



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6060
SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

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 2025 kl. 18:00, Felleshuset Stallen (bakgården til Sarpsborggata 7).

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. Lekestativ til bakgården
8. Porter til sameiet
9. Dører til sameiet
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Protokollvitner velges i årsmøte.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rådgiver i OBOS 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. Revisjonsberetning 2024.pdf
 - 2. 6060 Årsregnskap 2025.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 kr. 110 000.

Lekestativ til bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2024 ønsket at styret skulle innhente tilbud på lekestativ til sameiets bakgård. Det finnes selvsagt mange muligheter, men i forslag til budsjett så har styret satt av 150 000 til opparbeidelse av lekestativ.

Styret har ved flere anledninger søkt om tilskudd for oppføring av lekestativ fra eksternt hold, men fått avslag på disse.

Det er det to viktige spørsmål som sameiet må ta stilling til i tilfelle, hvor skal stativ plasseres og hvilken type lekestativ skal vi velge?

Lekestativ:

Det finnes mange ulike leverandører, men Aktive leker en blitt anbefalt oss og vi har hatt god dialog med dem angående tilbud tilbake i 2023 og 2024. De er også prisgunstige på levering, montering og innkjøp sammenlignet med andre tilbud styret har mottatt.

Styret foreslår at vi går få en av følgende lekestativ/appart da disse vil kunne passe godt inn i sameiets estetikk:

<https://aktivlek.no/produkt/vakttarnet/>

<https://aktivlek.no/produkt/dobbelt-huskestativ-for-sma-barn/>

Andre lekeapparat fra samme leverandør finner dere her.

Prisen for apparenatet det er lenket til over med Gressarmeringsmatter blir ca 230 000kr.

Prisen for apparenatet det er lenket til over med sandkasse som underlag blir 385 000 kr.

Se flere detaljer i vedlagt pristilbud og presentasjon (merk at det er hentet inn pristilbud på ett annet lekestativ som er 4 300 kroner dyrere (uten Mva).

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedtak av innkjøp:

Styret foreslår at vi velger gressarmering som underlag og går til innkjøp av og Dobbelthuskestativ for små barn med seter og Vakttårnet.

Plassering av lekestativ:

Det er flere måter å løse plassering av lekestativ på. Slik vi ser det er det tre alternativer:

- 1: I bakgården til sameiet. Logisk plassering for å ha nok plass til fall sone blir da midtplassert på gresset.
2. Utenforbygget på fremsiden.
3. Mellom Sarpsborggata 16 og 14. Dette forutsetter at nabogården går med på det.

Styrets forslag til vedtak:

Styret innstiller på at lekestativet plasseres i bakgården.

Forslag til vedtak

Vi velger gressarmering som underlag og går til innkjøp av og Dobbelthuskestativ for små barn med seter og Vakttårnet. Og lekestativet plasseres i bakgården

Sak 8

Porter til sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2024 ga styret i oppdrag å innhente pristilbud på porter til våre to innganger til bakgården. I den forbindelse har vi innhentet flere anbud.

Prisen for tilsvarende porter som er hos våre naboer i 12 og 14 vil koste sameiet mellom 120 000 og 150 000 NOK kroner. I tillegg kommer pris på calling anlegg. Her har vi fått et tilbud på 130 000 NOK.

Totalt vil da prisen på porter og utvidelse av calling anlegg til sameiet komme på ca. 280 000 NOK.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å komme med en innstilling til vedtak.

Forslag til vedtak

Nye porter og callinganlegg for sameiet etter innhentede tilbud.

Sak 9

Dører til sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2024 ga styret i oppdrag å innhente pristilbud på nye dører til sameiet. Vi har i den forbindelse hentet inn tilbud fra flere aktører og det beste tilbudet er vurdert å være fra Glass Service Svendsen og Sønn. Her har vi fått et tilbud på service på eksisterende ytterdører og et på å bytte ut samtlige dører.

Tilbudet på service kommer på 39 000 kr. I service er det inkludert nye pakninger, justering av låskasse og dørbremser mm. Dette tilbudet inkluderer ikke maling av ytterdører.

Tilbudet på installasjon av nye dører, karmen låser sluttstykker etc kommer på 1 348 955 kr. Se vedlagt tilbud nederst under vedlegg.

Fagligvurdering fra de som har hatt befaring tilsier at døren bør byttes i nærfremtid, men at en enkel service og maling av dørene kan forlenge levetiden noe. Våre ytterdører er særlig utsatt for vær og vind fordi det ikke er noe overbygg over inngangspartiene. Låsene i dørene må også byttes etterhvert da flere av disse har begynt å vise tegn på slitasje. Låsesmed vurderte blant annet at låsen i oppgang B har ca 10% av sin leve tid igjen

Styrets innstilling

Styrets innstilling blir å gjøre enkel service av ytterdører og male disse i tillegg på dugnad. Når vi eventuelt kommer dit at låsene på dørene uansett må byttes så kan vi diskutere om det er verdt og samtidig bytte ytterdørene.

Forslag til vedtak

Gjøre enkel service på dørene og male dørene på dugnad eller sette bort malejobben.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martha Blå Sæther Fagerbakke

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Frode Bjørstad-Karlsen
- Marielle Rogne
- Paul Martin Hosen
- Petra Barbro Sofia Fransson

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Herman Mørkved Blom
- Marte Kirkevold Flatejord
- Thomas Horvath Svendsen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Karine Jahren
 - Dag Fossheim
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styret har i 2024 gjennomført 10 styremøter. Dette har vært fysiske møter eller møter på teams.

Brannvarslingsanlegg

Anlegget er ferdig montert og i drift, levert og montert av Norsk Brannvern AS. Det har vært det første driftsåret, og innkjøringen har ikke vært problemfri.

Selv om det var slutt montert i slutten av 23, gikk det ennå et halvt år før de siste justering var gjort, med flytting av enkelte basestasjoner for bedre signal til brannvarsleren.

Pga. en del feilalarmer igjennom året er det fortsatt behov for bytte av en del batterier, noen er da blitt kontaktet løpende. Det som er gjort av batteribytte i 2024 er gjort uten kostnad for oss. Vi vil ha en ny hovedrunde uke 3 januar 2025.

Selv om det står «Feil» på brannmannspannelet er systemet operativt.

Gjengangerne har i løpet av året utløst alarmer 13 ganger av totalt 21 alarmer.

Vi vil se på løsninger i forhold til gjengangerne med mulighet for ekstra avstillingsknapp i leilighet. Dette kan skyldes at leiligheter er bygd om slik at kjøkken ikke kan luftes igjennom vindu og at en utilstrekkelig kullfiltervifte med for lav kapasitet er satt opp.

Vi er ikke koplet til brannvesenet og det ser ut til at det vil gå noe tid før det er aktuelt, litt for mange falske alarmer.

Det er utarbeidet branndokumentasjon som ligger ute på VIBBO. I forbindelse med nytt brannvarslingsanlegg er det utarbeidet en orienteringsplan for sameiet som er gjort tilgjengelig i hver trappeoppgang sammen med kart over møteplass ved brann.

Ved rørleggerarbeid og elektriske arbeider skal alle hull i brannseksjoneringen tettes slik at brannseksjoneringen 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.

Fasade

Vi har på dugnad gått over med silikatmaling noen plasser. Vi har i løpet av året vasket vinduer, men er usikker på vi får den kvalitet vi ønsker. Dette er beboers ansvar, og vi vet at det er utfordrende for det «siste» vinduet.

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. Det er viktig at vi ikke lar vann stå og renne. Vi må forvente fortsatt heftige økninger fra kommunene som følge av planlagt bygging av reserve vannkilde til Oslo.

Ventilasjon og luftekanaler

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. Kjøkkenheten 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 24 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 oversiktlig. 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 ble det byttet forsikringsselskap, egenandel er kr 25000,- per skade. Vi får dessverre en økning i kostnaden som følge av store utbetalinger pga. skader som følge av håndverkerfeil. Erfaringen viser at beboer må sikre at selskap som brukes har nødvendig forsikring i ordren og soliditet til å håndtere feil og mangler som må rettes. Vi vil gjøre regress mot beboere so feiler å bruke håndverkere med tilstrekkelig økonomisk soliditet.

Vaktmester og vasketjenester

Som følge av manglende utførte tjenester, avsluttet vi vaktmestertjenester med Rene Bygårder. Vi prøver nå en periode uten vaktmester der vi betaler for vedlikehold time for time. Vasketjenesten utføres fortsatt av Rene Trapper AS. Vaktmester Andersen utfører vinterarbeid som strøing og brøyting.

Bakgården

Vi hadde en vellykket dugnad der vi klippet hekken. Vi har også kjøpt inn en trykkspyler til bruke på dugnad.

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.

Ca. 25 hensatte sykler ble i 2024 fjernet. Ett fellesrom i kjelleren i D er det montert nye kroker for å henge opp sykler.

Bredbånd

Global Connect AS er leverandør av bredbånd og må kontaktes ved feil og mangler.

Dugnad

Vi gjennomførte en dugnad 27. mai og 23. september, der vi ryddet fellesarealet, raket løv, fjernet ugress og plante blomster. Vi fikk skrapet og malt noe av Pergolaen, men må sikkert gå på det til våren også.

Vi fikk oppgradert noen av altanene med nytt rekkverk, men dette må gjentas igjen neste år, da det fortsatt er noen som mangler.

Vi gjennomførte også isolering av vannrør i kjelleren. Vi ryddet også noen rom.

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

Kommunikasjon

Styret kan nås på e-post, sarpsborggt16@styrerommet.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.

Isfangere er installert for å unngå isras. Avvik på gjennomføring av avløpsrør i E og tetning med byggeskum er tettet.

Det har vært aktiv bruke av ISRAS flagg, og varsling når det er fare for nedfall fra takk. Det er varslet at Altan må tømmes for snø.

Brannvarslingsanlegget følges opp.

Fremover på både kort og lang sikt

Gjenstår noe på brannsikring knyttet til de tomme loftene og entre 4. etg. Noen av vinduene i oppgangene må ha en bedre brannløsning som det har vært jobbet med, men utfordrende å finne god teknisk løsning.

Foreløpige planer for 2025:

- Fortatt lukke avvik jf. brannteknisk analyse
- Oppfølging av vedlikeholdsplan
- Oppfølging årsmøtevedtak 2024
- Dugnad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SARPSBORG GATEN 16.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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. 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 209 849 | 3 027 516 | 3 280 179 | 3 559 555 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 14 200 | 37 506 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 7 | 0 | 20 000 | 14 200 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 3 224 056 | 3 065 022 | 3 300 179 | 3 573 755 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -15 510 | -15 510 | -16 215 | -16 000 |
| Styrehonorar | 5 | -110 000 | -110 000 | -110 000 | -110 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 650 | -10 858 | -15 000 | -16 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -115 540 | -125 540 | -125 000 | -121 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -10 370 | -12 726 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -17 275 | -940 457 | -395 000 | -629 000 |
| Forsikringer | | -254 912 | -323 153 | -250 000 | -300 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -548 466 | -504 738 | -705 000 | -666 000 |
| Energi/fyring | | -28 651 | -31 165 | -45 000 | -30 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -169 728 | -176 119 | -180 000 | -170 939 |
| Andre driftskostnader | 10 | -339 320 | -286 685 | -298 500 | -223 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 621 423 | -2 536 952 | -2 154 715 | -2 296 939 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 602 633 | 528 071 | 1 145 464 | 1 276 816 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 28 127 | 58 287 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -420 467 | -396 549 | -417 000 | -393 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -392 340 | -338 262 | -417 000 | -393 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 210 293 | 189 809 | 728 464 | 883 816 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 1 210 293 | 189 809 | | |

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

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 3 713 | 47 927 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 155 084 | 118 672 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 395 394 | 996 112 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 566 971 | 547 195 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 121 162 | 1 709 905 |
| SUM EIENDELER | | 2 121 162 | 1 709 905 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 13 | -3 527 625 | -4 737 919 |
| SUM EGENKAPITAL | | -3 527 625 | -4 737 919 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 5 557 364 | 5 932 129 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 5 557 364 | 5 932 129 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 76 359 | 84 455 |
| Leverandørgjeld | | 12 847 | 364 480 |
| Påløpte renter | | 2 217 | 37 357 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 29 403 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 91 423 | 515 695 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 121 162 | 1 709 905 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo 07.03.2025

Styret i Sameiet Sarpsborggaten 16

Paul Martin Hosen

Thomas Horvath Svendsen

Marte Flatejord

Marielle Rogne

Ole Lützow-Holm

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 3 032 364 |
| TV/Internett | 177 485 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 209 849 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|----------|
| Opprydding kundereskontro | 7 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 7 |

NOTE: 4**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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 650.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -10 370 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -10 370 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -17 599 |
| Drift/vedlikehold VVS | -6 990 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -12 100 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | 70 946 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -19 744 |
| Egenandel forsikring | -25 000 |
| Kostnader dugnader | -6 788 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -17 275 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -338 906 |
| Feieavgift | -10 336 |
| Renovasjonsavgift | -199 224 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -548 466 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -7 078 |
| Annet driftsmateriale | -3 990 |
| Vaktmestertjenester | -164 387 |
| Renhold ved firmaer | -156 121 |
| Andre fremmede tjenester | -2 150 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -3 275 |
| Andre kontorkostnader | -407 |
| Kontingenter | 1 860 |
| Bank- og kortgebyr | -3 773 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -339 320 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter bank | 27 351 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 776 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 28 127 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|------------------------|----------|
| Renter og gebyr på lån | -420 358 |
|------------------------|----------|

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Renter på leverandørgjeld | -109 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -420 467 |

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019

-8 524 000

Nedbetalt tidligere

2 591 871

Nedbetalt i år

374 765

-5 557 364**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 557 364**

Resultatanalyse 2024

Sameiet Sarpsborggaten 16

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--------------|
| Driftsinntekter | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 3 209 849 | 3 280 179 | 70 330 | 2 % |
| Ladeinntekter EL-bil | 14 200 | 0 | -14 200 | 100 % |
| Andre inntekter | 7 | 20 000 | 19 993 | 100 % |
| Sum driftsinntekter | 3 224 056 | 3 300 179 | 76 123 | 2 % |
| Driftskostnader | | | | |
| Personalkostnader | -15 510 | -16 215 | -705 | 4 % |
| Styrehonorar | -110 000 | -110 000 | 0 | 0 % |
| Revisjonshonorar | -11 650 | -15 000 | -3 350 | 22 % |
| Forretningsførerhonorar | -115 540 | -125 000 | -9 460 | 8 % |
| Konsulenthonorar | -10 370 | -15 000 | -4 630 | 31 % |
| Drift og vedlikehold | -17 275 | -395 000 | -377 725 | 96 % |
| Forsikringer | -254 912 | -250 000 | 4 912 | -2 % |
| Kommunale avgifter | -548 466 | -705 000 | -156 534 | 22 % |
| Energi/fyring | -28 651 | -45 000 | -16 349 | 36 % |
| TV-anlegg/bredbånd | -169 728 | -180 000 | -10 272 | 6 % |
| Andre driftskostnader | -339 320 | -298 500 | 40 820 | -14 % |
| Sum driftskostnader | -1 621 423 | -2 154 715 | -533 292 | 25 % |
| Driftsresultat | 1 602 633 | 1 145 464 | -457 169 | -40 % |
| Finansinntekter/-kostnader | | | | |
| Finansinntekter | 28 127 | 0 | -28 127 | 100 % |
| Finanskostnader | -420 467 | -417 000 | 3 467 | -1 % |
| Res. finansinnt./-kostnader | -392 340 | -417 000 | -24 660 | 6 % |
| Årsresultat | 1 210 293 | 728 464 | -481 829 | -66 % |

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 6060 Selskapsnavn: SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

Organisasjonsnummer: 984008481

Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Felleshuset Stallen (bakgården til Sarpsborggata 7).

Antall stemmeberettigede som deltok: 44

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Bjørn Amble i OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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 velges i årsmøte.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Bjørn Amble i OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Anne Brit Mcfarlane Lothe og Guro Stenersen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- 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.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

7. Lekestativ til bakgården

Årsmøtet 2024 ønsket at styret skulle innhente tilbud på lekestativ til sameiets bakgård. Det finnes selvsagt mange muligheter, men i forslag til budsjett så har styret satt av 150 000 til opparbeidelse av lekestativ.

Styret har ved flere anledninger søkt om tilskudd for oppføring av lekestativ fra eksternt hold, men fått avslag på disse.

Det er det to viktige spørsmål som sameiet må ta stilling til i tilfelle, hvor skal stativ plasseres og hvilken type lekestativ skal vi velge?

Lekestativ:

Det finnes mange ulike leverandører, men Aktive leker en blitt anbefalt oss og vi har hatt god dialog med dem angående tilbud tilbake i 2023 og 2024. De er også prisgunstige på levering, montering og innkjøp sammenlignet med andre tilbud styret har mottatt.

Styret foreslår at vi går få en av følgende lekestativ/appart da disse vil kunne passe godt inn i sameiets estetikk:

<https://aktivlek.no/produkt/vakttarnet/>

<https://aktivlek.no/produkt/dobbelt-huskestativ-for-sma-barn/>

Andre lekeapparat fra samme leverandør finner dere her.

Prisen for apparente det er lenket til over med Gressarmeringsmatter blir ca 230 000kr.

Prisen for apparente det er lenket til over med sandkasse som underlag blir 385 000 kr.

Se flere detaljer i vedlagt pristilbud og presentasjon (merk at det er hentet inn pristilbud på ett annet lekestativ som er 4 300 kroner dyrere (uten Mva).

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedtak av innkjøp:

Styret foreslår at vi velger gressarmering som underlag og går til innkjøp av og Dobbelthuskestativ for små barn med seter og Vakttårnet.

Plassering av lekestativ:


Det er flere måter å løse plassering av lekestativ på. Slik vi ser det er det tre alternativer:

- 1: I bakgården til sameiet. Logisk plassering for å ha nok plass til fall sone blir da midplassert på gresset.
2. Utenforbygget på fremsiden.
3. Mellom Sarpsborggata 16 og 14. Dette forutsetter at nabogården går med på det.

Styrets forslag til vedtak:

Styret innstiller på at lekestativet plasseres i bakgården.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Med overveldende flertall.

8. Porter til sameiet

Årsmøtet 2024 ga styret i oppdrag å innhente pristilbud på porter til våre to innganger til bakgården. I den forbindelse har vi innhentet flere anbud.


Prisen for tilsvarende porter som er hos våre naboer i 12 og 14 vil koste sameiet mellom 120 000 og 150 000 NOK kroner. I tillegg kommer pris på calling anlegg. Her har vi fått et tilbud på 130 000 NOK.

Totalt vil da prisen på porter og utvidelse av calling anlegg til sameiet komme på ca. 280 000 NOK.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å komme med en innstilling til vedtak.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Med overveldende flertall.

9. Dører til sameiet

Årsmøtet 2024 ga styret i oppdrag å innhente pristilbud på nye dører til sameiet. Vi har i den forbindelse hentet inn tilbud fra flere aktører og det beste tilbudet er vurdert å være fra Glass Service Svendsen og Sønn. Her har vi fått et tilbud på service på eksisterende ytterdører og et på å bytte ut samtlige dører.

Tilbudet på service kommer på 39 000 kr. I service er det inkludert nye pakninger, justering av låskasse og dørbremser mm. Dette tilbudet inkluderer ikke maling av ytterdører.

Tilbudet på installasjon av nye dører, karmen låser sluttstykker etc kommer på 1 348 955 kr. Se vedlagt tilbud nederst under vedlegg.

Fagligvurdering fra de som har hatt befaring tilsier at døren bør byttes i nærfremtid, men at en enkel service og maling av dørene kan forlenge levetiden noe. Våre ytterdører er særlig utsatt for vær og vind fordi det ikke er noe overbygg over inngangspartiene. Låsene i dørene må også byttes etterhvert da flere av disse har begynt å vise tegn på slitasje. Låsesmed vurderte blant annet at låsen i oppgang B har ca 10% av sin leve tid igjen

Styrets innstilling

Styrets innstilling blir å gjøre enkel service av ytterdører og male disse i tillegg på dugnad. Når vi eventuelt kommer dit at låsene på dørene uansett må byttes så kan vi diskutere om det er verdt og samtidig bytte ytterdørene.

Forslag til vedtak:

Gjøre enkel service på dørene og male dørene på dugnad eller sette bort malejobben.

✓ Vedtatt. Med overveldende flertall

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Martha Blå Sæther Fagerbakke

Følgende stilte til valg:

Martha Blå Sæther Fagerbakke

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Frode Bjørstad-Karlsen

Paul Martin Hosen

Marielle Rogne

Petra Barbro Sofia Fransson

Følgende stilte til valg:

Jan Frode Bjørstad-Karlsen

Paul Martin Hosen

Marielle Rogne

Petra Barbro Sofia Fransson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Horvath Svendsen

Marte Kirkevold Flatejord

Herman Mørkved Blom

Følgende stilte til valg:

Thomas Horvath Svendsen

Marte Kirkevold Flatejord

Herman Mørkved Blom

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Dag Fossheim

Anne Karine Jahren

Følgende stilte til valg:

Dag Fossheim

Anne Karine Jahren

