



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 14.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 039 186 | 3 623 917 |
| Sum inntekter | | 3 039 186 | 3 623 917 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 296 660 | 174 002 |
| Annen driftskostnad | | 2 561 599 | 2 667 880 |
| Sum kostnader | | 2 858 259 | 2 841 882 |
| Driftsresultat | | 180 927 | 782 035 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 759 919 | 556 958 |
| Sum finansinntekter | | 759 919 | 556 958 |
| Annen finanskostnad | | 837 029 | 628 375 |
| Sum finanskostnader | | 837 029 | 628 375 |
| Netto finans | | -77 110 | -71 417 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 103 817 | 710 618 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 103 817 | 710 618 |
| Årsresultat | | 103 817 | 710 618 |
| Totalresultat | | 103 817 | 710 618 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 103 817 | 710 618 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 103 817 | 710 618 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 19 674 453 | 20 100 888 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 19 674 453 | 20 100 888 |
| Sum anleggsmidler | | 19 674 453 | 20 100 888 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 179 847 | 288 312 |
| Sum fordringer | | 179 847 | 288 312 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 508 040 | 1 988 964 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 508 040 | 1 988 964 |
| Sum omløpsmidler | | 1 687 887 | 2 277 277 |
| SUM EIENDELER | | 21 362 340 | 22 378 165 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 827 798 | 931 615 |
| Sum opptjent egenkapital | | -827 798 | -931 615 |
| Sum egenkapital | | -827 798 | -931 615 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 21 836 240 | 22 697 265 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 21 836 240 | 22 697 265 |
| Sum langsiktig gjeld | | 21 836 240 | 22 697 265 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 6 034 | 3 544 |
| Leverandørgjeld | | 178 432 | 18 961 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 94 650 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 74 782 | 590 009 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 353 898 | 612 515 |
| Sum gjeld | | 22 190 138 | 23 309 780 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 21 362 340 | 22 378 165 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 477718

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 14.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 971 280 999
SARPSBORGATA 14 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 039 186 | 3 623 917 |
| Sum inntekter | | 3 039 186 | 3 623 917 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 296 660 | 174 002 |
| Annen driftskostnad | | 2 561 599 | 2 667 880 |
| Sum kostnader | | 2 858 259 | 2 841 882 |
| Driftsresultat | | 180 927 | 782 035 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 759 919 | 556 958 |
| Sum finansinntekter | | 759 919 | 556 958 |
| Annen finanskostnad | | 837 029 | 628 375 |
| Sum finanskostnader | | 837 029 | 628 375 |
| Netto finans | | -77 110 | -71 417 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| | | 103 817 | 710 618 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | | |
| | | 103 817 | 710 618 |
| Årsresultat | | 103 817 | 710 618 |
| Totalresultat | | 103 817 | 710 618 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 103 817 | 710 618 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 103 817 | 710 618 |



Organisasjonsnr: 971 280 999
SARPSBORGATA 14 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 19 674 453 20 100 888
Sum finansielle
anleggsmidler 19 674 453 20 100 888
Sum anleggsmidler 19 674 453 20 100 888

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 179 847 288 312
Sum fordringer 179 847 288 312

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 508 040 1 988 964
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 508 040 1 988 964

Sum omløpsmidler 1 687 887 2 277 277

SUM EIENDELER 21 362 340 22 378 165

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Udekket tap 827 798 931 615
Sum opptjent egenkapital -827 798 -931 615



| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | -827 798 | -931 615 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 21 836 240 | 22 697 265 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 21 836 240 | 22 697 265 |
| Sum langsiktig gjeld | 21 836 240 | 22 697 265 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 6 034 | 3 544 |
| Leverandørgjeld | 178 432 | 18 961 |
| Skyldige offentlige avgifter | 94 650 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 74 782 | 590 009 |
| Sum kortsiktig gjeld | 353 898 | 612 515 |
| Sum gjeld | 22 190 138 | 23 309 780 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 21 362 340 | 22 378 165 |



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 2023

Sarpsborggt 14 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 14. mai 2023

Selskapsnummer: 5361





Velkommen til årsmøte i Sarpsborggt 14 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 22:00 og lukker 14. mai kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5361>

Det holdes også et frivillig møte 11. mai kl. 19:00 , 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 avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Godtgjørelse til valgkomite
7. Reseksjonering - innkommet sak
8. Internett og TV-løsning
9. Valg av valgkomité
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,



Styret i Sarpsborggt 14 Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Gine Kronberg sameiets rådgiver i OBOS 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.

Forslag til vedtak

Mathias Frøyhaug og Gjermund Andresen 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår for årsmøtet at styret honoreres i tråd med budsjett, som er NOK 100.000.-. I tillegg kommer avtalt styrelederhonorar til ekstern styreleder Sverre Nagell Bjordal på NOK 150.000.-, som ble årsmøtebehandlet i fjor og inngår i budsjettposten styrehonorar.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 6

Godtgjørelse til valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har tidligere honorert valgkomiteen med NOK 5.000.-. Styret anbefaler at det gjøres også for fjorårets valgkomite.



Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med NOK 5.000.-

Sak 7

Reseksjonering - inkommet sak

Forslag fremmet av:

Robert Olaisen Makilla

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med utbyggingen av loftsetasjen ble det i 2018 foretatt oppmåling og reseksjonering av alle seksjoner i sameiet for å inkludere de nye seksjonene og fordele en rettferdig sameiebrøk basert på seksjonenes bruksareal.

Målingene og reseksjoneringen er dokumentert i protokoll for ekstraordinært årsmøte 2018. På dette tidspunktet var leilighetene i fjerde etasje ikke ferdigstilt, og i reseksjoneringen ble daværende plantegninger grunnlag for seksjonene i fjerde etasje sin eierbrøk.

I mellomtiden har utbygger måtte foreta større bygningsmessige endringer som medførte store avvik på flere av de nye seksjonenes faktisk bruksareal. Av plantegningene tilhørende hhv. byggesakene 201802353 og 202014432 kan man se flere av disse endringene.

Som et eksempel har vår seksjon (nr. 82) et avvik på 12 kvm fra seksjonert eierbrøk i 2018 til den leiligheten som faktisk ble solgt til oss i 2020. Dette utgjør nesten 1.000 kr for mye i felleskostnader hver måned for vår seksjon. Av de seks leilighetene jeg har undersøkt, er det i gjennomsnitt et avvik på over 5 kvm hva gjelder seksjonert eierbrøk og faktisk bruksareal (BRA har jeg hentet fra Finn-annonser).

Det kan løses ved at det tas initiativ til ny oppmåling og reseksjonering av fjerde etasje.

Styrets innstilling

Spørsmålet har vært forelagt styret tidligere. Problemstillingen gjelder kontraktsforholdet mellom kjøpere av loftsleiligheter og utbygger, Bonum. (Det forrige styret kontaktet allikevel Bonum om spørsmålet. Etter utbyggers syn er etablerte seksjonsbrøker opplyst korrekt i salgsmeldingene og gir ikke grunnlag for noe initiativ fra deres side.

Etter eierseksjonsloven (§21, .1l.) kan styret søke reseksjonering. Styret viser til forslagsstillers tabell over faktiske og ønskede seksjonsbrøker (se vedl.) Foreslåtte endringer har som formål å redusere forslagsstillers andel felleskostnader, for i stedet



å belaste andre seksjonseiere. Styret ser ikke grunnlag for at sameiet skal ta initiativ til slik omfordeling.

Reseksjonering etter §21 kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder (samme §, siste l.). Det er usikkert om det ville la seg gjøre å innhente alle nødvendige samtykker.

Codex advokater oppgir på sin nettside at det skal betales dokumentavgift når reseksjonering medfører at en seksjon får høyere sameiebrøk;

<https://www.eiendomsadvokater.no/seksjonering/reseksjonering/>

I Chr. Fr. Wyllers kommentarutgave til Eierseksjonsloven (2019) s 135 heter det at:

'Eierne av de seksjoner som får sine sameiebrøker endret, må derfor gi sin tilslutning til endringen'. Det er lite hensiktsmessig om årsmøtet pålegger styret å gå videre med en sak som forutsetter tilslutning fra alle berørte.

Forslagsstiller har blitt informert av styret om at kommunen har adgang til å pålegge reseksjonering hvis det er vesentlige feil i seksjonsbrøkene: (eierseksjonsloven §22, 1.l) *'Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det når ferdigattest er utstedt, eller etter fem år fra seksjoneringen ble tinglyst, viser seg at det er avvik av betydning mellom det seksjonerte og de ferdige bruksenhetene, kan kommunen pålegge de seksjonseieren som er berørt av avviket, å reseksjonere slik at seksjoneringen stemmer med virkeligheten.'*

Styret viser til at lovbestemmelsen er utformet for nettopp den situasjonen forslagsstiller beskriver. Etter bestemmelsen er det de berørte seksjonseierne, ikke sameiet ved sine organer, som eventuelt pålegges å søke reseksjonering.

Styret anbefaler å stemme mot.

Forslag til vedtak

Styret tar initiativ til ny oppmåling og reseksjonering av seksjonene i fjerde etasje

Vedlegg

2. Vedlegg til sak om reseksjonering.pdf

Sak 8

Internett og TV-løsning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Boligselskapet har en avtale med Telia om Internett og TV, hvor bindingsperioden går ut. Styret oppfatter at internettløsningen er langsom og avtalen dyr. Styret ønsker å vurdere alternative leverandører og å la TV-løsningen være et individuelt tilleggsvalg for hver enkelt, ettersom stadig flere ikke benytter seg av analoge TV-tjenester.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå ny avtale om høyhastighets internett, med beste tilbyder og uten binding til TV-pakke.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå ny avtale om høyhastighets internett, med beste tilbyder og uten binding til TV-pakke

Sak 9

Valg av valgkomité

På valgkomiteens ønske er den nå utvidet med to medlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Hanne Gro Lille-Mæhlum
Hanne Gro var en kort periode i forrige styret. Hun ønsker å bidra-og har en god oversikt over beboerene-og ikke minst er hun en del hjemme. Erfaringer for denne valgkomiteen anser dette som kanskje det aller viktigste.
- Jørgen Aamodt
Jørgen har erfaring fra tidligere styrer. Har bodd lenge i sameiet-og har vist handlekraftighet og tydelighet ved tidligere saker og problemer. Han vil utfylle Hanne i valgkomiteen aldeles utmerket.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen ved Gjermund Andersen har følgende innstilling til nytt styre:

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mathias Frøyhaug
Mathias ønsker å fortsette i en periode til. Det er godt med kontinuitet i styre.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Margrethe Fossheim Ohnstad
Margrethe er relativt nyinnflyttet. Jobber som produktutvikler. Hun bor i loftsleilighetene-som valgkomiteen tenker er viktig er representert, i tillegg bor hun i samme oppgang som Mathias, så de kan dra litt nytte av hverandre.
- Tharald Halvorsen
Tharald fortsetter i en periode til.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|-------------------------|
| Leder | Sverre Nagell Bjordal | Hoffsj Løvenskioldsv 39 |
| Styremedlem | Mathias Frøyhaug | Sarpsborggata 14 C |
| Styremedlem | Hege Gjessing | Sarpsborggata 14 H |
| Varamedlem | Tharald Halvorsen | Sarpsborggata 14 F |
| Varamedlem | Ingrid Sudbø | Sarpsborggata 14 G |

Kontaktinformasjon

Styret

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

Driftshenvendelser gjøres til sameiets vaktmester. Informasjon og kontaktdata ligger på Vibbo.

Vibbo

Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, meldinger fra styret og praktisk informasjon.

Generelle opplysninger om Sarpsborggt 14 Sameie

Sarpsborggt 14 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280999

Sameiet består av 83 seksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 222 /169

Sarpsborggt 14 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Deres oppdragsansvarlig er autorisert regnskapsfører Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Også i 2022 har styret brukt en del tid på brannvarslingsanlegget og mangler ved ventilasjonen med mer. Det er avholdt 10 styremøter siden forrige ordinære årsmøte.

Drift av gården

Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med Vaktmester Andersen AS, som utfører ukentlige sjekke- og vedlikeholdsrunder, samt følger opp og utbedrer småskader. Vaktmester har også ansvaret for snømåking og gressklipping. Rene Trapper AS forestår trappevask og vasking/rensing av matter. Automatikkservice har service og vedlikehold av porter og portstyring.

Vi har felles Avfallsanlegg med Nr. 16, som stort sett fungerer godt. Hensetting av eiendeler på avfallsområdet følges opp av vaktmester. Kostnadene deles med Nr. 16.

Klimaet i kjelleren er avhengig av at avfukteranlegget er i drift og fungerer slik det skal, som har fungert godt de senere årene. Dette sikrer et godt inneklima i kjelleren. Granerød Miljøsanering utfører årlig sjekk, service og filterbytte. Vi har avtale med Skadedyrbekjemperen om feller for mus og rotter. Det har ikke vært skadedyr i kjelleren det siste året.

Sameiet har to brannalarmanlegg (Autronica og Elotec) som er koblet sammen og går til alarmsentral hos Securitas. Det har vært mye problemer med feilmeldinger, særlig på Elotec-anlegget, og feilalarmer. Feilmeldingene er for en stor del avhjulpet med service fra alarmsentral-leverandøren, men det står igjen en del meldinger om behov for batteriskifte som ikke har latt seg gjøre da det ikke har vært mulig å få tilgang til de aktuelle leilighetene. Arbeidet med feilretting fortsetter.

Feilalarmer utløses fra tid til annen av ulike brukeraktiviteter. Bruker som utløser alarmsignal har selv litt tid til å skru av før alarmen går. Deretter er det fortsatt brukeren som har utløst alarmen som har best mulighet til å rekke ned i sentralen å skru av før alarmsignalet fører til utrykning fra brannvesenet. Sameiet har anledning til å viderefakturere utrykningskostnader på den som har utløst alarmsignal uten å ha fulgt branninstruksen.

Vi har også en rutine som innebærer at Securitas ringer til styremedlemmer med forespørsel om de er på stedet og har anledning til å sjekke alarmen. Det er da ikke mange minuttene tilgjengelig for det styremedlemmet som måtte være hjemme, til å finne årsaken og stenge alarmen.

Alarmoverføringen går over mobilnettet, levert av Addsecure. Løsningen blir oppgradert våren 2023 fordi vi har vært koblet over 2G som legges ned i Oslo og vi skal over til 4G.

Vi har en rammeavtale med Rørleggersentralen, som i 2022 også har gjennomgått VVS-anleggene våre og påpekte enkelte mindre feil og mangler som er utbedret. Internett og TV leveres av Telia.

Informasjon og kontakt med eiere og beboere

Styret benytter Vibbo til å informere eiere og beboere. I noen tilfeller benytter vi også oppslag i oppgangene eller rundskriv. I tillegg til dette har styret også tatt direkte kontakt med eiere og beboere via epost, telefon eller personlige oppmøter/besøk.



Sameierne har en felles Facebook-side som er åpen for alle som har en tilknytning til gården, for kommunikasjon mellom eiere/beboere, ikke for kontakt med boligselskapet/styret.

Utbygging av loftet

Loftet ble solgt til Bonum AS i 2016 og utbygging av loftet ble ferdigstilt i løpet av 2020. Utbyggingen innebar også oppgraderinger av bygningsmassen med blant annet nytt tak og utvidet/nytt brannalarmanlegg (Elotec-anlegget).

Sameiet har fortsatt krav om utbedringer av mangler etter utbyggingen, som ikke er utført. Det gjelder blant annet ventilasjon, som kommunen har konkretisert til et pålegg om avtrekksvifte over tak for oppgang G og H, hindring av at det faller snø og is fra taket og en utbedring av dreneringen. I vinter kom i tillegg en reklamasjon på manglende vinterisolering av vannrør til loftsleilighetene og mangelfull merking av stoppekraner over himling på loftet.

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

OBOS Prosjekt har ledet en gjennomgang av mangler ved rør- og baderomsprosjektet etter overtakelse og Sandsbygg har gjennomført mangelsutbedringer.

Vedlikeholdsbehov og vedlikeholdsplan

Styret er opptatt av å sikre et trygt og forsvarlig bomiljø i gården, blant annet gjennom kontinuerlig vedlikehold av bygningsmassen. Styret anser per nå at det ikke er nært forestående behov for større vedlikehold- og rehabiliteringstiltak. EUs nye krav til ENØK-oppgradering av eksisterende bygningsmasse er EØS-relevant og vil føre til tilsvarende krav for oss. Det kan bli innført støtteordninger i forbindelse med innføring av de nye kravene. Styret avventer til regelverk og tilhørende ordninger er avklart før gjennomgang av konkrete forslag vurderes og fremmes for årsmøtet.

Forsikring

Sameiet er forsikret hos If Skadeforsikring nuf. Avtalen ble inngått i 2021.

Skader på bygning meldes til If. Forsikringsnummeret står opplyst på Vibbo (forsiden). Skader på eget innbo og utstyr meldes til eier/beboers eget forsikringsselskap



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Avvik

Det største budsjettavviket gjelder strømforbruket på ca kr 240.000.-, som utgjør 100% overskridelse. Årsaken er 'strømpriskrisen' som startet i 2021 og vedvarte gjennom 2022.

Det har påløpt merkostnader til styrehonorarer som følge av at ekstern styreleder ble valgt på ekstraordinært årsmøte og ikke var tatt hensyn til i budsjettet, som tidligere var fremlagt for det ordinære årsmøtet, se note 5. Dette er også grunnlaget for budsjettoverskridelsen på ca kr 20.000.- på personalkostnader og gjelder arbeidsgiveravgift på styrehonorarer.

Budsjettet for konsulenthonorarer er overskredet med kr 110.000.-. Ca kr 20.000.- er for ikke-budsjettetert formidling av ekstern styreleder. Mesteparten av konsulentbruken, ca kr 115.000 er til OBOS Prosjekt AS for oppfølging av mangler i loftsutbyggings- og baderomsprosjektene.

Avregning skjevfordelt lån

Dekning av renter og avdrag kreves inn særskilt. Sameiets forvalter justerer beløpet etter hvert som lånebetingelsene endres.

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

Avregning av lånet pr 31.12.22 viste at det ble krevd inn kr 36 748 for lite i 2022, se note 14 i regnskapet. Forvalter har sørget for ekstraordinær innkreving for å dekke inn for lite innbetalt. Beløpet vil bli krevd inn på faktura for felleskostnader.

Flere mindre avvik kommenteres muntlig i årsmøtet.

Resultat

Driftsresultatet endte på kr 180 927, mot budsjettet kr 744 500.-

Årets resultat på kr 103 817 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 333 989.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sarpsborggata 14 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sarpsborggata 14 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene 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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XNY3E-GJFT-HNF3C-MXZUZ-51YFZ-JONXS



RESULTATREGNSKAP

| 2022 | Note | Regnskap | Regnskap | Budsjett | Budsjett |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2021 | 2022 | 2022 | 2023 |
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 035 186 | 3 029 256 | 3 029 000 | 4 668 000 |
| Andre inntekter | 3 | 4 000 | 594 661 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 3 039 186 | 3 623 917 | 3 029 000 | 4 668 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -36 660 | -21 502 | -15 000 | -35 250 |
| Styrehonorar | 5 | -260 000 | -100 000 | -100 000 | -250 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 614 | -12 236 | -11 000 | -11 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -52 500 | -5 000 | -5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -126 648 | -123 078 | -126 000 | -132 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -156 985 | -59 927 | -40 000 | -40 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -292 632 | -428 464 | -270 000 | -500 000 |
| Forsikringer | | -218 259 | -210 733 | -210 000 | -240 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -432 036 | -457 990 | -469 000 | -504 000 |
| Energi/fyring | | -488 776 | -600 292 | -240 000 | -500 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -471 240 | -435 469 | -448 500 | -490 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -363 410 | -339 692 | -350 000 | -369 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 858 259 | -2 841 882 | -2 284 500 | -3 076 250 |
| DRIFTSRESULTAT | | 180 927 | 782 035 | 744 500 | 1 591 750 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 759 919 | 556 958 | 516 000 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -837 029 | -628 375 | -580 000 | -1 030 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -77 110 | -71 417 | -64 000 | -1 030 000 |
| ARSRESULTAT | | 103 817 | 710 618 | 680 500 | 561 750 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 103 817 | 710 618 | | |



BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Langsiktige fordringer | 13 | 19 674 453 | 20 100 888 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 19 674 453 | 20 100 888 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 4 437 | 115 137 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 138 662 | 173 175 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 36 748 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 529 | 566 859 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 73 500 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 434 011 | 1 422 105 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 687 887 | 2 277 277 |
| SUM EIENDELER | | 21 362 340 | 22 378 165 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 15 | -827 798 | -931 615 |
| SUM EGENKAPITAL | | -827 798 | -931 615 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 21 836 240 | 22 697 265 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 21 836 240 | 22 697 265 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 74 782 | 76 732 |
| Leverandørgjeld | | 178 432 | 18 961 |
| Skyldige offentlige avgifter | 17 | 94 650 | 0 |
| Påløpte renter | | 6 034 | 3 544 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 513 277 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 353 898 | 612 515 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 21 362 340 | 22 378 165 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 27.03.2023

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 3 035 186 |
| Lån/renter | 1 109 278 |
| Andre overfør./anvendelser (kvasi-IN) | -1 109 278 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 035 186 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Nettinnbetalinger | 1 800 |
| Nøkler | 2 200 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 4 000 |

**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 2021/2022, og er på kr 260 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 614.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -114 866 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -22 197 |
| Andre konsulent honorarer - Styre og Ledelse | -19 923 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -156 985 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -43 271 |
| Drift/vedlikehold VVS | -82 927 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 461 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -147 513 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -6 238 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -1 223 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -292 632 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -235 980 |
| Feieavgift | -14 749 |
| Renovasjonsavgift | -181 308 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -432 036 |

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

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -7 130 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -10 000 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -2 500 |
| Driftsmateriell | -1 011 |
| Vaktmestertjenester | -160 621 |
| Vakthold | -46 338 |
| Renhold ved firmaer | -107 745 |
| Snørydding | -4 110 |
| Andre fremmede tjenester | -13 410 |
| Trykksaker | -1 353 |
| Andre kontorkostnader | -4 781 |
| Porto | -917 |
| Bankgebyr | -3 494 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -363 410 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 628 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 11 906 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 208 |
| Andre renteinntekter | 746 177 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 759 919 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -89 635 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -746 177 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 217 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -837 029 |

NOTE: 13**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--|-------------------|
| Til gode av sameiere ved opprettelse av lånet | 21 500 000 |
| Nedbetalt tidligereår | -1 399 112 |
| Nedbetalt i år | -426 435 |
| Til gode av sameiere, tilsvarer skjevfordelt lån i OBOS-banken | 19 674 453 |
| SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER | 19 674 453 |

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Avregningskonto | 36 748 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 36 748 |

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. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 10 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2017 | -8 630 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 6 033 623 | |
| Nedbetalt i år | 434 590 | |
| | | -2 161 787 |

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2020 | -21 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 399 112 | |
| Nedbetalt i år | 426 435 | |
| | | -19 674 453 |

| | | |
|------------------------------------|--|--------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -21 836 240 |
|------------------------------------|--|--------------------|

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -73 500 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -21 150 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -94 650 |



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Endringene er innarbeidet i budsjettet. Eiendomsskatten faktureres sameierne direkte fra kommunen.

Energikostnader

Styret forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2022.

Forsikring

Premien er regulert med basis i indeksjustering av bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sarpsborggt 14 Sameie. Premieendringen er innarbeidet i budsjettet.

Lån

Sarpsborggt 14 Sameie har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet. Lån til bad (opprinnelig kr 21 500 000) er sjevfordelt, som kommentert under regnskap 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt generell prisendring og kjente prisjusteringer av kontrakter knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer.

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Inntektsbudsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring nuf (35704) med polisenummer 841580. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsselskapet, polisenummeret og kontaktdata står oppgitt på Vibbo (forsiden), om ønskelig bestilles 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.

Brikker/skilt

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

Ventilering av leiligheter

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020-21 Maling av oppganger
2020 Rehabilitering av bakgård
2019-20 Soilrørrehabilitering med nye bad



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



Vedlegg til sak om reseksjonering

| Seksjons-nr. | Etasje | Oppgitt BRA i annonse | Oppgitt BRA i elebrøk | Avvik i kvm | Lenke til annonse |
|--------------|--------|-----------------------|-----------------------|-------------|---|
| 7 | 1 | 33 | 34 | -1 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=247718373 |
| 10 | 1 | 40 | 41 | -1 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=221667972 |
| 16 | 1 | 39 | 42 | -3 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=288030049 |
| 28 | 2 | 50 | 49 | 1 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=233342965 |
| 33 | 2 | 40 | 41 | -1 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=230241998 |
| 34 | 2 | 54 | 52 | 2 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=252519730 |
| 35 | 2 | 53 | 56 | -3 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=267159632 |
| 38 | 2 | 55 | 53 | 2 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=220371774 |
| 42 | 2 | 54 | 54 | 0 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=251922626 |
| 58 | 3 | 53 | 53 | 0 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=222179963 |
| 59 | 3 | 35 | 35 | 0 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=272684781 |
| 68 | 3 | 43 | 40 | 3 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=155085139 |
| 72 | 4 | 93 | 95 | -2 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=217382642 |
| 75 | 4 | 74 | 77 | -3 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=249914051 |
| 76 | 4 | 70 | 78 | -8 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=147705273 |
| 80 | 4 | 71 | 75 | -4 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=189873272 |
| 81 | 4 | 64 | 61 | 3 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=187557461 |
| 82 | 4 | 75 | 87 | -12 | https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=183106054 |



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 11.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.05.23

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: _____

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



Avstemning

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

| |
|---|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Gine Kronberg sameiets rådgiver i OBOS er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Mathias Frøyhaug og Gjermund Andresen 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>Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Godtgjørelse til valgkomite

Valgkomiteen honoreres med NOK 5.000.-

For

Mot

Sak 7 Reseksjonering - innkommet sak

Styret tar initiativ til ny oppmåling og reseksjonering av seksjonene i fjerde etasje

For

Mot

Sak 8 Internett og TV-løsning

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå ny avtale om høyhastighets internett, med beste tilbyder og uten binding til TV-pakke

For

Mot

Sak 9 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Hanne Gro Lille-Mæhlum

Jørgen Aamodt

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Mathias Frøyhaug

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Margrethe Fossheim Ohnstad

Tharald Halvorsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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