte i to møter i forliksrådet 9. november 2023 og 6. mars 2024. Bonum aksepterte i november å ha en gjennomgang av sakene med representanter for sameiet ved styret og samarbeidsparter; OBOS Prosjekt og advokat Dalan DA. Møtet ble avholdt 12. desember



2023 hos OBOS på Ulven og Bonum påtok seg ansvaret for å følge opp en del forhold, ref. ovenstående gjennomgang. Det har vært avholdt oppfølgingsmøter mellom Bonum og OBOS og OBOS Prosjekt har hatt oppfølging av det tekniske arbeidet, herunder også FDV-dokumentasjon.

Første forliksrådsmøte konkluderte med å utsette forliksrådets behandling for å gi Bonum tid til å gjennomføre utbedringer og nytt møte ble avtalt til 06.03.2024 for å se om saken kunne avsluttes i minnelighet. Status ovenfor er i henhold til dette siste møte. Forliksrådet konkluderte med at det ikke var grunnlag for enighet og avslutter med det sin behandling av saken ved at saken innstilles. Situasjonen er da at foreldelsesfrister ble avbrutt med forliksrådsbehandlingen og vi har nå ett år, til 05.03.2025 før våre krav bortfaller som foreldet.

Forliksrådets formann og vår advokat har begge gitt uttrykk for at sameiet må vurdere å stevne Bonum for tingretten og at det med fordel kan avgjøres og eventuelt iverksettes med det første. Sameiet har bestilt en tredjeparts gjennomgang av brannvarslingsanlegget for en teknisk rapport som beskriver status, gjenstående mangler og utbedringsbehov, eventuelt også mulige utbedringstiltak. Den bør foreligge som grunnlag for en vurdering med advokat om eventuell stevning knyttet til dette kravet.

En snarlig stevning vil legge press på motparten for slutføring av enkeltsaker de har påtatt seg ansvaret for og kan også gi incitament til en minnelig ordning om øvrige saker. Eller så vil stevningen ligge til grunn for å få prøvet våre standpunkter rettslig.

En rettslig prosess vil koste sameiet midler som det ikke er budsjettert med for inneværende år. Vi regner med at en eventuell sak ikke vil komme for retten inneværende år, selv om stevningen sendes før sommerferien. Styret legger til grunn at sameiets økonomiske situasjon tilsier en stevning ikke i seg selv vil gå ut over sameiets bæreevne innenfor fremlagt budsjett. Om det ikke dukker opp andre overraskelser av betydning, så vil derfor ikke en stevning føre til økning av felleskostnadene inneværende år. For neste år må budsjettet eventuelt ta høyde for omkostningene til rettslig forfølging av våre krav.

Bonum har akseptert – helt eller delvis – noen av sameiets krav og klart avvist andre krav. Veien videre bør bli at vi avventer noe for å se om Bonum klarer å løse de utfordringer de har tatt ansvar for, for det som gjenstår må vi vurdere å få en fagkyndig vurdering av 1) om det utgjør mangler og 2) hvordan det kan utbedres og 3) til hvilken økonomisk kostnad (slik at vi kan fremsette et konkretisert økonomisk krav for Bonum og retten) og vurdere behovet/hensiktsmessigheten av å gå til søksmål, prosessrisikoen og fatte en endelig beslutning om å ta ut søksmål eller ikke. Absolutt siste frist for å inngi stevning vil være 5. mars 2025, men erfaringsmessig er det ikke hensiktsmessig å la saken "sove" frem til fristen nærmer seg.

Styret anbefaler for årsmøtet å gi styret fullmakt til å stevne Bonum for retten inneværende budsjettår hvis styret anser at det er nødvendig for å ivareta sameiets økonomiske rettigheter overfor Bonum.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet bad styret vurdere rettslig oppfølging av loftsutbygger Bonum og gav styret fullmakt til å sende stevning om saken.



Sak 9

Sak om renter og lånebetingelser

Forslag fremmet av:

David Andersen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslag fra David Andersen:

'Det fremlegges et forslag om å gi styret fullmakt til å aktivt utforske og forhandle frem bedre lånevilkår med ulike finansinstitusjoner i den kommende styreperioden. Dette initiativet er motivert av et ønske om å optimalisere sameiets finansielle forpliktelser og sikre de mest gunstige økonomiske betingelsene for Sameiet.'

Styrets redegjørelse:

Styrets alminnelige fullmakter dekker det som foreslås og styret følger opp sameiets rentekostnader. Styret støtter forslaget begrunnelse. Styret vil uansett utfall av avstemmingen oppfatte forslaget som en oppfordring til å gjøre nye fremstøt for bedre betingelser.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken ikke behandles, subsidiært forslag 2

a)

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

- For Sak om renter og lånebetingelser
- Mot Sak om renter og lånebetingelser

b)

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

1. Årsmøtet gav styret fullmakt til å aktivt utforske og forhandle frem bedre lånevilkår med ulike finansinstitusjoner i den kommende styreperioden.

2. Årsmøtet oppfordret styret til å aktivt etterstrebe at sameiet har gunstige lånevilkår.



Sak 10

Administrasjonsavtale ('IN-ordning')

Forslag fremmet av:

Petter Hopp og David Andersen har begge fremmet forslag om IN ordning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

IN ordning (Individuell nedbetaling)

Forslag fra Petter Hopp:

'IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt sameier å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden som sameiet har. En sameier som innbetaler deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag.

Sameiet må inngå en avtale om IN-ordning. Jeg antar at en slik avtale kan gjøres med banken/lånegiver gjennom vår forretningsfører OBOS. Det vil være noen kostnader for sameiet for å etablere ordningen og for å oppfølgingskostnader. Sameiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale et honorar ved inngåelse av IN-avtale. Jeg har ikke hatt mulighet for å få konkrete beløp på dette, men jeg antar at dette kan skaffes gjennom OBOS. Jeg er villig til å hjelpe med å fremskaffe denne informasjonen dersom det er ønskelig.

Jeg mener det vil være positivt at sameierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig. Ordningen er først og fremst aktuell for sameiere som har eller regner med å få ledige likvide midler som kan benyttes til slik innbetaling, eller som har mulighet for å skaffe gunstigere finansiering enn det sameiet er i stand til å få på sameiets felleslån.

Ordningen får ingen praktiske konsekvenser for sameiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. For sameiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil de månedlige utgiftene til felleskostnader blir redusert.'

Forslag fra David Andersen:

'På grunnlag av de høye rentene sameiet for øyeblikket pådrar seg, foreslår jeg at det implementeres en IN-ordning i sameiet, som gir hver enkelt beboer muligheten til å nedbetale sin andel av sameiets fellesgjeld. Med dagens rentevilkår kan det vise seg økonomisk gunstig for beboerne å overføre lånet til personlige bankforbindelser. Eksempelvis vil en rentebesparelse på 2% for en gjeld på NOK 300 000,- tilsvare en årlig besparelse på NOK 6000,-.

For en grundig evaluering av forslaget, ber jeg styret om å innhente detaljert informasjon om de økonomiske implikasjonene ved en slik ordning, inkludert forvaltningskostnader, og å formidle gjeldende rentenivå hos OBOS-banken til beboerne før årsmøtet. Dette vil muliggjøre en informert beslutningsprosess for hver enkelt beboerbasert på potensielle besparelser. Videre foreslås det at nedbetaling av individuell fellesgjeld begrenses til én gang årlig for å minimere forvaltningskostnader for sameiet.'

Styrets redegjørelse:

Sameiet har følgende lån per mars 2024

OBOS banken 1 656 676 kr nedbetalt 30.06.2027

OBOS banken 19 261 799 kr nedbetalt 30.11.2048 (for saldo per 31.12.2023, se note til årsregnskapet)

Lånerenten er per mars 2024 på 6,95% nominell, flytende rente.



Styret forutsetter at det ikke er aktuelt å inngå avtale om individuell nedbetaling for det minste lånet, som uansett er fullt nedbetalt i 2027. Det relevante er da å inngå slik avtale for lånet som er nedbetalt i 2049, i det videre henviset til som 'Lånet'.

Betegnelsen 'IN' (individuell nedbetaling) -ordning, eller -avtale gjelder borettslag. For sameier gjelder en liknende mulighet som gjerne kalles 'Administrasjonsavtale' som vi i det videre referer til med forkortelsen 'A-a'.

Årsmøtet har vurdert ordningen tidligere, og valgt å ikke inngå slik avtale. Ordningen forutsetter vedtekstendring, som krever 2/3 flertall. Vedtekstendring ihh til anbefaling fra OBOS er lagt inn i forslag til vedtekt.

Fordelene med A-a er at hver og en kan velge å nedbetale sin andel av sameiets felles gjeld. For sameier opplyser OBOS at følgende gjelder: *'Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens totale fellesgjeld. Er det flere lån, må all gjeld betales ift alle lån som omfattes av Administrasjonsavtalen.'*

Lånene utgjør samlet en gjennomsnittlig lånebelastning per leilighet på NOK 232 070.- Faktisk lån per leilighet fremgår av årsoppgave og vil avvike fra gjennomsnittlig lån, fordi ingen av leilighetene har gjennomsnittsstørrelse.

A-a har kostnader som fordeles fra borettslaget på alle borettshavere. Ordning en krever oppfølging og administrasjon. Sameiets kostnader for A-a på Lånet er etableringsgebyr 26 500 årsgebyr 10% av årlig forvalterhonorar (p.t 13 200.-)

Når A-a er etablert, har ikke sameiet anledning til å si den opp. Sameiet kan heller ikke endre løpetid/nedbetalingstid eller avtale avdragsfrihet for lån med A-a.

Når ordningen er tatt i bruk, er det ikke mulig å reversere den. Den enkelte eier kan ikke låne opp på nytt som fellesgjeld, det man har nedbetalt.

Seksjonseier er fortsatt ansvarlig for sameiets samlede fellesgjeld, selv etter å ha nedbetalt (deler av) sin del av gjelden. Dette får betydning dersom sameiet går konkurs. Da kan man bli krevet for hele sin andel av felles gjeld etter sameiebrøken og tape de pengene man har nedbetalt. Konkurs i et sameie er svært lite sannsynlig, men begrunnelsen for at ikke sameier får aller gunstigste rente, er at låneinstitusjonen ikke får pant i leilighetene og derfor anser lånet som en høyere risiko enn et godt sikret pantelån - selv om seksjonseierne står ansvarlige ved en eventuell sameie-konkurs.

Betaler du ned på fellesgjeld, må den som skal kjøpe boligen av deg finansiere en større andel av leilighetens brutto-verdi. For enkelte boligkjøpere kan det bli dyrere å finansiere individuelt, som vil kunne redusere salgsprisen for en leilighet med (delvis) nedbetalt felles gjeld. Se også: <https://www.obf.no/aktuelt/hva-er-in-ordning-og-lonner-det-seg>

For dem som har andre lån med lik eller høyere rentesats som kan nedbetales, er det mer formålstjenlig. For dem som ikke planlegger å nedbetale felles gjeld er det ikke noen grunn til å gå inn på en A-a-ordning.

Inngåelse av A-a forutsetter vedtekstendring. OBOS forslag til vedteksttekst er inkorporert i forslag til vedtak.

Se vedlagt kopi av informasjon fra OBOS om Administrasjonsavtale.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.



Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtok å innføre ordning om Individuell nedbetaling som gir hver enkelt beboer muligheten til å nedbetale sin andel av sameiets felles gjeld ('IN-ordning') Styret i sameiet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Årsmøtet vedtok også følgende tillegg til sameiets vedtekter: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til Lånenummer 9820 78 34874 i OBOS-banken. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Vedlegg

4. Administrasjons- avtale-c8017706-3fd3-43de-a197-6e8dd1eafa8e.pdf

5. Om admin.avtale OBOS.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nomineres på infomøte..

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Nomineres på informøte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nomineres på infomøte...
- Nomineres på infomøte.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Nomineres på informøte.
- Nomineres på infomøte..





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sverre Nagell Bjordal	2022-2024
Styremedlem	Mathias Frøyhaug	2023-2025
Styremedlem	Hege Gjessing	2022-2024
Varamedlem	Tharald Halvorsen	2023-2024
Varamedlem	Margrethe Fossheim Ohnstad	2023-2024

Valgkomiteen

Jørgen Aamodt	2023-2024
Hanne Gro Lille-Mæhlum	2023-2024

Kontaktinformasjon

Styret

Henvendelser til styret kan sendes på epost til sarpsborggata14@styrerommet.no, eller som melding på Vibbo.

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 Sarpsborggt 14 Sameie

Sameiet består av 83 seksjoner.

Sarpsborggt 14 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280999, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

222 169

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

Sarpsborggt 14 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I 2023 ble det avholdt i alt 11 styremøter hvorav 7 med det sittende styret, som har avholdt 9 møter i alt, fra årsmøtet i mai 23 til årsmøtet i april 24.

Det er inngått ny avtale med Telia i henhold til vedtak på forrige årsmøte. Tidligere årsmøter og styret har behandlet ulike løsninger for uteområdet langs veien, som styret fremmer forslag om en revidert løsning for. Formidling av alarmsignaler er lagt om fra 2G, som er lagt ned i løpet av året.

Styret har også fulgt opp sameiets Internkontroll og HMS-opplegg, herunder utesendelse av årlig informasjonsbrev og oppdatering av beredskapsinstruksen.

Vår vaktmester gjennom mange år har byttet arbeidsgiver og Rune har tatt over som ansvarlig for vårt sameie. Som en tilleggsoppgave for styret utfører han batteriskifte i leiligheter. Det har vært vanskelig å få tilgang til enkelte leiligheter. Vi startet med å skifte ut batterier etter hvert som det dukket opp nye feilalarmer, men etter hvert som antallet økte konkluderte styret med å gjøre et generelt batteriskifte, som det er jobbet med en stund.

Hovedsakene gjennom året har vært fortsatt oppfølging av leveransene fra baderomsprosjektet og loftutbyggingen, særlig konsentrert om ventilasjon og brannalarmanlegg, men også annen mangelsoppfølging.

Styret har videreført samarbeidet med OBOS Prosjekt, som var sameiets byggherreombud i gjennomføring av prosjektene. For baderomsprosjektet er det meste av rapporterte mangler utbedret, men noe gjenstår fortsatt. Et par problemer med ventilasjon har vist seg å stamme fra baderomsprosjektet.

Forrige årsmøte orienterte styret om at det ville bli aktuelt å gå til forliksrådet med loftutbyggingssaken. Det gjorde vi og møtte første gang i forliksrådet før jul. Møtet ble utsatt, med en avtalt frist for Bonum til å utbedre mangler i mars, da nytt møte ble berammet. Bonum hadde ikke levert som forutsatt, som forliksretten kommenterte var 'skuffende'. Neste skritt nå er å stevne Bonum for tingretten. Styret har bestilt en ekstern gjennomgang av brannalarmanlegget som grunnlag for vurdering av om det er hensiktsmessig.



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), som er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntektene i 2023: kr. 3 308 020

Driftskostnadene i 2023: kr. 3 000 537

Skjevfordelt lån

Sameiet har valgt å skjevfordele et felles lån. Konkret innebærer det at sameiet har tatt opp et lån på vegne av enkelte seksjoner og ikke alle. Dette kan være hensiktsmessig når noen av sameierne har større økonomisk ansvar for spesifikke utgifter eller nyter større fordeler fra sameiets eiendom.

Sameiet største lån er skjevfordelt da de nye leiligheten på loftet ikke bærer like stor andel av lånet som de opprinnelige leilighetene. Lånet finansierte rør- og våtromsrehabiliteringen, mens bad i de nyoppførte seksjonene ble bekostet av utbygger.

Det finnes ulike metoder for å håndtere et skjevfordelt lån. Det viktigste er at et slikt lån ikke påvirker sameiets regnskap negativt. Sameiets regnskapsfører har valgt å håndtere skjevfordelt lån på denne måten:

- Skjevfordelingen innebærer at det oppstår det en fordring fra sameiet mot de ansvarlige for dette lånet. Felleslånet bokføres derfor som en fordring i balansen, slik at sameiets gjeld til banken motsvarer fordringene mot de aktuelle seksjonene.
- Dekning av renter og avdrag for å betjene lånet kreves inn særskilt som a-konto innbetalinger fra de respektive sameiene. Sameiets forvalter justerer beløpet etter hvert som lånebetingelsene endres. Innbetalingene føres mot rentekostnader og avdrag, slik at regnskapet går i balanse. Eventuelle avvik i innbetalingene, enten for lite eller for mye, blir avsatt som gjeld eller fordring.

Sameiets budsjettering har ikke fulgt de samme prinsippene som regnskapsføringen. Det fører til at det oppstår et stort avvik mellom budsjetterte felleskostnader og finansinntekter i 2023 og regnskapet 2023. Revisor har gjennomgått regnskapet og gitt en ren beretning, som innebærer at de ikke har noen innvendinger mot regnskapsføringen.

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 1 130 270.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er beregnet til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. 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 Sarpsborggt 14 Sameie.

Lån

Sarpsborggt 14 Sameie 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 uendrede felleskostnader for året 2024 og er fremstilt på samme måte som tidligere år; uten å hensynta den regnskapstekniske løsningen for skjevdelt gjeld..

Styret har innarbeidet NOK 150 000.- til dekning av tiltak utomhus (se egen sak til årsmøtet) og på brannalarmanlegg (se også egen sak til årsmøtet om oppfølging av loftsutbygger, som forestod installasjon av anlegget)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SARPSBORGATA 14 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SARPSBORGATA 14 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YGWT3-ELVL-VTT8-PC00G-MQ74L-DMNDX



SARPSBORG GATA 14 SAMEIE
ORG.NR. 971 280 999, KUNDENR. 5361

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 306 984	3 035 186	4 668 000	4 943 000
Andre inntekter	3	1 036	4 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 308 020	3 039 186	4 668 000	4 943 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 660	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-250 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-13 155	-11 614	-11 000	-11 700
Andre honorarer		0	0	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-131 733	-126 648	-132 000	-139 000
Konsulenthonorar	7	-352 262	-156 985	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-235 799	-292 632	-500 000	-245 000
Forsikringer		-231 139	-218 259	-240 000	-254 000
Kommunale avgifter	9	-478 636	-432 036	-504 000	-554 000
Energi/fyring		-329 846	-488 776	-500 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-533 766	-471 240	-490 000	-475 000
Andre driftskostnader	10	-397 542	-363 410	-369 000	-386 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 000 537	-2 858 259	-3 076 250	-2 709 950
DRIFTSRESULTAT		307 483	180 927	1 591 750	2 233 050
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 200 795	759 919	0	0
Finanskostnader	12	-1 280 200	-837 029	-1 030 000	-1 403 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-79 405	-77 110	-1 030 000	-1 403 000
ÅRSRESULTAT		228 078	103 817	561 750	830 050
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		228 078	103 817		

SARPSBORG GATA 14 SAMEIE
ORG.NR. 971 280 999, KUNDENR. 5361



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	19 311 085	19 674 453
SUM ANLEGGSMIDLER		19 311 085	19 674 453
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 463	4 437
Forskuddsbetalte kostnader		120 368	138 662
Andre kortsiktige fordringer	14	68 472	36 748
Driftskonto OBOS-banken		221 118	529
Skattetrekkskonto OBOS-banken		36 000	73 500
Sparekonto OBOS-banken		1 306 730	1 434 011
SUM OMLØPSMIDLER		1 768 150	1 687 887
SUM EIENDELER		21 079 235	21 362 340
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-599 721	-827 798
SUM EGENKAPITAL		-599 721	-827 798
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 041 076	21 836 240
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 041 076	21 836 240
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 359	74 782
Leverandørgjeld		312 882	178 432
Skyldige offentlige avgifter	17	57 150	94 650
Påløpte renter		125 765	6 034
Påløpte avdrag		58 724	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		637 880	353 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 079 235	21 362 340
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2024
Styret i Sarpsborggata 14 Sameie

Sverre Nagell Bjordal/s/

Mathias Frøyhaug/s/

Hege Gjessing/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 306 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 306 984

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	36
Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 036

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 660

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 250 000. og honorar valgkomiteen kr. 10.000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 155.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-119 220
OBOS Prosjekt AS	-217 087
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 954
SUM KONSULENTHONORAR	-352 262

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 464
Drift/vedlikehold VVS	-66 643
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 559
Drift/vedlikehold brannsikring	-122 424
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 244
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 465
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-235 799

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-291 016
Feieavgift	-4 845
Renovasjonsavgift	-182 775
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-478 636

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 673
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 576
Diverse leiekostnader/leasing	-2 250
Driftsmateriell	-11 607
Vaktmestertjenester	-172 778
Vakthold	-57 387
Renhold ved firmaer	-114 108
Snørydding	-4 688
Andre fremmede tjenester	-1 886
Trykksaker	-1 988



Porto	-540
Bank- og kortgebyr	-3 450
Velferdskostnader	-7 613
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-397 542

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 892
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 719
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	936
Andre renteinntekter	1 163 248
SUM FINANSINNTEKTER	1 200 795

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-116 952
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 163 248
SUM FINANSKOSTNADER	-1 280 200

NOTE: 13**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av sameiere ved opprettelse av lånet	21 500 000
Nedbetalt tidligere år	-1 825 547
Nedbetalt i år	-363 368
Til gode av sameiere, tilsvarende skjevfordelt lån i OBOS-banken	19 311 085
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	19 311 085

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	68 472
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	68 472

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.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-8 630 000
Nedbetalt tidligere	6 468 213
Nedbetalt i år	431 796
	-1 729 991

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-21 500 000
Nedbetalt tidligere	1 825 547
Nedbetalt i år	363 368
	-19 311 085

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-21 041 076**

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-36 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-57 150



Annen informasjon om sameiet

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. Forsikringen er tegnet gjennom PS Assuranse AS ved Kim Kvisle Sletterø.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skade kan meldes med skademelding på nettstedet if.no, eller til døgnvakt (24/7) på telefon 21 49 24 00, som også kan være behjelpelig ved behov for umiddelbar bistand til skadebegrensing, e.a.

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.



Retur:
Norske Hager AS
Veståsen 11D
1362 HOSLE



Sarpsborggata 14 Sameie
Hege Gjessing
V/ Obos Eiendomsforvaltning AS Postboks
6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Dato 20.02.2024
Beløp 52 000,00
Tilbud 10053
Vår ref. Pernille Crosby

TILBUD

Estimert pristilbud på etablering av bed i Sarpsborggata 14.
Tilbudet gjelder oppgraving, planting, ny jord og gjødsel og planter for 3 bed foran fasader.
Prisen er beregnet ut fra befaring på vinterstid med snødekket bakke.
Vi tar forbehold om noe justering av pris pga dette.

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Sum
Etablering av bed	41 600,00	1	25 %	52 000,00
			Netto	41 600,00
			Mva	10 400,00
			Beløp	52 000,00

Alle beløp er oppgitt i NOK



Retur:
Norske Hager AS
Veståsen 11D
1362 HOSLE



Sarpsborggata 14 Sameie
Hege Gjessing
V/ Obos Eiendomsforvaltning AS Postboks
6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Dato 20.02.2024
Beløp 19 000,00

Tilbud 10054
Vår ref. Pernille Crosby

TILBUD

Tilbudet inkluderer graving og planting av syrintrær på begge sider av begge innkjørsler til Sarpsborggata 14.

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Sum
Planting syrintrær	15 200,00	1	25 %	19 000,00

Netto 15 200,00
Mva 3 800,00
Beløp 19 000,00

Alle beløp er oppgitt i NOK



Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Sarpsborggt 14 Sameie - org.nr 971280999 (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo.

Punkt 1. Vilkår

Årsmøtet har den DATO besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseierens mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor lånegiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierens rettsetterfølgere, av dette".

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 4 - fire lån. Lånetyper må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet



Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.

Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

Punkt 2. *Forbehold*

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierenes rettsetterfølgere, av dette.

Punkt 3. *Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter*

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.

Punkt 4. *Administrasjon*

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.



Punkt 5.
Vederlag

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 26 500,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 8 000,- og maksimum p.t. kr 18 000,- inkl mva pr lån.

Punkt 6.
Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Punkt 7.
Twisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS
Sarpsborggt 14 Sameie

For



Seksjonseiere som ønsker å nedbetale sin andel av fellesgjeld helt, kan gjøre dette under følgende forutsetninger:

Vedtak	Det må fattes vedtak på årsmøte om å inngå en administrasjonsavtale.
Vedtektsendring	<p>Det må vedtas at følgende setning tas inn i vedtektene:</p> <p><i>"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes retts etterfølgere, av dette".</i></p>
Avtaler som må etableres	<ul style="list-style-type: none">• Avtale mellom eierseksjonssameiet og OEF omtalt som «Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet».• Avtale mellom eierseksjonssameiet og seksjonseier som administreres av forretningsfører.
Låneprofil	<ul style="list-style-type: none">• Lån må være utbetalt og ha flytende rente for at eierne kan innbetale.• Styret kan ikke endre løpetid/inebetalingstid eller avtale avdragsfrihet for lån med Administrasjonsavtale. Lån med Nibor-basert rente eller Swap-rente kan ikke omfattes av avtalen.• Det kan inngås avtale for maksimalt 4 av Eierseksjonssameiets låneforhold. OEF v/Forvaltningsjef må godkjenne lånetype(r).
Kun <u>full</u> innfrielse	<ul style="list-style-type: none">• Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens totale fellesgjeld.• Er det flere lån, må all gjeld betales ift alle lån som omfattes av Administrasjonsavtalen.
Gjelder alle innbetalinger	<ul style="list-style-type: none">• Alle seksjonseiere som ønsker å innbetale ekstraordinært må gjøre dette gjennom administrasjonsavtalen etter at lånet er utbetalt.• Det er ikke mulighet for kapitalinnkalling forut for låneopptaket, eller ekstraordinær innbetaling direkte til eierseksjonssameiet før lånet er utbetalt.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 9.04.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 14.04.24

Selskapsnummer: 5361 Selskapsnavn: Sarpsborggt 14 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martin Hernandez er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tharald Halvorsen og Margrethe Fossheim Ohnstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Hvilket forslag stemmer du for?</p> <p><input type="checkbox"/> Styrets godtgjørelse settes til 110 000.- (Styrets forslag)</p> <p><input type="checkbox"/> Styrets godtgjørelse settes til 60 000.-</p>



Sak 6 Honorar til valgkomite

Valgkomiteen honoreres med NOK 10 000.-

- For
 Mot

Sak 7 Oppgradering uteområde

Årsmøtet gav sin tilslutning til styrets forslag om beplanting av uteområder og prioriterer bed langs byggets forside

- For
 Mot

Sak 8 Oppfølging av mangler etter loftsutbygging

Årsmøtet bad styret vurdere rettslig oppfølging av loftsutbygger Bonum og gav styret fullmakt til å sende stevning om saken.

- For
 Mot

Sak 9 Sak om renter og lånebetingelser

a)

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

- For sak om renter og lånebetingelser
 Mot sak om renter og lånebetingelser

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøtet gav styret fullmakt til å aktivt utforske og forhandle frem bedre lånevilkår med ulike finansinstitusjoner i den kommende styreperioden.
 Årsmøtet oppfordret styret til å aktivt etterstrebe at sameiet har gunstige lånevilkår.



Sak 10 Administrasjonsavtale ('IN-ordning')

Årsmøtet vedtok å innføre ordning om Individuell nedbetaling som gir hver enkelt beboer muligheten til å nedbetale sin andel av sameiets felles gjeld ('IN-ordning') Styret i sameiet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Årsmøtet vedtok også følgende tillegg til sameiets vedtekter: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til Låne nummer 9820 78 34874 i OBOS-banken. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

For

Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Nomineres på infomøte..

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Nomineres på infomøte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Nomineres på infomøte..

Nomineres på infomøte.

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Nomineres på infomøte.

Nomineres på infomøte..



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.