



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 008 481
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SARPSBORG GATEN 16
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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 28.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 065 022	2 823 967
Sum inntekter		3 065 022	2 823 967
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		2 411 442	2 218 804
Sum kostnader		2 536 952	2 344 314
Driftsresultat		528 071	479 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 287	42 277
Sum finansinntekter		58 287	42 277
Annen finanskostnad		396 549	280 848
Sum finanskostnader		396 549	280 848
Netto finans		-338 262	-238 571
Resultat før skattekostnad		189 809	241 082
Årsresultat		189 809	241 082
Totalresultat		189 809	241 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		189 809	241 082
Sum overføringer og disponeringer		189 809	241 082



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		35 000	
Andre fordringer		131 599	289 209
Sum fordringer		166 599	289 209
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 543 306	1 239 505
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 543 306	1 239 505
Sum omløpsmidler		1 709 905	1 528 714
SUM EIENDELER		1 709 905	1 528 714

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		4 737 919	4 927 728
Sum opptjent egenkapital		-4 737 919	-4 927 728
Sum egenkapital		-4 737 919	-4 927 728
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 932 129	6 298 857
Sum annen langsiktig gjeld		5 932 129	6 298 857
Sum langsiktig gjeld		5 932 129	6 298 857
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		66 760	1 950
Leverandørgjeld		364 480	52 968
Annen kortsiktig gjeld		84 455	102 667
Sum kortsiktig gjeld		515 695	157 585
Sum gjeld		6 447 824	6 456 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 709 905	1 528 714



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516677

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 008 481
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SARPSBORG GATEN 16
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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 984 008 481
SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 065 022	2 823 967
Sum inntekter		3 065 022	2 823 967
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		2 411 442	2 218 804
Sum kostnader		2 536 952	2 344 314
Driftsresultat		528 071	479 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 287	42 277
Sum finansinntekter		58 287	42 277
Annen finanskostnad		396 549	280 848
Sum finanskostnader		396 549	280 848
Netto finans		-338 262	-238 571
Resultat før skattekostnad		189 809	241 082
Årsresultat		189 809	241 082
Totalresultat		189 809	241 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		189 809	241 082
Sum overføringer og disponeringer		189 809	241 082



Organisasjonsnr: 984 008 481
SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

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		35 000	
Andre fordringer		131 599	289 209
Sum fordringer		166 599	289 209
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 543 306	1 239 505
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 543 306	1 239 505
Sum omløpsmidler		1 709 905	1 528 714
SUM EIENDELER		1 709 905	1 528 714
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 737 919	4 927 728
Sum opptjent egenkapital		-4 737 919	-4 927 728



Sum egenkapital	-4 737 919	-4 927 728
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 932 129	6 298 857
Sum annen langsiktig gjeld	5 932 129	6 298 857
Sum langsiktig gjeld	5 932 129	6 298 857
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	66 760	1 950
Leverandørgjeld	364 480	52 968
Annen kortsiktig gjeld	84 455	102 667
Sum kortsiktig gjeld	515 695	157 585
Sum gjeld	6 447 824	6 456 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 709 905	1 528 714



Organisasjonsnr: 984 008 481
SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

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. 6060

Sarpsborggt. 16 Sameiet



Velkommen til årsmøte i Sarpsborggt. 16 Sameiet

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:

29. april 2024 kl. 18:00, Sagenehjemmet - Maridalsveien 177C, 0469 Oslo - Inngang på baksiden. .

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 om porter
8. Forslag om nye ytterdører
9. Forslag om mer barnevennlig bakgård
10. Forslag om endring i Husordensreglene pkt 8, andre avsnitt:
11. Forslag om utvidelse av Valgkomiteen
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sarpsborggt. 16 Sameiet



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

Bjørn Amble fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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.

Styrets innstilling

Protokollvitner blir valgt i møte.

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 6060_Årsrapport-2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 110 000kr.



Sak 7

Forslag om porter

Forslag fremmet av:

Anders R. Christensen i F-oppgangen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg mener at vi bør undersøke muligheten for å få porter som stenger av inngangene til bakgården, slik som de har i Sarpsborggata 12 og 14.

Vi har de siste årene hatt flere tilfeller av at uvedkommende har vært inne i bakgården vår, som har gjort at beboere har følt seg utrygge. Vi har hatt sykkeltyverier, forsøk på sykkeltyveri og folk har stjålet ting fra vinduskarmen til beboere i første etasje som har hatt vinduet ut mot bakgården åpent. Porter vil være et effektivt hinder mot dette. I tillegg vil porter være enda en barriere for å beskytte oss mot innbrudd i bodene, og det vil gjøre det enklere for beboere som har små barn å la dem være litt alene ute i bakgården.

Hvis porter kommer på plass må det naturligvis også installeres et dørcallinganlegg ved portene.

Derfor håper jeg at vi kan undersøke muligheten for å få installert porter og dørcalling ved portene. Man kan for eksempel ta kontakt med styret i nabobygdene for å høre hvordan de gikk fram og hva det kostet for dem.

Forslag til vedtak: Styret bes hente inn anbud på porter og dørcalling, vurdere disse opp mot sameiets økonomi og behov og komme tilbake til sameiet med et forslag før eller ved neste årsmøte.

Styrets innstilling

To porter kan koste kr 260.000 og da kommer porttelefon i tillegg. Usikkert om de kan kobles sammen med eksisterende anlegg ved ytterdørene. Tilbud kan innhentes når det lages anbudsforespørsel for skifte av ytterdørene. Saken legges da frem på neste årsmøte, eller ved ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak

Styret bes hente inn anbud på porter og dørcalling, vurdere disse opp mot sameiets økonomi og behov og komme tilbake til sameiet med et forslag før eller ved neste årsmøte.

Sak 8

Forslag om nye ytterdører

Forslag fremmet av:

Anders R. Christensen i F-oppgangen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ytterdørene inn til oppgangene begynner å bli slitne. De isolerer dårlig og karmene blir ofte tilstoppet med snø og is om vinteren slik at de ikke lukker seg skikkelig. Derfor håper jeg at disse kan byttes ut innen ikke alt for lang tid.



Styrets innstilling

Det er allerede vedtatt i styret at vi skal innhente tilbud på pris for nye ytterdører til oppgangene, dette er vedlikehold.

Forslag til vedtak

Styret bes hente inn anbud på nye ytterdører, vurdere disse opp mot sameiets økonomi og behov og komme tilbake til sameiet med et forslag før eller ved neste årsmøte.

Sak 9

Forslag om mer barnevennlig bakgård

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det kom ingen støtte til å utvikle bakgården til et mer barnevennlig område. Styret fremmer forslag om å sette av kr 150.000 til dette arbeidet, der styret og ev noen beboere kan lage en arbeidsgruppe som sørger for gjennomføring av oppgraderingen.

Styrets innstilling

Det settes av kr 150.000 i 2024 til oppgradering av bakgården til et mer barnevennlig område.

Forslag til vedtak

Det settes av kr 150.000 i 2024 til oppgradering av bakgården til et mer barnevennlig område.

Sak 10

Forslag om endring i Husordensreglene pkt 8, andre avsnitt:

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens ordlyd: Matos slippes ut gjennom vifter / vinduer i den enkelte leilighet og ikke ut i trappeoppgangen.

Forslag til ny ordlyd: Matos slippes ut gjennom kjøkkenventilator/kjøkkenvifter/vinduer i den enkelte leilighet. Ved matos som sprer seg til trappeoppgang og til andre leiligheter, kan styret kreve utbedring innen rimelig tid. Vedvarer matosen uten at det blir gjort forbedringer, kan styret bestille utbedring for eiers regning.

Styrets innstilling

Forlaget vedtas



Forslag til vedtak

Forslag til ny ordlyd: Matos slippes ut gjennom kjøkkenventilator/kjøkkenvifter/vinduer i den enkelte leilighet. Ved matos som sprer seg til trappeoppgang og til andre leiligheter, kan styret kreve utbedring innen rimelig tid. Vedvarer matosen uten at det blir gjort forbedringer, kan styret bestille utbedring for eiers regning.

Sak 11

Forslag om utvidelse av Valgkomiteen

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å gjøre arbeidet til Valgkomiteen lettere vil styret at den utvides med ett medlem.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Valgkomiteen utvides med ett medlem.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Paul Martin Hosen

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marielle Rogne
- Marte Flatejord
- Ole Lützow-Holm
- Thomas Horvath Svendsen



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Herman Mørkved Blom
- Jan Frode Bjørstad-Karlsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne-Karine Jahren
- Blir eventuelt Bestemt i møte.
- Dag Fosheim



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Linda Brodin	Sarpsborggata 16 B
Styremedlem	Paul Martin Hosen	Sarpsborggata 16 A
Styremedlem	Ole Lützow-Holm	Sarpsborggata 16 E
Styremedlem	Guro Stenersen	Sarpsborggata 16 F
Styremedlem	Trym Mygland Synnes	Sarpsborggata 16 A
Varamedlem	Herman Mørkved Blom	Sarpsborggata 16 C
Varamedlem	Marte Flatejord	Sarpsborggata 16 F

Valgkomiteen

Dag Fossheim Sarpsborggata 16 B

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. 16 Sameiet

Sameiet består av 83 seksjoner.

Sarpsborggt. 16 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984008481, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

222 170

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i 2023 gjennomført 10 styremøter. Det har vært nok et år uten frafall i styret!

Brannvarslingsanlegg

Anlegget er nesten ferdig montert og i drift, levert og montert av Norsk Brannvern AS.

Alle hull i brannseksjoneringen skal tettes slik at seksjoneringen opprettholdes. Det må søkes hos Plan- og bygningsetaten om tillatelse til å lage rørgjennomføring, og det skal dokumenteres hvem som har gjort jobben, når og med hvilket materiale.

Det er utarbeidet branndokumentasjon for sameiet som er gjort tilgjengelig i hver trappeoppgang sammen med kart over møteplass ved brann, se i Vibbo.

Fasade

Nordlig fasade ble vasket for å fjerne svertesopp og lav, slik at den holder seg fin og annen sopp ikke får grobunn.

Nye riss som har oppstått er utbedret.

Avløp

Minner om at det er beboers ansvar og kostnad og sørge for at avløp i leilighetene ut til stamme holdes åpne.

Vann

Vannmålerne har gitt lavere kostnader og vi har nå muligheten til å påvirke denne utgiften selv gjennom redusert vannforbruk.

Ventilasjon og luftkanaler

Styret vil minne på at Sarpsborggata 16 sameie har naturlig avtrekksanlegg i alle leilighetene, se eget tema på Vibbo. Kjøkkenventilator med kullfilter kan monteres over komfyr, husk å skifte kullfilter og rengjør fettfilter med jevne mellomrom.

Kjøkkenhetten skal ikke monteres med

luftavløp direkte knyttet til avtrekksanlegget. Styret fremmer forslag om endring i ordlyden i husordensreglene for å kunne foreta utbedringer i de tilfellene der eier unnlater å følge reglene. Styret har brukt unødvendig mye tid på slike saker.

Skadedyr

Konklusjon fra siste rapport i november fra Pelias er at det ser bra ut også i år.

Pelias

kunne ikke se tegn til aktivitet av rotter eller mus i kjellerne men noe gnag på utvendige åtestasjoner av mus. anbefalte tiltak er å fortsette å unngå lagring av gjenstander i fellesarealer i kjellere. Hold det ryddig og oversiktig. Vi opprettholder forebyggende avtale da det fra tid til annen har vært aktivitet i kjellere. Vi er en gammel bygård der rotter og mus kan finne nye veier inn.



Forsikring og lån

For å spare felleskostnader er det byttet forsikringsselskap, egenandel er kr 25000,- per skade. Selskap og forsikringsnummer er oppdatert i Vibbo. Det er meldt inn noen skader allerede.

Vi fikk satt den ene renteoppgangen på lånet litt ned, siden vi har betalt som vi skal over lang tid og har sunn økonomi i sameiet.

Vaktmester og vasketjenester

Som følge av manglende utførte tjenester, byttet vi leverandør for vaktmestertjenester. Det som skal utføres vil også bli vurdert etter hvert som vi får mer erfaring med den nye leverandøren, og hvilke oppgaver som trengs å bli gjort. Avtalen har noe fleksibilitet når det gjelder hva som inngår før det skal faktureres for timer utover ordinære oppgaver. Ny vaktmesteravtale er med Rene Bygårder AS. Vasketjenesten utføres fortsatt av Rene Trapper AS.

Bakgården

Vaktmester klipper plen og vedlikeholder hekken, der den er såpass at den kan klippes. Om vinteren skal det måkes snø og strøes ved behov når Rene Bygårder AS har sin runde hos oss. Ved snøfall utover dette, er det Vaktmester Andersen AS som følger opp.

Oppfordrer de som røyker i bakgården til å fjerne sneipene, det er mindre hyggelig å bruke området når det er sneiper der. Inkluderer glass, askebegre og annet som inneholder sneiper.

Det ble ingen økonomisk støtte til tiltak for å gjøre bakgården mer barnevennlig, med en liten huske og klatrestativ i bakgården. Forslag om egen innsats og kostnad må årsmøtet ta stilling til.

Hensatte sykler skulle vært fjernet. Snøfall og annet har gjort at syklene fortsatt er i bakgården. Det er dannet en sykkelgruppe som ser på muligheter for annen oppbevaring av sykler som er i bruk, som gjør syklene mindre tyveriutsatte, og som også frigjør plass i bakgården. Gruppen består av noen fra styret og noen beboere. Ett fellesrom i kjelleren vil prøves ut til å begynne med.

Bredbånd

Tidligere leverandør Lynet AS ble kjøpt opp av Global Connect AS, og vi har inngått ny avtale som gir 1000MB mot tidligere 100 MB til nesten samme pris som før (litt lavere pris).



Dugnad

Vi gjennomførte en dugnad 8. mai, der vi ryddet fellesarealet, fjernet ugress, godt instruert av

Margrethe som tar seg av det grønne, uten annet enn takk og takknemlighet fra oss andre. Oppfordrer alle beboere til å hjelpe til med å vanne (sjekk om jorden er tørr først) særlig gjennom sommerferien.

Innleid avfallsbeholder ble brukt i forbindelse med kasting av søppel fra fellesarealet, og tilgjengeliggjort for privat opprydding etter fellesarealene var ryddet.

I høst tok noen av styret en liten dugnad, raket og ryddet ekstra i bakgården.

Kommunikasjon

Styret kan nås på e-post, sarpsborggt16@styrerrommet.no, eller send e-post fra Vibbo. Mailen sjekkes ukentlig,

med unntak av i helgene og helligdager. Vi ber allikevel om forståelse for at vi ikke alltid kan svare med en gang. Vi forsøker å svare alle innen maks en uke. I tillegg har

sameiet en felles Facebook-gruppe, Sarpsborggata 16, som administreres av styret.

HMS

Rømningsveiene skal være fri for hindringer og brennbart materiale, dette gjelder også gangarealene i kjellerne. Anticimex har gått gjennom sameiet i forbindelse med ny forsikringsavtale og flere funn er rettet opp i.

Vi har vært i kontakt med Sarpsborggata 14 angående en ventilasjonsvifte som bråkte, og dette skal nå være ordnet.

Isfangere blir installert for å unngå isras.

**Fremover på både kort og lang sikt**

Sysselgruppen jobber videre med løsninger.

Oppgangene begynner å bli slitt. Rekkverk mangler spiler flere steder, treverket bør vedlikeholdes, veggene trenger maling og opprydding av ledningene.

Inngangsdørene har store tegn til slitasje noen steder og problemer med låsene. Følge opp at noen inngangsdører og brannører står helt åpne, uten tilsyn.

Vedlikeholde og ev utvikle bakgården, pergola, utekjøkken, hage- og trestell, lekeapparater og annet.

Fasadens «skjørt» med nedløpsrør trenger å friskes opp. Mulig dugnadsarbeid til våren, før plantene har vokst opp.

Gjenstår noe på brannsikring knyttet til de tomme loftene. Noen av vinduene i oppgangene må ha en bedre brannløsning og styret er i kontakt med byantikvaren for forslag og erfaringer med forskjellige løsninger.

Strømmålerne må merkes med leilighetsnummer, styret jobber med løsning.

Dreneringen gir noe fuktighet i kjellerne og må lages på nytt.

Foreløpige planer for 2024:

- Lukke avvik jf. Norsk brannvern sin rapport og brannteknisk analyse
- Oppfølging av vedlikeholdsplan
- Oppfølging av allerede iverksatt HMS arbeid
- Dugnad
- Se på mulighet for lekeplass og støtte til finansiering



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 positivt med kr. 189 809, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Avviket fra budsjett i posten drift og vedlikehold, skyldes kostnader rundt brannsikring på kr. 864 519.

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 1 194 210.



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 Sarpsborggt. 16 Sameiet.

Lån

Sarpsborggt. 16 Sameiet 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 6,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SARPSBORG GATEN 16.

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,



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: 1EECG-8YIQE-ZZMWW-F4O3B-CPMYI-130EK



SAMEIET SARPSBORG GATEN 16
ORG.NR. 984 008 481, KUNDENR. 6060

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 027 516	2 803 365	2 892 000	3 280 179
Ladeinntekter EL-bil		37 506	20 602	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 065 022	2 823 967	2 912 000	3 300 179
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-15 510	-16 215	-16 215
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-10 858	-12 529	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-125 540	-133 568	-140 700	-125 000
Konsulenthonorar	6	-12 726	-1 532	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-940 457	-919 076	-320 000	-395 000
Forsikringer		-323 153	-309 182	-366 500	-250 000
Kommunale avgifter	8	-504 738	-424 532	-639 900	-705 000
Energi/fyring		-31 165	-44 118	-55 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 119	-175 968	-195 000	-180 000
Andre driftskostnader	9	-286 685	-198 300	-213 500	-298 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 536 952	-2 344 314	-2 078 815	-2 154 715
DRIFTSRESULTAT		528 071	479 653	833 185	1 145 464
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	58 287	42 277	0	0
Finanskostnader	11	-396 549	-280 848	-331 000	-417 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-338 262	-238 571	-331 000	-417 000
ÅRSRESULTAT		189 809	241 082	502 185	728 464
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		189 809	241 082		



SAMEIET SARPSBORG GATEN 16
ORG.NR. 984 008 481, KUNDENR. 6060
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 927	4 390
Kundefordringer		35 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		118 672	284 819
Driftskonto OBOS-banken		996 112	725 244
Sparekonto OBOS-banken		547 195	514 262
SUM OMLØPSMIDLER		1 709 905	1 528 714
SUM EIENDELER		1 709 905	1 528 714
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-4 737 919	-4 927 728
SUM EGENKAPITAL		-4 737 919	-4 927 728
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 932 129	6 298 857
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 932 129	6 298 857
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 455	102 667
Leverandørgjeld		364 480	52 968
Påløpte renter		37 357	1 950
Påløpte avdrag		29 403	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		515 695	157 585
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 709 905	1 528 714
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 19.03.2024			
Styret i Sameiet Sarpsborggaten 16			
Linda Brodin/s/	Paul Martin Hosen/s/		
Guro Stenersen/s/	Ole Lützow-holm/s/		
Trym Mygland Synnes/s/			

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 847 336
Kabel-TV	180 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 027 516

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 731, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 858.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 726
SUM KONSULENTHONORAR	-12 726

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-49 964
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 281
Drift/vedlikehold brannsikring	-864 519
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-38 311
Egenandel forsikring	25 000
Kostnader dugnader	-10 383
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-940 457

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-317 119
Feieavgift	-4 845
Renovasjonsavgift	-182 775
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-504 738

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 839
Lyspærer og sikringer	-3 918
Vaktmestertjenester	-164 464
Renhold ved firmaer	-94 530
Andre fremmede tjenester	-1 281
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 731
Andre kontorkostnader	-349
Porto	-175
Kontingenter	-5 110
Bank- og kortgebyr	-4 038
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-286 685

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 091
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 233
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	321
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 642
SUM FINANSINTEKTER	58 287

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-396 549
SUM FINANSKOSTNADER	-396 549

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-8 524 000
Nedbetalt tidligere	2 225 143
Nedbetalt i år	366 728
	-5 932 129
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 932 129



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4557095. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Piperehabilitering	
2019 - 2020	Utskiftning av vinduer	
2015 - 2015	Etablering avfallsbrønner	
2011	Utskiftning av 21 takvinduer.	
2010	Vindusutskiftning	På grunn av kondemnabel tilstand er det skiftet 3 vinduer i fjerde etasje. Dette er de 2 vinduene i fasaden og et takvindu for baderommet i oppg A.
2009	Brannsikring	Gjennomført el-sjekk / utbedring av feil mangler. Brannsikring av fellesarealer, restaurering av piper, samt nye porttelefoner i oppgang E og F.
2008	Steinlegging på gangvei.	Steinlegging på gangvei i Sarpsborggata, inspeksjon av tak og restaurering av trapp i oppgang C.
2007 - 2007	Vedlikehold av vinduer	Alle vinduer er malt 2 strøk utvendig. Vinduer som manglet eller ahdde dårlig kitting, er rekittet. Skadede glassruter er skiftet ut.
2006 - 2006	Maling av trappeoppganger	Vegger og entredører i alle trappeoppgangene ble malt.
2005	Pusset småpiper	Samtlige små piper ble pusset sommer 2005. De store pipene med reklamasjonsskader ble pusset for Malermester Buers regning.
2003	Godkjenning av dører	I løpet av 2003 er alle entredører og kjellerdører godkjente i henholdsvis brannklasse B-30 og A-60.



2002	Utearealene er opparbeidet	Utearealene er opparbeidet og meget trovelige. Sameiet mottok i 2002 Oslo bys Vel / OBOS pris for triveligste uterom.
1995	Taket ble omlagt	Taket ble omlagt i 1995 med ny takstein, snøfangere, blikk, beslag og renner.
1993	Hovedtavle skiftet	Elektriske anlegg fungerer tilfredsstillende. Hovedtavlen ble skiftet 1993, og det ble gjort en tilstandsrapport på sammeiets fellesanlegg. Fellesanlegget, med unntak av hovedtavlen, er av eldre dato. I den enkelte leilighet har sameieren selv ansvar og tilstanden her varierer følgelig.
1992 - 2000	Fasadene er rehabilitert	Fasadene er rehabilitert.
1985	Vinduer byttet	Vinduer ble byttet ca 1985 og er jevnlig vedlikeholdt.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 6060 Selskapsnavn: Sarpsborggt. 16 Sameiet

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.