



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 487 994
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORGGATEN 13
Forretningsadresse: c/o OBOS Einedomforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 912 432	1 968 249
Sum inntekter		1 912 432	1 968 249
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	132 120
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 855	4 855
Annen driftskostnad		2 991 493	3 433 732
Sum kostnader		3 133 268	3 570 707
Driftsresultat		-1 220 836	-1 602 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 171	18 284
Sum finansinntekter		19 171	18 284
Annen finanskostnad		110 688	52 445
Sum finanskostnader		110 688	52 445
Netto finans		-91 517	-34 161
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 312 353	-1 636 619
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 312 353	-1 636 619
Årsresultat		-1 312 353	-1 636 619
Totalresultat		-1 312 353	-1 636 619
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 312 353	-1 636 619
Sum overføringer og disponeringer		-1 312 353	-1 636 619



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 708	14 563
Sum varige driftsmidler		9 708	14 563
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 708	14 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		218 237	218 583
Sum fordringer		218 237	218 583
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		457 871	557 976
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		457 871	557 976
Sum omløpsmidler		676 108	776 559
SUM EIENDELER		685 816	791 122

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 300 455	1 988 102
Sum opptjent egenkapital		-3 300 455	-1 988 102
Sum egenkapital		-3 300 455	-1 988 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 221 831	1 835 947
Sum annen langsiktig gjeld		3 221 831	1 835 947
Sum langsiktig gjeld		3 221 831	1 835 947
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		609	321
Leverandørgjeld		583 801	879 523
Annen kortsiktig gjeld		180 029	63 433
Sum kortsiktig gjeld		764 440	943 277
Sum gjeld		3 986 271	2 779 224
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		685 816	791 122



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412524

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 487 994
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORG GATEN 13
Forretningsadresse: c/o OBOS Einedomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 982 487 994
SAMEIET ROSENBORGGATEN 13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 912 432	1 968 249
Sum inntekter		1 912 432	1 968 249
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	132 120
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 855	4 855
Annen driftskostnad		2 991 493	3 433 732
Sum kostnader		3 133 268	3 570 707
Driftsresultat		-1 220 836	-1 602 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 171	18 284
Sum finansinntekter		19 171	18 284
Annen finanskostnad		110 688	52 445
Sum finanskostnader		110 688	52 445
Netto finans		-91 517	-34 161
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 312 353	-1 636 619
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 312 353	-1 636 619
Årsresultat		-1 312 353	-1 636 619
Totalresultat		-1 312 353	-1 636 619
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 312 353	-1 636 619
Sum overføringer og disponeringer		-1 312 353	-1 636 619



Organisasjonsnr: 982 487 994
SAMEIET ROSENBORGGATEN 13

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		9 708	14 563
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		9 708	14 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		218 237	218 583
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		457 871	557 976
Sum omløpsmidler		676 108	776 559
SUM EIENDELER		685 816	791 122
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	3 300 455	1 988 102
Sum opptjent egenkapital	-3 300 455	-1 988 102
Sum egenkapital	-3 300 455	-1 988 102
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 221 831	1 835 947
Sum annen langsiktig gjeld	3 221 831	1 835 947
Sum langsiktig gjeld	3 221 831	1 835 947
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	609	321
Leverandørgjeld	583 801	879 523
Annen kortsiktig gjeld	180 029	63 433
Sum kortsiktig gjeld	764 440	943 277
Sum gjeld	3 986 271	2 779 224
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	685 816	791 122



Organisasjonsnr: 982 487 994
SAMEIET ROSENBORGGATEN 13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7546 Sameiet Rosenborggaten 13





Til seksjonseierne i Sameiet Rosenborggaten 13

**Velkommen til årsmøte, 18.05.2022 kl. 18:00 på Thon Hotel Slottsparken,
Wergelandsveien 5, 0167 Oslo.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Rosenborggaten 13 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 13
avholdes 18.05.2022 kl. 18:00 på Thon Hotel Slottsparken
Wergelandsveien 5, 0167 Oslo**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fellesvaskeri og røde dager
 - B) Priser fellesvaskeriet
 - C) Reforhandling av avtale med Telia om internett og TV
 - D) Parkeringsplasser
 - E) Oppussing av oppganger
 - F) Parselhager
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av varamedlem for 1 år

Oslo, 02.05.2022
Styret i Sameiet Rosenborggaten 13

Thale Gaupset /s/ Harald Baardseth /s/ Juni Borge Gottschalk /s/
Annika Masud Pedersen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thale Gaupset	Nordengveien 19 B
Styremedlem	Harald Baardseth	Rosenborggata 13 A
Styremedlem	Juni Borge Gottschalk	Rosenborggata 13 B
Styremedlem	Annika Masud Pedersen	Rosenborggata 13 A
Varamedlem	Benedicte Sviland	Rosenborggata 13 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Rosenborggaten 13

Sameiet består av 49 seksjoner.

Sameiet Rosenborggaten 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982487994, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

214 320

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

Sameiet Rosenborggaten 13 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



Styrets arbeid

- Ferdigstilling av prosjekt rør i rør.
- Styret har i løpet av året opplevd økt antall henvendelser om heiser som har stoppet. Årsak har utelukkende vært feilbruk. Styret har måtte bruke mye tid på å selv eller få andre til å gjenstarte heisene, samt fakturering og oppfølging i etterkant.
- Vi var nødt til å utsette og organisere ny oppstart for prosjekt drenering- og avfallssystem grunnet pandemien.

Ferdigstilling av rehabiliteringsprosjekter

Vi nærmer oss nå ferdigstilling av de store rehabiliteringsprosjektene på bygget. I OBOS nøkkelen som ble laget i 2017 ble det estimert at det ville koste sameiet 18 586 300 kr å ferdigstille vedlikehold av bygget. Ved å ta smarte valg har totalkostnaden vår på de store prosjektene kostet 6 000 000 kr, som gir en besparelse på 12 586 300 kr. Brann og fellesanlegg er det eneste av store kostnader det ikke har blitt gjort noe med da dette ikke fikk flertallsstemmer på ett tidligere årsmøte. De resterende punktene i OBOS nøkkelen er lagt inn i vedlikeholdsplanen til styret og kostnadene blir ført på driftskostnader da dette ikke er høye beløp.

År	Sum	Primærkost	Kommentar
2017	2 061 200	2 000 000	Rehabilitering tak
2018	1 883 500	0	Brann og felles anlegg
2019	12 809 000	3 000 000	Rør og våtrom. 250 000 per bad. Ikke sameienøkkel
2020	891 700	500 000	Søppelanlegg
2021	940 900	500 000	Drenering
Sum	18 586 300	6 000 000	
Besparelse		12 586 300	



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 912 432,-

Dette er noe høyere enn budsjettert.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger og skilt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 133 268,-

Dette er lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 312 353,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 88 332.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer utbetaling av resterende innvilget låneopptak i forbindelse med pågående rehabiliteringsarbeider. Når lånet er utbetalt til sameiet, vil administrasjonsavtale for lånet iverksettes. Det blir lagt til en kategori på felleskostnadene som vil tilsvare kostnadene for avdrag og renter på dette lånet. Rehabiliteringsarbeidene ferdigstilles i mai 2022, og administrasjonsavtalen vil tre i kraft juli/august 2022. OBOS vil sende separat informasjon med valg om innbetaling, enten ved å bli med på felleslånet med månedlige avdrag eller en engangsinnbetaling av hele andelen tilknyttet din seksjon.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

Det vises for øvrig det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 426 996,- til vedlikehold. Grunnen til at posten er satt så høyt er at prosjekt drenering og avfallssystem faller under denne posten. Kostnadene for prosjektet vil dekkes av felles lån, og altså ikke fellesutgifter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som reelt for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rosenborggaten 13.

Lån

Sameiet Rosenborggaten 13 har 2 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. Det vil bli lagt på en kategori på felleskostnadene for avdrag og renter på lån som bli tilknyttet administrasjonsavtalen, det ventes på at lånet er fullt utbetalt.

Det vises for øvrig til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborggaten 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rosenborggaten 13 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 12. Mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VZYOM-6QLCD-OUA1Z-ABTZA-ENUGA-H0KL



SAMEIET ROSENBOGGATEN 13
ORG.NR. 982 487 994, KUNDENR. 7546

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 911 432	1 867 808	1 911 000	2 394 000
Andre inntekter	3	1 000	100 441	0	25 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 912 432	1 968 249	1 911 000	2 419 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-12 120	-16 920	-12 690
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-90 000
Avskrivninger	14	-4 855	-4 855	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 669	-6 313	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-95 808	-93 153	-98 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-4 997	-7 069	-30 000	0
Kontingenter		-2 050	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 198 001	-2 132 446	-2 280 000	-1 426 996
Forsikringer		-152 843	-144 597	-152 000	-154 000
Kommunale avgifter	9	-280 667	-277 373	-281 000	-289 500
Energi/fyring	10	-774 053	-344 886	-455 000	-740 000
TV-anlegg/bredbånd		-217 500	-213 902	-215 000	-217 000
Andre driftskostnader	11	-258 907	-213 994	-187 000	-175 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 133 268	-3 570 707	-3 841 920	-3 213 686
DRIFTSRESULTAT		-1 220 836	-1 602 458	-1 930 920	-794 686
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 171	18 284	0	0
Finanskostnader	13	-110 688	-52 445	-152 000	-138 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-91 517	-34 161	-152 000	-138 000
ÅRSRESULTAT		-1 312 353	-1 636 619	-2 082 920	-932 686
Overføringer:					
Udekket tap		-1 312 353	-1 636 619		



SAMEIET ROSENBOGGATEN 13
ORG.NR. 982 487 994, KUNDENR. 7546

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	9 708	14 563
SUM ANLEGGSMIDLER		9 708	14 563
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 603	4 639
Forskuddsbetalte kostnader		216 634	213 944
Driftskonto OBOS-banken		145 019	245 801
Skattetrekkskonto OBOS-banken		52	52
Sparekonto OBOS-banken		312 800	312 123
SUM OMLØPSMIDLER		676 108	776 559
SUM EIENDELER		685 816	791 122
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-3 300 455	-1 988 102
SUM EGENKAPITAL		-3 300 455	-1 988 102
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 221 831	1 835 947
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 221 831	1 835 947
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 473	11 642
Leverandørgjeld		583 801	879 523
Påløpte renter		609	321
Annen kortsiktig gjeld	17	160 556	51 791
SUM KORTSIKTIG GJELD		764 440	943 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		685 816	791 122
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 02.05.2022
Styret i Sameiet Rosenborggaten 13

Thale Gaupset /s/

Harald Baardseth /s/

Juni Borge Gottschalk /s/

Annika Masud Pedersen /s/

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 877 352
Terrasse	22 080
Bodleie	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 911 432

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	400
Skilt	600
SUM ANDRE INNTEKTER	1 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2020/2021, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 669.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 997
SUM KONSULENTHONORAR	-4 997

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Proline Norge AS	-1 000 952
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 000 952
Drift/vedlikehold bygninger	-9 031
Drift/vedlikehold VVS	-27 743
Drift/vedlikehold elektro	-13 660
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-117 119
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 495
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 198 001

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-161 276
Feieavgift	-10 260
Renovasjonsavgift	-109 131
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-280 667

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-46 804
Fjernvarme	-727 249
SUM ENERGI / FYRING	-774 053

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-59 681
Lyspærer og sikringer	-1 068
Vaktmestertjenester	-104 792
Renhold ved firmaer	-85 533
Trykksaker	-1 416
Andre kontorkostnader	-1 764
Porto	-1 584
Bank- og kortgebyr	-3 069
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-258 907

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	677
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 439
SUM FINANSINTEKTER	19 171

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 174
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-78 546
Renter på leverandørgjeld	-4 968
SUM FINANSKOSTNADER	-110 688

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Kostpris	34 475
Avskrevet tidligere	-19 912
Avskrevet i år	-4 855
	9 708
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	9 708

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-4 855
--------------------------------	---------------

**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 verdøkninger

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**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-950 000	
Nedbetalt tidligere	116 309	
Nedbetalt i år	29 640	
		-804 051

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-1 002 256	
Økning i år	-1 554 000	
Nedbetalt i år	138 476	
		-2 417 780

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 221 831
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-160 556
-------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-160 556
-----------------------------------	-----------------



A. Fellesvaskeri og røde dager

Forslagstiller: Wendi Pendeza Kazonza

I vedtektene står det skrevet at man ikke kan vaske klær i fellesvaskeri på røde dager, noe som inkluderer søndager og helligdager.

De som ikke har egen vaskemaskin i leilighet, kan man anta at jobber og/eller studere på dagtid. Det oppleves ofte at det gunstige tidsrommet for de fleste fra 18.30-22.00, spesielt nå som samfunnet er tilbake til normalen, er booket lang tid i forveien, og tidspunktene fra 08.00-15.00 er som regel ledig, og blir mest sannsynlig ikke benyttet.

Andre med tilgang til egen vaskemaskin kan benytte det hver dag, uavhengig av røde dager - dette oppleves at faller skjevt ut for andre beboere i sameiet som er avhengige av fellesvaskeriet.

Samtidig viktig å nevne at inntektene fra fellesvaskeriet går inn i sameiets felleskasse, og kommer hele sameiet til gode.

Forslag til vedtak

VEDTAK 1 - Det er ønskelig med vedtak om at; Fellesvaskeri fungerer og er åpent som normalt på røde dager som «vanlige» ukedager.

VEDTAK 2 - Det er ønskelig med vedtak om at fellesvaskeriet på lørdager er åpent til de samme åpningstidene som andre ukedager – 08.00-22.00

Styrets innstilling:

Styret vil presisere at sameiet går i minus på vaskeriet som behandles i eget forslag under. Styret stiller seg nøytrale til forslaget, men mener at man må ta hensyn til leilighetene med beliggenhet ovenfor fellesvaskeriet.



B. Priser fellesvaskeriet

Forslagstiller: Styret

I 2021 hadde vi kostnader på 67 000 kr og inntekter på 25 000 kr, dette gir et underskudd på 42 000 kr i reelle kostander. Strømkostnaden til fellesvaskeriet kommer i tillegg til dette.

For at vi skal kunne fortsette med tilbud om fellesvaskeri må vi doble prisen per vask og trommel.

Forslag til vedtak:

Forslag til nye priser:

Vaskemaskin: kr 30 p. stykk

Trommel: kr 30 pr. stykk

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positivt da vi må begrense økonomisk tap på vaskeriet.

C. Reforhandling av avtale med Telia om internett og TV

Forslagstiller:

Sameiet reforhandler avtale med Telia om internett og TV eller skaffer oss ny leverandør for TV og internett.

Forklaring: Avtalen sameiet har med Telia er svært dårlig og har de siste årene også hatt to prisøkninger uten noen bedring av tilbudet. Til sammenligning har jeg en venn som også bor i sameie med Telia som leverandør som betaler kr 209 per måned for TV og 750mb internett, hvilket koster kr 679 hos oss.

Forslag til vedtak

Styret undersøker priser hos andre leverandører og ser hva en reforhandling med Telia vil gi.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positive til dette.

D. Parkeringsplasser**Forslagstiller: Styret**

For noen år tilbake ble det meldt inn forslag fra tidligere eier om å se på mulighet for å anlegge parkeringsplasser til salg på nedsiden av bygget. Dette forslaget var det ikke ønskelig at styret brukte tid på grunnet alle kostbare store rehabiliteringsprosjekter på dette tidspunktet.

Med bakgrunn av nåværende situasjon med store kostnader for sameiet og ingen oppsparte midler ønsker vi å fremme dette forslaget på nytt.

Vi ønsker utredning av mulighet for parkeringsplasser på sørsiden av gården, mot Sporveisgaten.

Etablering av parkeringsplasser vil føre til:

- Penger inn i sameiet, enten ved leie eller salg av parkeringsplasser til seksjonseiere, evt. eksterne. Potensielt 6-8 parkeringsplasser med antatt salgsverdi på ca. 400 000 kr per plass og kost på ca. 150 000 kr per plass. Dette kan gi sameiet 1-2 millioner i kapital.
- Potensielt forenklet ankomst til inngangene, for eksempel for barnefamilier, personer som er dårlig til bens, eller ved av- og pålessing
- Slik eiendommen fremstår på nåværende tidspunkt har vi mye ubenyttet areal hvor i ser inntektsmuligheter. I tillegg til parkeringsplasser kan det være naturlig å se på muligheter for å gjøre området mer grønt og hyggelig for beboerne på sørsiden av bygget.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å engasjere noen til å utrede mulighet for miljøvennlig parkering og evt. landskapsarkitektmessige aspekter knyttet til eiendommen, for å produsere et beslutningsgrunnlag til sameiet. Kostnadsramme kr. 50 000.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positive til utredning av etablering av parkeringsplasser da dette vil være positivt for sameiets økonomi, spesielt nå som vi står i fare for økte fellesutgifter for alle i årene fremover grunnet blant annet ekstremt høye strømpriser.

E. Oppussing av oppganger**Forslagstiller: Hege Wiik**

På årsmøtet i 2021 ble det godkjent at styret kunne innhente tilbud på oppussing av alle oppgangene.

Utdrag fra protokoll fra 2021:

Sameiet undersøker muligheten for en god løsning for å få pusset opp oppgang A, B og C, lyst hvitt i alle etasjer, til en mest mulig rimelig pris. Oppgangene i alle etasjer har slitne vegger og behøver et lyst løft.

Styrets innstilling

Styret er positive til å pusse opp oppgangene. Og ønsker å innhente tilbud som presenteres på ekstraordinært sameiermøte til høsten.

Vedtak

Tiltaket med å undersøke og innhente flere priser gjennomføres i løpet av våren/sommeren 2021.

Styret har innhentet 3 tilbud, Elite oppussing, Alfa malermester og Vater håndverkere. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg negativt til dette grunnet dagens situasjon med mye økte utgifter. Tilbudene vi har hentet inn ligger mellom 200 000 – 300 000 kr og er av kosmetisk art. Styret anbefaler at vi avventer dette da det ikke er høyst nødvendig.

F. Parsellhager

Forslagstiller: Toril M. Ekrem

FORSLAG TIL VEDTAK PÅ ÅRSMØTET 2022 - PARSELLHAGER.

Vårt sameie har et av byens mest attraktive tak, med fantastisk utsikt over nær hele byen, og med solforhold man bare kan drømme om.

Interessen for å ta i bruk takene som ledd i en grønn utvikling er stor rundt oss. Oslo kommune har vært pådriver i å få i gang slike grønne prosjekter som parsellhager, og har gitt økonomiske tilskudd.

Riften om eksisterende parseller i kommunen er så stor at det har vært opptil 10 års ventetid på å få tildelt en parsell. Det er utviklet veiledere og avholdes kurs i oppstart og dyrkning i parsellhager.

Mange har funnet en fin hobby, en god rekreasjon og et trivelig sosialt fellesskap i arbeidet med parsellhagen.

Fordeler ved å ha et grønt tak er mange, bl.a:

- Lagre regnvann og redusere avrenning.
- Forbedre både den termiske isolering og lydisolering.
- Beskytte takbelegg mot ekstreme temperaturer, UV-stråler og mekaniske påkjenninger og dermed forlenge levetiden på taket.
- Fange støv, balansere temperaturer og regulere luftfuktigheten.
- Opprette økologisk nyttige leveområder for fauna og flora.
- Gjøre det estetisk.
- Øke byggets bruksområder.
- Gi sameiere mulighet for å dyrke sine egne grønne vekster.
- Styrke muligheten for rekreasjon og det sosiale miljøet i sameiet.
- Øke omsetningsverdien på boligen.

Lenker til ytterligere informasjon:

<https://www.ebri.no/enerhagen-parsellhager/>

<https://www.nbbl.no/aktuelt/28-10-2015-parsellhage-i-borettslaget/>



Forslag til vedtak:

Styret undersøker hvordan sameiet kan anlegge parselhager på sameiets tak, på en sånn måte at det kan bli til glede for alle seksjonseiere, både miljømessig, sosialt og økonomisk.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg negative til dette forslaget.

- Vi har undersøkt og ser at snittutbetaling er kun 30 000 kr, og man mottar ikke noe tilskudd for videre drift av eventuelle parseller.
- Det er mye organisering, tilsyn og ekstraarbeid med fordeling, betaling, tilsyn og regelverk.
- Dette vil medføre mye arbeid og høye kostnader med tanke på oppføring av gjerder, plan for piper og lufteventiler på taket (begge deler er spredd utover hele taket, ikke sentrert på ett sted) og søknad til plan og bygg.
- Bekymring for støy i oppgang B som vil bli inngang til parseller, samt innsyn til leiligheter i 5 etasje.
- Vi vil være avhengig av vanntilgang, noe som ikke er på plass per i dag.

Vi antar at kostnadsrammen for dette vil være ca. 3-4 millioner kroner, noe som kan dekkes inn fra de som ønsker parsell. Per parsell vil dette medføre meget høye kostnader da det ikke er plass til så mange parseller grunnet piper og lufteventiler.

Med tanke på sameiets økonomi mener vi at dette ikke er forsvarlig.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72601882. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



7546 Sameiet Rosenborggaten 13

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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



Sameiet i Rosenborggaten 13
v/ Juni Gottschalk
mail:juni.gottschalk@gmail.com
Oslo

Oslo, den 21.04.22
Ref.:Alfa.anb./Rosenborggt13

Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

Bankgiro.: 1813 20 79176
Org. nummer: 978 685 293 MVA

Vedrørende : Malerarbeider i Rosenborggaten 13, 3 stk. trappeoppganger

Telefon: 93 21 81 79
E-Post: raymond@alfamaler.no
Web: alfa-malermester.no

Vi takker for henvendelsen og oversender vårt tilbud som ligger vedlagt.

Det er tiltenkt å behandle 3 stk. trappeoppganger,

Vi har mange gode referanser som vi vedlegger og vi ber Dere kontakte disse nærmere for informasjon om vår bedrift.

Vi er i disse dager ferdig med to større prosjekter.

*Kantorsletta Selveierforening, 26 stk. trappeoppganger, oppstart januar 2022
v/Terje Lundefaret, tlf 957 66 568, mail:tlundefaret@gmail.com

*Hesteskoen Boligsameie, 10 stk. trappeoppganger, oppstart januar 2022
v/Jørn Henriksen, tlf 911 33 751 , mail hesteskoen65@gmail.com

Vi har i 2020 avsluttet 30 stk. oppganger på Keyserløkka i Oslo ta kontakt for å høre om fremdrift, kvalitet og våre ansatte malere.

*Keyserløkka Øst borettslag, 30 stk. trappeoppganger, utført i 2020
v/Martine Teigset, tlf 936 39 911, mail: martine.teigset@obos.no

Alfa Malermesterfirma AS har vært mange år i bransjen våre to malermestere har livslangt yrkesliv i faget og sørger for at prosjektet blir levert etter avtalt tid og til utført kvalitet. Flere av våre ansatte har vært med oss siden oppstarten på slutten av 90 tallet og har lang erfaring innenfor faget.

Vi benytter fast norsktalende ansatte til å utføre arbeidet. Våre ansatte har lang erfaring med å arbeide mot sameier og borettslag, i 2020-21 har vi malt over 50 trappeoppganger.

Vi leier **IKKE** inn underentreprenører fra andre bedrifter og utenlandske arbeidere som enkelte andre malerbedrifter gjør og som har stått i Aftenposten, de fremstår seriøse med alle merker og godkjenninger, men åpner bakdøren for useriøse underentreprenører som ikke betaler skatt, mva og norske lønninger.



- det syns!
...når fagfolk gjør jobben



Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

Bankgiro.: 1813 20 79176
Org. nummer: 978 685 293 MVA

Telefon: 93 21 81 79
E-Post: raymond@alfamaler.no
Web: alfa-malermester.no

PRISTILBUD

Trappeoppganger 3 stk.

Tak og underside trapper som tidligere er malt.:

Smuss fjernes, flekksparkling to ganger og males to ganger med Nordsjø P5 en farge. Vi gjør oppmerksom på at kransen rundt takvinduet i oppgang B/C er dårlig og blir skrapet og sparklet før maling, vi gjør oppmerksom på at skaden vil komme igjen om man ikke får fjernet fuktilden.

Sum tak som beskrevet kr. 36.000,-

Vegger som er malt og sikringskapsdører på utvendig side.:

Smuss fjernes, flekksparkling to ganger og males to ganger med Nordsjø P 10, en farge etter eget ønske. Det males en vaskekant ned mot terrassen.

Sum vegger som beskrevet kr. 90.000,-

Dørkarmen til beboerne.

Slipes lett, flekksparkles, grunnes og males to ganger med Nordsjø Superfinish 15/40, en farge, behandles på utvendig side i lukket stand. Dørbladene blir ikke behandlet.

Sum karm som beskrevet kr. 30.000,-

Rigg og drift kr. 4.000,-

Sum som beskrevet kr. 160.000,-

Pluss 25 % m.v.a. kr. 40.000,-

Sum som beskrevet, inkl. m.v.a. kr. 200.000,-



- det syns!
...når fagfolk gjør jobben



Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

Bankgiro.: 1813 20 79176
Org. nummer: 978 685 293 MVA

Telefon: 93 21 81 79
E-Post: raymond@alfamaler.no
Web: alfa-malermester.no

Kvalitetskontroll:

Vår malermester/prosjektleder vil selv lede arbeidene og påse at vedlikeholdsarbeider blir utført håndverksmessig.

Kvalitets produkter:

Vi bruker kun de beste produktene, slik som Nordsjø/Jotun.

Annet:

Det må stilles lagerrom/oppholdsrom i f.eks. en kjellerbod eller lign. og evt. en wc til disposisjon etter nærmere avtale.

Evt. leie av oppholdsbrakke med wc vil koste kr. 16.000,- eks. m.v.a.

Vi fjerner vårt eget avfall.

Garantiordning:

Vi har 5 års garanti på arbeidet.

Betalingsbetingelser:

Det brukes forfall pr. 30 dager.

Tilbudets varighet:

Tilbudet er gyldig til 30.06.22

Vi står til tjeneste for Dere og vil gjøre alt vi kan for at du skal bli fornøyd med oss som en seriøs bedrift du kan stole på.

Med vennlig hilsen for
Alfa Malermesterfirma AS

Raymond Tøgard
Daglig leder/malermester

FAGKUNNSKAP GIR TRYGGHET



- det syns!
...når fagfolk gjør jobben



Referanser på trappeoppganger:

*Hesteskoen Boligsameie, 10 stk Trappeoppganger, utført i 2022
v/Jørn Hendriksen, tlf 911 33 751, mail: hesteskoenbs@gmail.com

*Kantorsletta Selveierforening, 25 stk. trappeoppganger, utført i 2022
v/Terje Lundefaret, tlf 957 66 568, mail: tlundefaret@gmail.com

*Åssiden Terrasse, 11 stk. Trappeoppganger, utført i 2020.
v/Mette Sagen, tlf. 938 92 666, mail: mette.sagen@dss.dep.no

*Erling Sjalgsonsgate 20, 3 stk. trappeoppganger, utført i 2020
v/ Paal Jahrmann tlf, 98 20 51 00, mail: paal.jahrmann@mobile.no

*Sofiesgate 86, 1 stk. trappeoppgang i eldre bygård, utført i 2020
v/Matilde Anker, tlf 92 82 96 82, mail: matildeanker@me.com

*Etterstad sør borettslag, 11 stk. trappeoppganger, utført i 2020
v/Inger Marie Selboe, tlf, 907 48 084, mail, imselboe@gmail.com

*Keyserløkka Øst borettslag, 30 stk. trappeoppganger, utført i 2020
v/Martine Teigset, tlf 936 39 911, mail: martine.teigset@obos.no

*Grefsentunet borettslag, 5 stk. trappeoppganger, utført i 2020
v/ Sigrid Ingeborg Rannem, tlf 905 97 894, mail: slund@ous-hf.no

*Wilhelmsgate 2 b, 2 stk. trappeoppganger, maling, utført i 2020
v/Nicolai Maaø, tlf 957 25 993, mail: nicolai_maaø@hotmail.com

*Solfjellet borettslag, 9 stk. trappeoppganger, maling og belegg, utført i 2019
v/Terje Aas, tlf, 934 19 449, mail: styret.solfjellet@getmail.no

*Sameiet Ullevålsveien 85, 4 stk. Trappeoppganger, utført i 2019
v/Anders Gerlach Nilesen, tlf 466 22 191, mail: anders.gerlach.nielsen@giek.no

*Borettslaget Hoffsjef Løvenskioldsvei 15-39, 16 stk. trappeoppganger, maling, utført i 2018
v/Carl Borge Andersen, tlf, 464 10 768 mail: carl.borge-andersen@bi.no

*Dæhlenengen Byggeselskap AS, 36 stk. trappeoppganger, maling og belegg, utført i 2018-19
v/ Eirik Semb, tlf 976 44 098, mail: dahlenengenbyggeselskap@styrerrommet.net

Se også våre websider: www.alfa-malermesterfirma.no / raymond@alfamaler.no

Vi står til tjeneste for Dere og vil gjøre alt vi kan for at du skal bli fornøyd med oss som en seriøs bedrift du kan stole på.

Med vennlig hilsen for
Alfa Malermesterfirma

Raymond Tøgard
Daglig leder/malermester

FAGKUNNSKAP GIR TRYGGHET



Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

Bankgiro.: 1813 20 79176
Org. nummer: 978 685 293 MVA

Telefon: 93 21 81 79
E-Post: raymond@alfamaler.no
Web: alfa-malermester.no

- det syns!
...når fagfolk gjør jobben



Retur:
Elite Oppussing AS
Professor Dahls gate 3A
0355 OSLO



Juni
Rosenborggata 13b
0356 OSLO

Dato 19.04.2022
Beløp 264 000,00

Tilbud 15066
Vår ref. Bosko Janjusevic

TILBUD

Hei,

Viser til befaring og oversender deg pristilbud. Vårt selskap ønsker å bistå deg med arbeidet. Vi tilbyr dyktige fagfolk med lang arbeidserfaring og garanterer kvalitet på arbeidet som skal utføres.

Videre vil arbeidet ferdigstilles til avtalt tid.

For ordens skyld er arbeidet, slik vi forstod det følgende:

#1

Tre innganger, sparkling av småhull og maling. Tak og vegger er samme farge. Langs trappene 20cm fra gulv skal males i annen farge.

#2

Skraping, børsting og maling av inngangsdørrammene til leiligheter.

#3

Skraping, børsting og maling av rammene til 2 takvinduer.

#4

Om det er ønskelig å helsparkle inngangsparti inntil første trappetrinn i alle 3 innganger.

Alle materialer er inkludert i pris.
Sortering og bortkjøring av avfall er inkludert i pris.

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Sum
#1 Alle materialer inkludert	175 000,00	1	25 %	218 750,00
#2 Pris per stk. dør. Alle materialer inkludert	1 800,00	1	25 %	2 250,00
#3 Alle materialer inkludert	13 700,00	1	25 %	17 125,00

Fortsetter på neste side



TILBUD

Dato 19.04.2022
Beløp 264 000,00

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Sum
#4 Alle materialer inkludert	20 700,00	1	25 %	25 875,00

Netto 211 200,00
Mva 52 800,00
Beløp 264 000,00

Alle beløp er oppgitt i NOK



Hei Juni!

Takk for hyggelig befarings :))

Pristilbudet fra Vater Håndverkere AS er på 283.000kr inkludert mva.

I denne prisen inngår materialer og verktøy til å utføre jobben. (Som sparkel, maling, pensler osv.)

Pristilbudet omhandler 3 trappeoppganger.

Da utfører vi følgende:

- Innkjøp av materialer og verktøy
- Tildekking av gulv hvor vi arbeider
- Flekksparkling av tak og vegger
- Male tak og vegger 2 strøk
- Lettslipe og male alle dørkarmen 2 strøk (eventuelt flekksparkle hvis du skulle være større riper og hakk)
- Skrape av løs maling på toppen hvor det har vært vannskade og utbedre dette.
- Opprydning etter oss og bortkjøring av avfall til godkjent avfallsdeponi

Vi anbefaler en maling som heter Jotun prima clean til trappeoppganger da denne har høy vaskbarhet og tåler litt røffere behandling enn en standard veggmaling. Det er denne malingen jeg har priset inn i tilbudet. Si gjerne ifra hvis dere skulle ønske noe annet.

Hvis det skulle være noe så bare ta kontakt!

Med vennlig hilsen

Vegard Østgård
Vater håndverkere AS