



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 396
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DRAMMENSVEIEN 116 C-F

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2024

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 841 832	2 727 754
Sum inntekter		2 841 832	2 727 754
Kostnader			
Lønnskostnad		150 612	150 612
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 401	20 401
Annen driftskostnad		2 017 472	1 904 258
Sum kostnader		2 188 485	2 075 271
Driftsresultat		653 347	652 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 821	30 625
Sum finansinntekter		35 821	30 625
Annen finanskostnad		285 933	199 441
Sum finanskostnader		285 933	199 441
Netto finans		-250 112	-168 816
Resultat før skattekostnad		403 236	483 666
Årsresultat		403 236	483 666
Totalresultat		403 236	483 666
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		403 236	483 666
Sum overføringer og disponeringer		403 236	483 666



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		38 254	58 655
Sum varige driftsmidler		38 254	58 655
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 254	58 655
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		225	295
Andre fordringer		224 010	214 835
Sum fordringer		224 235	215 130
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 181 807	855 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 181 807	855 275
Sum omløpsmidler		1 406 042	1 070 405
SUM EIENDELER		1 444 296	1 129 060

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		3 029 182	3 432 417
Sum opptjent egenkapital		-3 029 182	-3 432 417
Sum egenkapital		-3 029 182	-3 432 417
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 215 978	4 302 286
Sum annen langsiktig gjeld		4 215 978	4 302 286
Sum langsiktig gjeld		4 215 978	4 302 286
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 154	1 390
Leverandørgjeld		182 663	172 858
Annen kortsiktig gjeld		40 683	84 943
Sum kortsiktig gjeld		257 500	259 191
Sum gjeld		4 473 478	4 561 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 444 296	1 129 060



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 467879

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 396
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DRAMMENSVEIEN 116 C-F

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2024

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, 15.06.2024



Organisasjonsnr: 971 271 396
SAMEIET DRAMMENSVEIEN 116 C-F

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 841 832	2 727 754
Sum inntekter		2 841 832	2 727 754
Kostnader			
Lønnskostnad		150 612	150 612
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 401	20 401
Annen driftskostnad		2 017 472	1 904 258
Sum kostnader		2 188 485	2 075 271
Driftsresultat		653 347	652 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 821	30 625
Sum finansinntekter		35 821	30 625
Annen finanskostnad		285 933	199 441
Sum finanskostnader		285 933	199 441
Netto finans		-250 112	-168 816
Resultat før skattekostnad		403 236	483 666
Årsresultat		403 236	483 666
Totalresultat		403 236	483 666
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		403 236	483 666
Sum overføringer og disponeringer		403 236	483 666



Organisasjonsnr: 971 271 396
SAMEIET DRAMMENSVEIEN 116 C-F

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		38 254	58 655
Sum varige driftsmidler		38 254	58 655
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 254	58 655
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		225	295
Andre fordringer		224 010	214 835
Sum fordringer		224 235	215 130
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 181 807	855 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 181 807	855 275
Sum omløpsmidler		1 406 042	1 070 405
SUM EIENDELER		1 444 296	1 129 060
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 029 182	3 432 417
Sum opptjent egenkapital	-3 029 182	-3 432 417
Sum egenkapital	-3 029 182	-3 432 417
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 215 978	4 302 286
Sum annen langsiktig gjeld	4 215 978	4 302 286
Sum langsiktig gjeld	4 215 978	4 302 286
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 154	1 390
Leverandørgjeld	182 663	172 858
Annen kortsiktig gjeld	40 683	84 943
Sum kortsiktig gjeld	257 500	259 191
Sum gjeld	4 473 478	4 561 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 444 296	1 129 060



Organisasjonsnr: 971 271 396
SAMEIET DRAMMENSVEIEN 116 C-F

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. 7078

Sameiet Drammensveien 116 C-F



Velkommen til årsmøte i Sameiet Drammensveien 116 C-F

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 11:00 og lukker 24. mai kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7078>

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 avgj 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. Brannvarsling i Oppgang C må utbedres/skiftes
7. Salg av vaskekjeller
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Drammensveien 116 C-F



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.

Styrets innstilling

Carl-Henrik Bastiansen er foreslått

Forslag til vedtak

Carl-Henrik Bastiansen velges

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Kari Vikøren Mo og Oscar Erichsen foreslås

Forslag til vedtak

Kari Vikøren Mo og Oscar Erichsen velges

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. 7078 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 132.000,-

Sak 6

Brannvarsling i Oppgang C må utbedres/skiftes

Forslag fremmet av:
Laila Villand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det følger av eierseksjonsloven § 57 at styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Det innebærer at styret må påse at brannvarslingssystemer fungerer. Dersom dette er defekt må styret reparere dette eller installere et nytt anlegg.

C-oppgangen er den eneste oppgangen som ikke har fungerende brannvarsling, og er også den oppgangen som har flest etasjer.



Bestemmelsene sier at brukerne av bygg skal redusere risiko for brann, sørge for tilstrekkelige rømningsveier og at det skal være rutiner som sikrer tilstrekkelig rømning. En balkong i seg selv er ingen rømningsvei så lenge det ikke er stige el. ned fra balkongen.

Det er også forholdsvis hyppig inn- og utflytting i leilighetene, og derfor kan det var nyttig å avholde årlig brannøvelse.

Styrets innstilling

Brannvarslingsanlegget som er installert i tre av fire oppganger i sameiet ble installert for mange år siden (trolig på starten av 2000-tallet). Dagens styre har ikke klart å få på det rene hvorfor det ikke ble installert også i C-oppgangen den gangen, men vi har ingen grunn til å tro at det ble gjort på tross av anbefalinger om noe annet. Dagens styre har uansett fått avklart at sameiet ikke er pålagt å ha et felles brannvarslingsanlegg for sameiet. Styret er forpliktet til å vedlikeholde det anlegget vi har, og vi gjennomfører derfor årlig tilsyn og test av anlegget sammen med en ekstern leverandør. Denne leverandøren forteller oss at anlegget vi nå har ikke er egnet for å bygge videre ut, og at komponentene som benyttes i anlegget i dag nå ikke produseres på nytt. Den dagen vi ikke lenger får tak i reservekomponenter til dagens anlegg, må dette fjernes/stenges.

Dersom sameiet skal etablere ny brannvarsling som også inkluderer C-oppgangen blir vi derfor nødt til å montere nytt anlegg i hele sameiet. Et nytt anlegg i hele sameiet vil bli en relativt kostnadskrevenende affære, og styret har ikke valgt å prioritere et slikt fellesanlegg i nåværende budsjetter av den nevnte grunn til at vi ikke er pålagt å ha et slikt anlegg.

Vi er pålagt å informere alle våre beboere og seksjonseiere om kravet om brannrutinger, kravet om både røykvarslere og brannslukningsapparat i hver seksjon etc., men som selveierleiligheter og ikke borettslag er det ikke krav om at sameiet som fellesskap kjøper inn alt slikt utstyr. Det ansvaret hviler på den enkelte seksjonseier.

Angående balkongene som rømningsvei. Ved forrige besøk fra brann- og redningsetaten i forbindelse med feiing ble styret opplyst om at balkongene i sameiet ville fungere som et tilfredsstillende tilfluktssted hvis trappeløpene var sperret, frem til brannvesenet har ankommet stedet, og at vi ikke var pålagt å ha stiger eller tilsvarende for å komme seg ned fra balkongene. Den enkelte seksjon står selvsagt fritt til å investere i denne type utstyr.

Angående ønske om å gjennomføre årlige brannøvelser. Styret tester årlig brannvarslingssystemet, sist gjennomført 22. april 2024.

Styrets forslag til vedtak: Styret gjør en ny gjennomgang og sikrer at anlegg og rutiner for sameiet Drammensveien 116 C-F er i tråd med dagens regelverk.

Forslag til vedtak

Styret sikrer at anlegg og rutiner er i tråd med dagens regelverk



Sak 7

Salg av vaskekjeller

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har inngått en skriftlig intensjonsavtale om å selge lokalene som sist var brukt som vaskekjeller. Lokalet ligger rett under næringslokalet som i dag benyttes som kjøkkenbutikk. Den avtalte prisen for kjellerlokalet er 1.050.000 kr, og næringslokalets eier ønsker å innlemme dette kjellerlokalet inn i sine nåværende lokaler med en innvendig trapp. Lokalet er på ca 30 kvm.

Intensjonsavtalen inneholder et forbehold om at Sameiets årsmøte godkjenner salget. Styret ser på et potensielt salg av lokalet som en svært god mulighet til å kunne betale ned fellesgjeld i sameiet. Per dags dato står lokalet på ca 30 kvm tomt, og det er begrensende andre muligheter til å benytte lokalet. De er ikke egnet for å gjøre om til bolig, samt at det har en plassering og beliggenhet som gir manglende interesser for andre seksjoner). Styret har vurdert om lokalet kunne egne seg som et treningsrom for sameiets beboere, men dette vil bli en fast utgifts- og vedlikeholdspost i stedet for en reell inntekt.

Styret mener derfor at et salg av lokalet vil klart gi mest verdi for sameiet samlet. Styret har allerede etablert dialog med en advokat som har eiendom som oppdragsområde, og vedkommende vil gjennomføre det eventuelle salget for å sikre at salget og prosessen knyttet til dette gjennomføres i henhold til lover og regler.

Forslag til vedtak: Styret får godkjenning av årsmøtet til å gjennomføre avtalen om salg av vaskekjeller til en pris av 1.050.000 kr.

*Saken bygger videre på sak 7 fra årsmøte 11.04.2023

Styrets innstilling

Styret har en klar anbefaling av at lokalet selges.

Forslag til vedtak

Styret får godkjenning av årsmøtet til å gjennomføre avtalen om salg av vaskekjeller til en pris av 1.050.000 kr.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Andersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erlend Bere



- Semih Vardar



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl-Henrik Bastiansen	Drammensveien 116 D
Styremedlem	Per Andersen	Drammensveien 116 F
Styremedlem	Lene Follum	Drammensveien 116 F
Varamedlem	Erlend Bere	Drammensveien 116 F
Varamedlem	Carl Anders Damhaug	Drammensveien 116 E

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Drammensveien 116 C-F

Sameiet består av 42 seksjoner.

Sameiet Drammensveien 116 C-F er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971271396, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 194

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

Sameiet Drammensveien 116 C-F 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

2023 har vært et aktivt og operativt år i sameiet Drammensveien 116 C-F.

Styret i sameiet Drammensveien 116 C-F har avholdt 8 styremøter i kalenderåret 2023.

Disse møtene har blitt arrangert som hybridmøter, hvor deltakerne enten har vært til stede fysisk, eller har deltatt digitalt via Teams.

Styret har i tillegg hatt løpende dialog på telefon, SMS, chat og e-post hele året.

Dette er de viktigste sakene som styret har behandlet i 2023:

1. Etablering av el-billading i sameiet:

Etter sommeren 2023 kom vi endelig i gang med prosjektet som skulle gi lademuligheter på alle parkeringsplasser i sameiet.

Gjennom høsten ble hele parkeringsplassen gravd opp, strømkabler lagt i bakken, og det ble montert stolper med tilhørende ladebokser på alle parkeringsplasser i sameiet.

De garasjeeierne som ønsket fikk for egen kostnad installert ladebokser inne i garasjene.

Sameiet fikk samtidig som dette arbeidet pågikk også installert en varmekabel ned bakken langs bygget. Denne har gjort at det er langt tryggere for fotgjengere å ferdes i vintermånedene.

Grunnet snøfall sent på høsten ble det besluttet at oppmerking av alle parkeringsplasser først skal gjennomføres første halvdel av 2024.

2. Økonomi:

Sameiet har hatt høye utgifter til strøm de siste par årene, og dette skyldes først og fremst historisk høye strømkostnader, men også betydelig økning av kommunale avgifter.

Til tross for dette har sameiet hatt en fornuftig pengebruk som gjør at vi kunne gjennomføre det nevnte elladingprosjektet med å kun ta opp et lån på 500.000kr.

Kostnadene til hele prosjektet ser ut til å bli på ca 1.300.000kr

3. Støyplager:

Styret mottar med jevne mellomrom klager på støy fra berørte beboere. Det dreier seg om både støy i forbindelse med oppussing av leiligheter, og festing på kveldstid/nattestid.

Det er viktig å presisere at det ikke er et uforholdsmessig stort antall klager, og ikke høyere enn hva andre bygårder fra samme byggeperiode og med samme demografi kan oppleve.

Styret vil minne om at det er svært lytt i sameiet, hvor bygget er fra en annen tid hvor det ikke var like strenge krav til støydemping. Vi ber derfor om at alle seksjonseiere og deres

evt. leietakere er bevisst på hvilken støy som skapes, og at man etterlever

husordensreglene med når oppussing og støyende arbeid ikke skal forekomme, og når det skal være ro i sameiet med tanke på støy fra musikk, festing etc.

Vi ber innstendig om at de som bor i sameiet respekterer reglene for fest, støy og oppussing.

Vi ber også om at folk tar direkte kontakt med støykilden først, dersom dere sjeneres.

Det er ikke styrets oppgave å banke på dører for å si fra på vegne av andre om at de må dempe musikken eller innrette seg på annen måte. Styrets oppgave og behov for involvering kommer i etterkant hvor det evt. blir en klagesak.

Det er også helt essensielt at det henges opp nabovarsel i god tid før det evt. skal foregå

støyende arbeid eller det skal arrangeres fest. Ikke fordi nabovarsel fritar for å måtte følge sameiets husordensregler, men for å vise respekt for naboene rundt seg som må finne seg

i å leve med støyet. Vi ber spesielt seksjonseiere som leier ut hele eller deler av sin seksjon om å ta dette opp med sine leietakere.



Historikken tilsier at det er mer støy i forbindelse med fest fra leiligheter med utleie, og spesielt i forbindelse med semesteravslutninger og semesterstart.

Vi ber også om at alle leietakere legges inn i Vibbo, slik at de får relevant informasjon fra styret.

Det er utleiers ansvar at leietakerne ikke bare blir invitert inn i systemet, men faktisk også godkjenner invitasjonen.

Per dags dato er det alt for mange leietakere som ikke gjør dette, og dermed ikke får tilstrekkelig informasjon. Det er ikke tilfredsstillende.

4. Dugnader:

Styret arrangerer vanligvis to dugnader i løpet av året for sameiet. I 2023 ga vårdugnaden et rekordstort oppmøte, og må kategoriseres som en suksess. Høstdugnaden ble avlyst på grunn av elladingsprosjektet og at hele parkeringsplassen var gravd opp.

De oppgavene som likevel måtte gjennomføres ble gjort på dugnad fra enkeltpersoner eller sameiets vaktmester.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi/fyring.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentekostnader.

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 1 148 542,- .

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 det beregnet kr 362 000,- til 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 Sameiet Drammensveien 116 C-F.

Lån

Sameiet Drammensveien 116 C-F 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET DRAMMENSVEIEN 116 C-F

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET DRAMMENSVEIEN 116 C-F.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8257X-CFQ1P-5J5SQ-AGK2F-VLT6E-LDVUS



SAMEIET DRAMMENSVEIEN 116 C-F ORG.NR. 971 271 396, KUNDENR. 7078

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 761 512	2 660 752	2 761 000	2 765 000
Andre inntekter	3	80 320	67 002	60 000	70 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 841 832	2 727 754	2 821 000	2 835 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 612	-18 612	-18 612	-18 612
Styrehonorar	5	-132 000	-132 000	-132 000	-132 000
Avskrivninger	13	-20 401	-20 401	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 043	-7 661	-9 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-101 685	-97 760	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-9 800	-1 833	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-136 533	-186 048	-300 000	-362 000
Forsikringer		-269 703	-244 725	-270 000	-297 000
Festeavgift		-68 314	-68 314	-68 314	-68 314
Kommunale avgifter	9	-458 339	-388 111	-441 500	-540 000
Energi/fyring		-544 087	-516 786	-387 000	-523 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 108	-147 423	-147 500	-147 500
Andre driftskostnader	10	-273 859	-245 599	-255 000	-220 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 188 485	-2 075 271	-2 152 426	-2 436 526
DRIFTSRESULTAT		653 347	652 483	668 574	398 474
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 821	30 625	0	20 000
Finanskostnader	12	-285 933	-199 441	-252 000	-311 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-250 112	-168 816	-252 000	-291 000
ÅRSRESULTAT		403 236	483 666	416 574	107 474
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		403 236	483 666		



**SAMEIET DRAMMENSVEIEN 116 C-F
ORG.NR. 971 271 396, KUNDENR. 7078**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	38 254	58 655
SUM ANLEGGSMIDLER		38 254	58 655
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		29 983	41 934
Kundefordringer		225	295
Forskuddsbetalte kostnader		194 027	172 901
Driftskonto OBOS-banken		1 176 345	849 956
Sparekonto OBOS-banken		5 462	5 319
SUM OMLØPSMIDLER		1 406 042	1 070 405
SUM EIENDELER		1 444 296	1 129 060
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 029 182	-3 432 417
SUM EGENKAPITAL		-3 029 182	-3 432 417
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 215 978	4 302 286
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 215 978	4 302 286
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 683	84 978
Leverandørgjeld		182 663	172 858
Påløpte renter		27 541	1 390
Påløpte avdrag		6 613	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		257 500	259 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 444 296	1 129 060
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 12.04.2024

Styret i Sameiet Drammensveien 116 C-F

Carl-henrik Bastiansen/s/

Lene Follum/s/

Per Andersen/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 552 040
Bredbånd	147 108
Seksjonert lokale	51 876
Garasje	10 488
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 761 512

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Etterfakturering garasje	4 320
Parkeringsoblat	76 000
SUM ANDRE INNETEKTER	80 320

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

Arbeidsgiveravgift -18 612

SUM PERSONALKOSTNADER -18 612

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 132 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 043.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -9 800

SUM KONSULENTHONORAR -9 800

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -57 953

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -32 075

Drift/vedlikehold brannsikring -11 543

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -2 353

Drift/vedlikehold søppelanlegg -21 458

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -1 151

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -136 533

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -292 092

Feieavgift -5 228

Renovasjonsavgift -161 020

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -458 339

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

Container	-3 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 613
Driftsmateriell	-1 437
Lyspærer og sikringer	-6 018
Vaktmestertjenester	-73 528
Renhold ved firmaer	-152 512
Snørydding	-12 955
Andre fremmede tjenester	-585
Telefon, annet	-806
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 885
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-273 859

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 679
Renter av sparekonto i OBOS-banken	143
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 295
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 704
SUM FINANSINNTEKTER	35 821

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-285 459
Renter på leverandørgjeld	-474
SUM FINANSKOSTNADER	-285 933

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Tilgang 2020	102 007	
Avskrevet tidligere	-43 352	
Avskrevet i år	-20 401	
		38 254
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		38 254
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-20 401

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-4 591 523
Nedbetalt tidligere	289 237
Nedbetalt i år	86 308
	<hr/>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 215 978



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 70983753. 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

2020	Rehabilitering av taket i sameiet	Rehabilitering med helt nye takplater på hele taket i sameiet. Sameiets tak hadde behov for rehabilitering/fornyning, da takplatene var litt over 25 år gamle, og slike takplater har en levetid på 25-30 år. Styret gjennomførte en lang og god anbudsprosess med flere tilbydere, og fikk til slutt tre tilbud alle fra seriøse aktører i markedet. Kaarud AS Blikkenslagverksted er valgt som leverandør og utfører av det nye taket, fordi de tilbød kombinasjonen av beste totalpakke inkludert pris.
2020	Nytt gress og lekeapparat	På grunn av oppgraving av bakhagen grunnet prosjektet med bergvarme, ble det lagt nytt gress og montert nytt lekeapparat.
2019	Bergvarme	Fossilt som energi ble ulovlig fra 01.01.2020. Boligenergi AS har vært totalansvarlig for prosjektet med nye energikilder i sameiet. Sameiet har også inngått en forvaltningsavtale med Boligenergi om anlegget. Prosjektet bestod i å avvikle det gamle systemet med fossil oljefyring. Det ble laget 6 luftbrønner i sameiets bakhage, hvor alle har en dybde på mellom 280-320 meter. Den gamle oljefyren ble i tillegg bygget om for å tåle bioolje, og vil



2018	Utskiftning av callinganlegg	forsterke varmeproduksjonen på ekstra kalde dager. Utskiftning av callinganlegget i alle fire oppganger, løsning levert av Datacall.
2017 - 2018	Tilstandsrapport for bygget	Styret bestilte høsten 2017 en egen tilstandsrapport (vedlikeholdsnøkkel) for bygget. Den endelige tilstandsrapporten ble ferdigstilt i 2018. Styret benytter vedlikeholdsnøkkelen aktivt i sitt arbeid med planlegging av vedlikehold i sameiet.
2010	Tak og gårdsplass.	Taket i oppgang C ble tetthet. Gårdsplassen ble asfaltert.



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 20.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 7078 Selskapsnavn: Sameiet Drammensveien 116 C-F

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Carl-Henrik Bastiansen velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kari Vikøren Mo og Oscar Erichsen velges</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>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 132.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Brannvarsling i Oppgang C må utbedres/skiftes

Styret sikrer at anlegg og rutiner er i tråd med dagens regelverk

- For
 Mot

Sak 7 Salg av vaskekjeller

Styret får godkjenning av årsmøtet til å gjennomføre avtalen om salg av vaskekjeller til en pris av 1.050.000 kr.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Per Andersen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Erlend Bere
 Semih Vardar



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.